

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74a, Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) für die

mit einem **Einfamilienhaus** und einer **Garage** bebauten Grundstücke

Erlenweg 1a in 39326 Hermsdorf

Marco Seidler

Dipl.-Ing.(FH)
Bauingenieurwesen

Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken



DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024



Recognised European Valuer (REV)
TEGoVA

ehrenamtlicher Gutachter des
Gutachterausschusses für Grund-
stückswerte in Sachsen-Anhalt

[Postanschrift]

Sachverständige Bauingenieure
Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler

ChemiePark Bitterfeld-Wolfen
Ortsteil Wolfen
Andresenstraße 1a
06766 Bitterfeld-Wolfen

[Telefon] (03494) 376 2878

[Telefax] (03494) 376 2877

[eMail] info@sv-ing.com

[Internet] www.sv-ing.com

Ausfertigung
Nr. 2

Geschäftsnummer
9 K 10/24

Wertermittlungstichtag
06. September 2024

Verkehrswert (Gesamtausgebot)

Flur 4, Flurstücke 43/18 und 44/14, Erlenweg 1a in 39326 Hermsdorf

266.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechszunderttausend Euro)

ING-DiBa AG
IBAN DE81500105175428495942
BIC INGDEFFXXX

Ust.-IdNr. DE 247624759

ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** und einer **Garage** bebaut ist.

Das **Grundstück** befindet sich in relativ zentraler Lage von **Hermsdorf**, im Wohngebiet „Gersdorfer Kessel“, welches Anfang der 1990er Jahre entstanden ist und sich unmittelbar östlich an das historische Ortszentrum anschließt. Das Wohngebiet wird von der Straße, die von Hohenwarsleben nach Groß Santerleben führt, befahren. Dem Vernehmen nach befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung. Hermsdorf (Regionstyp Großstadtrandlage) mit ca. 1.700 Einwohnern befindet sich im unmittelbaren Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg (Oberzentrum), die ca. 15 km entfernt ist. Die Wohnlage wird insbesondere aufgrund der guten Infrastruktur und der vorhandenen Grün- und Erholungsflächen als **mittlere (durchschnittliche) bis gute Wohnlage** eingeschätzt.

Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom-, Gas- und Telefonversorgung **ortsüblich erschlossen**.

Das Einfamilienhaus wurde ca. **1994** errichtet. Es stellt sich als unterkellertes Fertighaus (Holzmontagekonstruktion) mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Der Dachgeschossausbau erfolgte angabegemäß in Eigenleitung des Vorbesitzers.

Es konnten folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Einfamilienhaus festgestellt werden:

- : **2005** Erneuerung der Fußbodenbeläge aus Laminat in einem Wohnraum (EG) und mehreren Räumen (KG)
- : **2008** Erneuerung der Fliesenbeläge in der Küche (EG), Bad/WC (EG) und Gäste-WC (EG)

Das Gebäude weist einen **mittleren Ausstattungsstandard** und einen dem Alter und dem Zeitpunkt der bisherigen durchgeführten, geringfügigen Modernisierungsmaßnahmen entsprechenden **befriedigenden bis guten Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die **Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich** machen.

Die Nutzung des Objektes erscheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als **„eingeschränkt barrierefrei“** zu klassifizieren.

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstungsverpflichtungen. Es wird aufgrund des ursprünglichen Baujahres und der vorgefundenen Gebäudekonstruktion von einem baujahrestypisch **durchschnittlichen bis guten Energieverbrauchs-kennwert** ausgegangen.

Belegenheit	Erlenweg 1a, 39326 Hermsdorf Flur 4, Flurstücke 43/18 und 44/14
Grundstücksgröße	828 m ² (→ Abs. 2.4.1)
Wohnfläche	ca. 146 m ² (→ Abs. 2.4.2)
Nutzfläche	ca. 80 m ² (→ Abs. 2.4.2)

Pkw-Stellplätze	in Garage Zufahrt sowie der Garagenzufahrt vorhanden (→ Abs. 2.4.2)
Mieter / Pächter	nicht vorhanden - Eigennutzung (→ Abs. 2.3.1)
Rechte / Belastungen / baubehördliche Be- schränkungen	keine
Instandhaltungsschaden / Bauschaden / Baumängel	ca. 36.600,00 € (→ Abs. 2.4.6)
Wohnflächenpreis	1.822 €/m ² (→ Abs. 3.7)
Bodenwertanteil	46,7 % (→ Abs. 3.7)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung	2
1 Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht	6
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation	10
2.1 Lage	10
2.2 Marktsituation	14
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	16
2.3.1 privatrechtliche Situation	16
2.3.2 öffentlich-rechtliche Situation	17
2.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	19
2.4.1 Form, Größe und topografische Lage	19
2.4.2 Bebauung und Nutzung	19
2.4.3 Erschließungszustand	20
2.4.4 Gebäude und Außenanlagen	21
2.4.5 Barrierefreiheit und energetische Beurteilung	24
2.4.6 Instandhaltungszustand / Bauschaden / Baumängel	25
2.4.7 Restnutzungsdauer	28
2.5 Künftige Entwicklungen	30
3 Ermittlung des Verkehrswertes	31
3.1 Grundlagen	31
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	31
3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2 Bodenwert gem. ImmoWertV2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-43	33
3.3 Sachwertverfahren gem. ImmoWertV2021, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39	37
3.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)	38
3.3.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)	42
3.3.3 Marktanpassung (Sachwertfaktor) und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)	43
3.3.4 Sachwertermittlung gem. ImmoWertV2021 §§ 35 - 39	46
3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren gem. ImmoWertV2021, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34	47
3.4.1 Wert der baulichen Anlagen	47
3.4.2 Ertragswertberechnung gem. ImmoWertV2021 Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34	51
3.5 Vergleichswertverfahren gem. ImmoWertV2021, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24-26	52
3.5.1 Kaufpreise vergleichbarer Objekte	52
3.5.2 Analyse der Vergleichskauffälle	53
3.5.3 Wahl des Vergleichsmaßstabs	55
3.5.4 Untersuchung der Stichprobe	55
3.5.5 Analyse der Einflussfaktoren	57
3.5.6 Vorläufiger direkter Vergleichswert	59

3.5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	59
3.5.8	Direkter Vergleichswert	60
3.6	Einzelausgebote	61
3.6.1	Flurstück 43/18	61
3.6.2	Flurstück 44/14	62
3.7	Verkehrswert	63
4	Literatur und Rechtsgrundlagen	68
Anlage 1:	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	69
Anlage 2:	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	70
Anlage 3:	Übersichtskarte	72
Anlage 4:	Übersichtskarte 2	73
Anlage 5:	Regionalkarte	74
Anlage 6:	Mikrolage	75
Anlage 7:	Auszug aus dem Geobasisinformationssystem	76
Anlage 8:	Gebäudeschnitt und Grundrisskizzen	77
Anlage 9:	Naturgefahren-Analyse	80
Anlage 10:	Fotodokumentation	81

Diese Verkehrswertermittlung umfasst 85 Seiten. Je eine Ausfertigung für:

1. Amtsgericht Haldensleben (pdf mit qualifizierter Signatur (QES))
 2. Amtsgericht Haldensleben (pdf mit qualifizierter Signatur (QES))
 3. Sachverständige Bauingenieure
- pdf (anonymisierte) Internet-Version des Verkehrswertgutachtens ohne Signatur

© Urheberschutz: Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten.

Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

1 Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um

- ein Grundstück (**Flurstück 44/14**), auf dem sich das Einfamilienhaus sowie die Garage befinden und
- ein Grundstück (**Flurstück 43/18**), welches unbebaut ist und als Grün- bzw. Gartenfläche genutzt wird.

Da die Grundstücke eine **wirtschaftliche Einheit** darstellen, wird der Verkehrswert der zusammen genutzten Grundstücke ermittelt (§ 63 Abs. 2 ZVG - Gesamtausgebot) und im Folgenden der Begriff „Grundstück“ verwendet.

Zusätzlich werden für **Einzelausgebote** (§ 63 Abs. 1 ZVG) Teilwerte der einzelnen Grundstücke in Abs. 3.6 dargestellt.

Auftraggeber:

Amtsgericht Haldensleben

- Auftrag durch Beschluss vom 08.08.2024

Eigentümer:

XXXXXXX XXXXXX und XXXXXX XXXXXX
je zu 1/2 Anteil

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 10/24

Tag der Ortsbesichtigung:

06.09.2024 (Innen- und Außenbesichtigung)

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag:

06.09.2024

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr XXXXXXXX XXXXXX ((Mit)Eigentümer),

Herr XXXXXXXX XXXXXX ((Mit)Eigentümer), Rechtsanwalt
XXXXXXXXXX (Prozessbevollmächtigter), Frau
XXXXXXXXXX (Architektin in Begleitung des Rechtsanwalts XXXXXXXX)

sowie Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler (Sachverständige Bauingenieure)

Objekt:

Grundstück mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut

Belegenheit:

Erlenweg 1a in 39326 Hermsdorf

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von **Hermsdorf, Blatt 1143** wie folgt verzeichnet:

lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	4	43/18	Erlenweg 1a	344 m ²
1	4	44/14	Erlenweg 1a	484 m ²

Grundbucheintragungen:

Abteilung II (-+ Abs. 2,3,1)

lfd. Nr. 1 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 10/24)

Mieter, Pächter:

zum Bewertungsstichtag sind **keine** Miet- oder Pachtverhältnisse festgestellt worden – angabegemäß wird das Grundstück vom (Mit)Eigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt

Gewerbe, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

zum Bewertungsstichtag ist **keine** Gewerbenutzung festgestellt worden

Zubehör (§ 97 BGB):

zum Bewertungsstichtag wurde **kein** Zubehör festgestellt bzw. wird davon ausgegangen, dass vorhandenen Gegenständen mit einer möglichen Zubehöreigenschaft kein beizumessender Wert zuzuordnen ist
wesentliche Bestandteile (§§ 93, 94 BGB) wurden, soweit vorhanden, in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt

Hausschwamm:

zum Bewertungsstichtag wurde augenscheinlich **kein** Hausschwammbefall festgestellt

Gebäudeversicherung:

zum Bewertungsstichtag ist angabegemäß eine Gebäudeversicherung **vorhanden**

Hinsichtlich Gegenstand und Inhalt der Gebäudeversicherung wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf das dem Gutachten separat beigefügte Begleitschreiben an das Vollstreckungsgericht verwiesen.

Energieausweis:

zum Bewertungsstichtag ist angabegemäß **kein** Energieausweis vorhanden

baubehördliche Beschränkungen:

es sind **keine** baubehördlichen Beschränkungen (Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz) vorhanden

nicht eingetragene Rechte / Belastungen und Nutzungsrechte Dritter:

werterhöhende Rechte oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes (z.B. Überbau) sind **nicht bekannt** geworden

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes, von Bauteilen, Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Alle Feststellungen von mir erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die mir gegeben worden sind bzw. auf vorhandenen Unterlagen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Alle gemachten Angaben durch die Beteiligten werden nach meiner Einschätzung / Wertung als richtig unterstellt.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Es sind deshalb auch geringfügige Abweichungen bei der Darstellung im zweistelligen Nachkommabereich möglich, die jedoch keinen Werteeinfluss haben.

Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- der durch das Amtsgericht Haldensleben mit Beschluss vom 08.08.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die am 06.09.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Rauminhalte und Flächen
- die bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, betreffend der Nutzungsart des Objektes
- Grundbuchauszug von Hermsdorf, Blatt 1143 vom 08.08.2024
- Auszug aus dem Geobasisinformationssystem vom 09.08.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.08.2024
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 12.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastkataster vom 13.08.2024
- Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu vorliegenden Vergleichspreisen in der Kaufpreissammlung vom 30.09.2024
- planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Hohe Börde vom 09.08.2024

- Bodenrichtwertauskunft (online) vom 06.09.2024 über Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Auszug aus den Bauunterlagen durch das Kreisarchiv Landkreis Börde am 23.08.2024

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen, Merkmalen beschrieben.

2.1 Lage

Hermsdorf ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Hohe Börde im Landkreis Börde des Bundeslandes Sachsen-Anhalt.

Der **Landkreis Börde** liegt im Westen Sachsens-Anhalts. Geografisch gesehen ist der Landkreis als Bindeglied zwischen Mittelgebirgsland und norddeutscher Tiefebene gelegen. Die Region erstreckt sich als Übergangsgebiet vom nördlichen Harzvorland im Süden zur Altmark im Norden. Im Westen grenzt der Kreis an das benachbarte Niedersachsen, der Osten wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg und durch den Verlauf der Elbe begrenzt.

Durch das Kreisgebiet verlaufen sowohl Autobahnen A2 (Hannover – Berlin) und A14 (Leipzig/Halle-Magdeburg) als auch überregionale Eisenbahnverbindungen (Braunschweig – Magdeburg – Berlin/Halle – Leipzig, Wittenberge – Stendal, Magdeburg). Neun Bundesstraßen (B1, B71, B81, B180, B188, B189, B245, B245a und B246a) durchqueren den Landkreis. Ferner verläuft durch das Kreisgebiet der Mittellandkanal und es sind mehrere Binnenhäfen (Schönebeck, Magdeburg, Haldensleben) vorhanden.

Im Magdeburger Gewerbegebiet Eulenberg sollen zwei Halbleiter-Fabriken der Intel Corporation mit bis zu 10.000 neuen Jobs entstehen. Die Planungen haben bereits begonnen – mit dem Bau wollte das Unternehmen 2025 beginnen. Dieser wurde nunmehr um mindestens 2 Jahre verschoben.¹ Langfristig sollen die zwei Fabriken zu einer Mega-Fabrik mit bis zu acht zusammenhängenden Fabriken ausgebaut werden. Nach Angaben von Branchenkeimern handelt es sich um die größte Chip-Fabrik in Europa und die größte Firmen-Ansiedlung in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten.

Im Speckgürtel Magdeburgs, von Barlebens Technologiepark über Ixleben, Hermsdorf bis Sülzetal, haben sich leistungsstarke Firmen angesiedelt. Etwas außerhalb dieses schmalen Streifens agieren nicht weniger erfolgreich der traditionelle Kalistandort Zielitz sowie die Kreisstadt Haldensleben („Handelsriese“ OTTO). Im Süden überwiegt aufgrund des hochwertigen Kulturbodens die Landwirtschaft. Als noch recht junge Branche ist die Windkraftenergie zu bezeichnen, wobei sich im Landkreis mehr Anlagen befinden als in jedem anderen Landkreis von Sachsen-Anhalt. Nach Westen und Norden hin nimmt die Wirtschaftskraft stark ab. Das Kaliwerk Zielitz ist der größte Industriebetrieb des Kreises und das größte Kalibergwerk Deutschlands. Der Landkreis ist führend in Sachsen-Anhalt bei der Nutzung von Windenergie mit über 310 Windkraftanlagen².

Im Norden befindet sich eines der größten deutschen Binnenlandfeuchtgebiete mit einmaligen Wiesen- und Sumpflandschaften. Im Nordosten befindet sich der größte geschlossene Lindenwald Europas (ca. 185 ha). Der nördliche und mittlere Bereich wird geprägt von einer

¹ <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/intel-ansiedlung-unwahrscheinlich-nach-us-wohl-100.html>

² https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Börde?l

aus mehreren Höhenzügen bestehenden Hügellandschaft. Nach Süden erhebt sich anschließende bewaldete Hügellandschaft. Der südliche mittlere Bereich ist geprägt von weiten Feldern und kleinen Dörfern der Magdeburger Börde, dem größten zusammenhängenden Schwarzerdegebiet Deutschlands.

Hermsdorf (Regionstyp Großstadtrandlage) mit ca. 1.700 Einwohnern³ (Stand: 06/2020) befindet sich im unmittelbaren Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg (Oberzentrum), die ca. 15 km entfernt ist (→ Anlage 3 – Übersichtskarte und → Anlage 4 – Übersichtskarte 2).

In ca. 2 km Entfernung befindet sich die Anschlussstelle an die Autobahn A2 (Hannover – Magdeburg – Berlin), worüber auch die unmittelbar in der Nähe befindliche Autobahn A14 (Magdeburg – Halle/Leipzig) erreicht werden kann. In ca. 4 km Entfernung verläuft die Bundesstraße B1 (Magdeburg – Braunschweig) sowie in ca. 5 km die Bundesstraße B 71 (Magdeburg – Haldensleben). Mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht man Magdeburg und die umliegenden Gemeinden sowie den Einkaufspark „Elbe-Park“. Der nächste Bahnhof befindet sich ebenfalls in Magdeburg. Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Halle / Leipzig (ca. 115 km entfernt). Nordöstlich in etwa 18 km Entfernung befindet sich das Wasserstraßenkreuz Magdeburg, bei dem der Mittellandkanal über die Elbe geführt wird.

Die nächst größeren Städte sind neben Magdeburg und Haldensleben (ca. 15 km entfernt) die Stadt Wolmirstedt (ca. 22 km entfernt).

Hermsdorf wird von Gewerbegebieten umgeben, in denen sich insbesondere aufgrund der Lage logistische Unternehmen (u.a. DPD) bzw. deren Verpackungsabteilungen (z. B. Coca-Cola), aber auch produzierendes Gewerbe (u.a. Ball Packaging) angesiedelt haben. Weiterhin befindet sich hier das Einkaufscenter „Elbe-Park“ mit vielen in dessen Umkreis befindlichen Dienstleistungsunternehmen (u.a. McDonalds, Musterhausausstellung, Autohof usw.).

In Hermsdorf befinden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Weitere Schulstandorte sind in Indelen (Grundschule), Schackensleben (Förderstufe), Eichenbarleben (Sekundarschule) sowie die Gymnasien in Wolmirstedt oder Haldensleben. Die medizinische Versorgung wird durch Allgemein- und Zahnmediziner in den umliegenden Gemeinden sowie durch eine Apotheke im „Elbe-Park“ gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Hermsdorf vorhanden.

³ [https://de.wikipedia.org/wiki/Hermsdorf_\(Hohe_Börde\)?l](https://de.wikipedia.org/wiki/Hermsdorf_(Hohe_Börde)?l)

Hermsdorf profitiert von seiner günstigen Lage im Einzugsbereich von Magdeburg und der guten Verkehrsanbindung, während es gleichzeitig seinen ländlichen Charakter bewahrt hat.

Gemäß der Bertelsmann Stiftung⁴ ist Hermsdorf respektive die Gemeinde Hohe Börde einem Demografiertyp zuzuordnen, der als „wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ beschrieben und u.a. durch folgende Parameter charakterisiert wird (Abs. 2.5 – Pkt.: künftige Entwicklungen):

- häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte
- leichtes Wachstum und moderate Alterung
- hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
- hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Das zu bewertende **Grundstück** (Anlage 6 – Mikrolage) befindet sich in relativ zentraler Lage von Hermsdorf, im Wohngebiet „Gersdorfer Kessel“, welches Anfang der 1990er Jahre entstanden ist und sich unmittelbar östlich an das historische Ortszentrum anschließt. Das Wohngebiet wird von der Straße, die von Hohenwarsleben nach Groß Santerleben führt, befahren.

Dem Vernehmen nach befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe in der Umgebung.

Die Bebauung der näheren Umgebung zum Bewertungsgrundstück ist überwiegend geprägt durch freistehende 1½- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, die in den 1990er Jahren errichtet worden sind sowie durch 4-geschossige Mehrfamilienhausbebauungen. Das Wohngebiet weist öffentliche Grünflächen und befestigte Freiflächen auf (z.B. Lindenplatz mit Spiel-

⁴ <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografiertypen+hohe-boerde+2018+karte>

platz). In der Nähe des Wohngebietes befinden sich land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt ca. 500 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist ca. 225 m entfernt, der nächste Wald ca. 300 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, einem See, beträgt ca. 875 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ca. 500 m. Im Umkreis von ca. 5 km gibt es keinen Bahnhof. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz. Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 1,2 km.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig schwer bzw. nicht erreichbar. Der „Elbe-Park“ an der Autobahn A2 ist ca. 4 km entfernt.

Die Einordnung der Lage berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen, wie z.B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen.

Die Wohnlage wird insbesondere aufgrund der guten Infrastruktur und der vorhandenen Grün- und Erholungsflächen als **mittlere (durchschnittliche) bis gute Wohnlage** eingeschätzt.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

2.2 Marktsituation

Die Immobilienpreise in Hermsdorf respektive der Gemeinde Hohe Börde variieren je nach Lage und Art der Immobilie. Allgemein sind die Preise niedriger als der Durchschnitt in Deutschland. Für ein freistehendes **Einfamilienhaus** werden im Landkreis Börde 2024 durchschnittlich zwischen 946 €/m² und 1.124 €/m² - im Durchschnitt **1.109 €/m²** bezahlt (Quelle: Veröffentlichung von quartalsbezogenen Umsatz- und Preistrends ausgewählter Teilmärkte in Sachsen-Anhalt durch den Gutachterausschuss³). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist damit leicht rückläufig. Im Jahr 2022 wurden durchschnittlich noch ca. 1.290 €/m² für ein freistehendes Einfamilienhaus bezahlt. Der Preis ist abhängig von der Größe, Zustand und Ausstattung des Objektes.

Das Preisniveau von Wohneigentum liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von Fahrländer Partner AG (FPRE)⁴ (Datenstand: September 2024) in der Gemeinde Hohe Börde bei den **Einfamilienhäusern** bei **1.970 EUR/m²**. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Börde um 8,5 % zugelegt.

Die allgemeine Marktsituation lässt sich nach meinen Auswertungen und Marktbeobachtungen zum Wertermittlungsstichtag wie folgt charakterisieren:

- weiterhin angespannte Marktsituation („hohe“ Baufinanzierungszinsen, steigende Bau-/ Handwerkerkosten und Inflation, politische Unsicherheiten (GEG usw.))
- langfristiger Aufwärtstrend wurde Mitte 2022 gebrochen, anschließend sinkende Preise mit aktuell leichtem Preisanstieg seit Ende 2023
- Metropolen / Metropolregionen mit besonders deutlichen Abschlägen und „dünn besiedelte ländliche Kreise“ mit leicht geringeren Abschlägen (von einem niedrigeren Preisniveau kommend)
- Wohneigentum auf anspruchsvollem Niveau dennoch nachgefragt (weiterhin Käufer mit Eigenkapital und Kaufbereitschaft am Markt)
- Verkäufer haben Kaufpreise reduziert (teilweise trotz Kaufpreis-Reduktion viele Objekte noch verhältnismäßig teuer vgl. Kapitalsdienst)
- weniger Objekte am Markt & längere Vermarktungszeiten
- es ergeben sich vermehrt Einkaufs-/ Verhandlungschancen & Verhandlungsspielräume

Die Gemeinde Hohe Börde weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 9.609 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 5.297 Einfamilienhäuser und 4.312 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die **Einfamilienhaus-Quote** liegt damit bei ca. **55,1%** und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 25,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 5 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (23,5%) und 3 Räumen (16,6%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,85% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 471 Wohneinheiten.

Die vorhandene Inflation hat zu stark gestiegen Baukosten geführt. Hierdurch wurde es z.B. für Bauträger weniger attraktiv neu zu bauen, da die erstellten Objekte im Nachgang nur zu sehr hohen Preisen veräußert werden können. Die Nachfrage nach hochpreisigen Objekten

³ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portals4arcgis/apps/dashboard/6b6c66d9278846419d3101cfa0e25f7b>

⁴ <https://fahrlaenderpartner.de>

Ist typischerweise stark eingeschränkt, was zu einem nicht unerheblichen Absatzwagnis führen kann. Die Bautätigkeit ist daher stark eingeschränkt. Zudem ist aufgrund der Inflation das Zinsniveau erhöht, was dazu führt, dass Hypothekendarlehen, verglichen z.B. zum Jahr 2021, relativ teuer sind. Die Erschwinglichkeit (Affordability) von Immobilien dürfte sich für eine breite Bevölkerungsschicht reduziert haben. Beide Faktoren könnten dazu führen, dass der Neubau weiterhin stagniert und die Immobilienpreise auf einem konstanten Niveau verbleiben oder sich weiterhin leicht reduzieren dürften. Kompensatorisch wirkt der zuvor skizzierte Nachfrageüberhang, wenngleich die Preise insgesamt kurzfristig sinken oder zumindest stagnierend dürften. Perspektivisch ist jedoch mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen. Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist daher in regelmäßigen Abständen zu evaluieren.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

Unter den rechtlichen Gegebenheiten versteht man die Bindung des Grundstückes an das private und öffentliche Recht.

2.3.1 privatrechtliche Situation

Hinweis:

Es werden bei dieser Verkehrswertermittlung auf Grund versteigerungsrechtlicher Bedingungen keine Rechte bzw. Belastungen berücksichtigt. Das bedeutet, dass das Grundstück bzw. Erbbaurecht als Gegenstand der Versteigerung im Sinne der §§ 55, 20 ZVG bewertet wird.

Abt. II des Grundbuchs:

In **Abteilung II** des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten (aus Datenschutzgründen werden die Eintragungen in dem Grundbuch-Blatt nur verkürzt wiedergegeben):

lfd. Nr. 1 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 10/24)

Vermerk hat **keinen Werteeinfluss**, da er nach der Zwangsversteigerung von Amts wegen gelöscht wird.

Abt. III Grundbuch:

Im Normalfall einer Verkehrswertermittlung sind diese ohne Bedeutung für den Verkehrswert. Die ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Vollstreckungsgericht gewürdigt und bleiben für die Verkehrswertermittlung generell unberücksichtigt.

Im Übrigen wird auch zur Wahrung einschlägiger datenschutzrechtlicher Vorgaben darauf verzichtet, die Eintragungen in der Dritten Abteilung wiederzugeben.

Bodenordnungsverfahren (Sanierung / Umlegung / Enteignung)

Gemäß Auskunft der Gemeinde Hohe Börde ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte / Belastungen:

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind **nicht bekannt** geworden.

Miet- / Pachtverhältnisse:

Es ergaben sich bei der Ortsbesichtigung **keine** Anzeichen für Miet- oder Pachtverhältnisse. Das Objekt wird angabegemäß zu Wohnzwecken durch einen (Mit)Eigentümer eigengenutzt.

2.3.2 öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des LandkreisesBörde ist das Grundstück nicht im Denkmalverzeichnis erfasst.
Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des LandkreisesBörde liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des LandkreisesBörde liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis vor.
Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) (vorbereitende Bauleitplanung):	Gemäß Auskunft der Gemeinde Hohe Börde befindet sich das Grundstück in einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.
Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 BauGB) (verbindliche Bauleitplanung):	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12-6 „Gersdorfer Kessel“, sodass bei Fragen der baulichen Zulässigkeit der § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“ heranzuziehen ist. Gemäß der Auskunft der Gemeinde Hohe Börde ist das zu bewertende Grundstück im Bebauungsplan u.a. wie folgt beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none">• allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)• nur Einzel- oder Doppelhäuser• Dachneigung 30°-40°• max. zwei Geschosse• Grundflächenzahl (GRZ) 0,3• Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 <p>Es ist für das bebaute Grundstück zum Wertermittlungsstichtag zu unterstellen, dass es sich um eine Lage in einem "allgemeinen Wohngebiet" handelt, in dem Nutzungen zulässig sind, die der zum Besichtigungstermin vorgefundenen entsprechen.</p> <p>Eine weitere Bebauung des Grundstücks ist nach Art, Größe und Lage der bestehenden Bebauungen nicht mehr gegeben bzw. auf Nebengebäude begrenzt.</p>
Bauordnungsrecht:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit eventuell vorhandenen Bauzeichnungen wurde nicht geprüft . Bei dieser Wertermittlung wird

die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

**weitere Satzungen
und Baugebote:**

Es wird davon ausgegangen, dass **keine** weiteren Erhaltungssatzungen i.S.d. §§ 172-174 oder städtebauliche Gebote i.S.d. §§ 175-179 BauGB vorliegen. Gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Gemeinde Hohe Börde nicht bekannt.

Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hohe Börde befindet sich das Grundstück in **keinem** Landschafts-, Natur- und Gewässerschutzgebiet.

**Hochwasser
(schutz):**

Für das Grundstück bestehen diesbezüglich **keine** besonderen Auflagen oder Einschränkungen der Bebaubarkeit.

**Entwicklungszu-
stand:**

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen im allgemeinen Wohngebiet“.

Insgesamt kann die Zulässigkeit von Bauvorhaben nur anhand der Prüfung im Einzelfall entschieden werden.

**Beitrags- und Ab-
gabensituation:**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Erlenweg“ nach Auskunft der Gemeinde Hohe Börde als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Hohe Börde sind für dieses Objekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Gemäß den Auskünften der Gemeinde Hohe Börde sind **keine rückständigen Erschließungsbeiträge** gem. § 127 ff. BauGB bzw. keine **Straßenausbaubeiträge** gem. § 6 KAG-LSA bekannt.

Gegebenenfalls wird davon ausgegangen, dass valutierende „öffentliche Lasten“ bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück, an den oder die Beitragsgläubiger ausgeglichen werden bzw. die Forderungen im Rahmen des „geringsten Gebotes“ im Zwangsversteigerungsverfahren befriedigt werden.

2.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.4.1 Form, Größe und topografische Lage

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar. Beim Ortsaufmaß wurde eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Lage, der Bebauung und der Grundstücksgrenzen mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen festgestellt.

Das 828 m² große Grundstück ist polygonal – jedoch annähernd trapezförmig geformt (→ Anlage 7 – Auszug Geobasisinformationssystem). Die Straßenfrontlänge an der Straße „Erlenweg 1a“ beträgt ca. 18 m – was auch der überwiegenden Grundstücksbreite entspricht. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 38 m bis 52 m.

Die topografische Lage ist augenscheinlich annähernd eben – soweit dies durch den Wildbewuchs erkennbar war.

Das Grundstück wird im Süden durch die Wohngebietsstraße „Erlenweg“ begrenzt. Im Osten und Westen schließen sich annähernd gleichartig bebaute Einfamilienhausgrundstücke an. Im Norden grenzen Mehrfamilienhausbebauungen an das Grundstück.

2.4.2 Bebauung und Nutzung

Auf dem Grundstück befinden sich im Wesentlichen folgende baulichen Anlagen mit den angegebenen Nutzungen:

- Einfamilienhaus mit rückwärtiger Terrasse → Wohnnutzung mit ca. 146 m² Wohnfläche sowie ca. 80 m² Nutzfläche (→ Anlage 2 – Berechnung der Wohn- und Nutzfläche)
- Garage → Pkw-Stellplatznutzung mit ca. 25 m² Nutzfläche

Die für eine Wohnnutzung ausgebauten Kellerräume werden als Wohn-/Schlaf-/Hobbyräume genutzt. Mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,45 m ist die Höhe für eine wohnliche Nutzung erst einmal ausreichend. Nach § 46 BauO LSA ist die wohnliche Nutzung von Kellerräumen mit ausreichender Raumhöhe in Ein- bis Zweifamilienhäusern ausnahmsweise möglich. Jedoch bestehen im vorliegenden Fall, insbesondere wegen der Belichtungs- und Lüftungsverhältnisse erhebliche Bedenken. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über Kellerlichtschächte. Die Tageslichtmöglichkeiten in Form von Fensterrohbaumaßen von 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes werden in keinem Raum erreicht. So entsprechen die als

Wohn-/Schlafraum genutzten Kellerräume eher einem typischen Kellernutzraum, der allenfalls noch als Hobby- oder Freizeitraum bezeichnet werden könnte.

Nach überwiegender Auffassung der Marktteilnehmer wäre eine volle Anrechnung der Räume und erst recht des gesamten Kellerbereiches auf die Wohnfläche unangemessen. Daher wird auch in der nachfolgenden Bewertung der Keller nicht als Wohnfläche angesetzt. Der wohnliche Kellerausbau findet jedoch Berücksichtigung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen an späterer Stelle in diesem Gutachten.

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich traufständig ca. 5 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Rückwärtig befindet sich eine nicht überdachte Terrasse und an der nördlichen westlichen Giebelseite ein Garagengebäude, welches an das Einfamilienhaus angebaut worden ist. An der östlichen Giebelseite des Einfamilienhauses befindet sich eine größere zusammenhängende Kellerlichtschachtanlage. Desweiteren befinden sich im rückwärtigen Gartenbereich ein größerer Holzschuppen sowie 2 kleinere Geräteschuppen aus Metall.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straße „Erlenweg“, über ein Eingangspodest. Das Einfamilienhaus wird angabegemäß zu Wohnzwecken (eigen)genutzt. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Gebäudenahe Bereiche, die Terrasse, Zuwegungen und die Zufahrt sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist unbefestigt und als Grünfläche (mit Solitärbepflanzungen) angelegt.

Das Grundstück wird durch einfache Zaunanlagen (rückwärtiger Maschendraht-, straßenseitiger Holzlattenzaun) eingefriedet.

Pkw-Stellplatz-Möglichkeiten sind auf dem Grundstück im Bereich der Garage (und der Garagenzufahrt) vorhanden.

Die baulichen Anlagen stellen sich in einem teilweise instand gehaltenen Zustand dar. Es ist ein größerer Instandhaltungstau erkennbar. Der nicht überbaute Grundstücksbereich stellt sich in einem ungepflegten, verwilderten Zustand dar.

Ausgehend von der Gebäudeart und der Grundrissgestaltung ist für das Einfamilienhaus grundsätzlich eine Nutzung zu Wohnzwecken (wohnwirtschaftliche Nutzung) als nachhaltige Nutzung zu unterstellen und keine Renditeerwartung vorauszusetzen.

2.4.3 Erschließungszustand

Das Grundstück wird durch die Straße „Erlenweg“, deren Fahrbahn im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit einem Betonsteinpflasterbelag befestigt ist, erschlossen. Gehwege, welche ebenfalls mit Betonsteinpflaster befestigt sind, sowie eine Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

Das Grundstück befindet sich nach Auskunft der Gemeinde Hohe Börde an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Straße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß den Angaben des (Mit)Eigentümers bzw. der Versorgungsträger in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung

- Telefon

und stellen somit eine **ortsübliche Erschließungssituation**⁷ dar.

2.4.4 Gebäude und Außenanlagen

Die Baubeschreibung ist von mir anhand der gegebenen Erklärungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit diese von mir eingesehen werden konnten. Beschrieben werden stichpunktartig die vorherrschenden Ausführungen, die jedoch in Teilbereichen abweichen können.

Auch erfüllt die Beschreibung der baulichen Anlagen nicht den Zweck eines Bauschaden-gutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solchen Schädlinge zu erheben.

Ein Befall durch Echten Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der techni-schen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden.

Es konnten folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Einfamilienhaus festgestellt werden:

- : **2005** Erneuerung der Fußbodenbeläge aus Laminat in einem Wohnraum (EG) und mehreren Räumen (KG)
- : **2008** Erneuerung der Fliesenbeläge in der Küche (EG), Bad/WC (EG) und Gäste-WC (EG)

Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen

Das Einfamilienhaus wurde ca. **1994** errichtet. Es stellt sich als unterkellertes Fertighaus (Holzmontagekonstruktion) (Fabr. Gussek) mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,52 m, im DG bis 2,40 m (Drempelhöhe von ca. 0,63 – 1,11 m) sowie im KG ca. 2,45 m. Der Dachgeschossausbau erfolgte angabegemäß in Eigenleitung des Vorbesitzers.

⁷ Erschlossen ist ein Grundstück nach § 131 Abs. 1 BauGB, wenn der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage (Straße, Versorgungsleitungen usw.) aus, eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu dem Grundstück zu nehmen.

Bauausführung und Ausstattung:

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente sowie Bodenplatte aus Beton
Außenwände / Fassade:	Holzmontagewände mit Verblendung/Verklinkerung KG: Mauerwerk
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach als Pfettenkonstruktion aus Holz mit Ziegeleindeckung aus Betondachsteinen und Dachentwässerung (Kunststoff) sowie Zwischensparrendämmung
Innenwände:	wahrscheinlich Holzmontagewände oder Gipskartonkonstruktion
Innenwandverkleidung:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete Bad/WC (EG), Gäste/WC (EG), Dusche/WC (DG): Fliesen (raumhoch) Dusche/WC (KG): partiell Fliesenbelag Küche (EG): Fliesen Spiegel
Geschossdecke:	DG: Holzbalkendecke mit Wärmedämmung EG: wahrscheinlich Holzbalkendecke KG: wahrscheinlich Stahlbetondecke
Verkleidung der Decken:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete bzw. Holz(paneel)verkleidung
Fußboden / Fußbodenbelag:	Estrich mit Laminat- und/oder Textilbelag Wohnzimmer (EG), Küche (EG), Gäste-WC (EG), Flur (EG), Flur (KG), Dusche/WC (KG), Küchenbereich (DG), Dusche/WC (DG): Fliesenbelag
Geschosstrepfen:	Im Antritt gewendelte Wangentreppe mit Trittstufen aus Holz sowie Handlauf und Geländer aus Holz KG: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag
Innentüren:	Holz furniertüren
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster (mit Außenjalousien) mit Außenfensterbänken als Spaltklinkerbelag und Werzalith-Innenfensterbänke Dachflächenfenster aus Holz Fenstertür zur Terrasse
Außentüren:	3-fach verriegelte Holztür und Seitenteil
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation Küche (EG): Deckeneinbauleuchten Dusche/WC (KG): Drehstromanschluss Außenbeleuchtung Klingelanlage

sanitäre Installation:	übliche Zähleinrichtungen vorhanden Dusche/WC (DG): Dusche, WC, Handwaschbecken Bad/WC (EG): Badewanne, Dusche, WC, Handwaschbecken Gäste/WC (EG): WC, Handwaschbecken Dusche/WC (KG): Dusche, WC, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss
Beheizung / Warmwasser:	zentrale (Gas)Heizung (Fabr. Vaillant Thermoblock) mit Warmwasserbereitung (Speicher 150 l) (DG) sowie Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Räumen
besondere Bauteile:	Kellerlichtschachtanlage (giebelseitig) Eingangspodest mit Natursteinplattenbelag
besondere Einrichtungen:	Sauna ⁸
Außenanlagen:	
Ver- / Entsorgungsanlagen:	Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Zisterne im Garten (wahrscheinlich ca. 6.000 l)
Einfriedungen:	Holzlatenzaun, Maschendrahtzaun, Mauer (Nachbargrundstück)
Pkw-Stellplätze:	In der Garage sowie der Garagenzufahrt vorhanden
befestigte Flächen:	gebäudenahe Bereiche, Zugänge, Zufahrten, Terrasse mit Betonpflastersteinen
Anpflanzungen:	überwiegend Rasen, Wildwuchs und Solitärbe-pflanzung
Einstufung der Außenanlagen:	einfacher bis durchschnittlicher Umfang in einem un-gepflegten Zustand
Nebengebäude:	Garage mit Flachdach in Trapezprofilkonstruktion und Schwingtor; Betonfußboden; Fenster und Tür Holzschuppen 2 Geräteschuppen aus Metall
Ausstattungsstandard:	Das Gebäude weist einen mittleren Ausstattungs-standard auf.

⁸ kein wesentlicher Bestandteil, da nicht fest mit dem Einfamilienhaus verbunden sondern auf den Fußbodenbelag aus Fliesen gestellt

allgemeiner Zustand:

Das Gebäude weist einen dem Alter und dem Zeitpunkt der bisherigen, geringfügig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechenden **befriedigenden bis guten Bau- und Unterhaltungszustand** auf.

Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen (→ Abs. 2.4.6), die **Reparatur- und Sanierungsarbeiten** erforderlich machen.

2.4.5 Barrierefreiheit und energetische Beurteilung

Barrierefreiheit bedeutet, dass Gebäude und öffentliche Plätze, Arbeitsstätten und Wohnungen, Verkehrsmittel und Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen und Freizeitangebote so gestaltet werden, dass sie für alle ohne fremde Hilfe zugänglich sind.

Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen für das gegenständliche Objekt nicht.

In Bezug auf die Barrierefreiheit lässt sich u.a. feststellen, dass das Bewertungsobjekt u.a.

- nicht über einen Aufzug verfügt,
- nur über eine Treppe bzw. Stufen erreicht werden kann,
- kein barrierefreies Bad/WC aufweist.

Die Nutzung des Objektes erscheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit aktuell keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisfindungsentscheidung hat und somit nicht berücksichtigt werden muss.

Entsprechend § 72 GEG besteht ein Betriebsverbot für Heizungen, die vor 1991 eingebaut worden sind.

Heizungen (mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff), die ab dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden, dürfen max. 30 Jahre betrieben werden, wenn sie keine Niedertemperatur-Heizungen oder Brennwertkessel sind.

Wenn diese Heizungen (Brennwert oder Niedertemperatur-Heizungen) intakt sind, ist ein Betrieb bis zum 31.12.2044 mit 100% fossilem Brennstoff möglich - anschließend jedoch ausschließlich mit einem klimaneutralen Brennstoff. Die Heizungen können bei einem Defekt bis zum 31.12.2044 instand gesetzt werden.

Bei einem irreparablen Schaden nach dem 30.06.2026 (Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohner) bzw. 30.06.2028 (kleinere Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern) ist der Einbau einer neuen Heizung mit 65 % Erneuerbarer Energie verbindlich bzw. räumt der Gesetzgeber Miet- und Übergangslösungen (z.B. Austausch durch eine gebrauchte Heizung oder eine Heizung auf Mietbasis), für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren, ein.

Im vorliegenden Fall gehe ich aufgrund der vorgefundenen Gebäudetechnik davon aus, dass es sich um eine Niedertemperatur- bzw. Brennwertheizung handelt, sodass aktuell ein **Weiterbetrieb möglich** ist.

Ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor, sodass der energetische Zustand des Gebäudes nur auf Grund der örtlichen Eindrücke eingeschätzt werden kann – die jedoch die Aussagefähigkeit eines Energieausweises nicht ersetzen.

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen. Es wird aufgrund des ursprünglichen Baujahres und der vorgefundenen Gebäudekonstruktion von einem baujahrestypisch **durchschnittlichen bis guten Energieverbrauchs-kennwert** ausgegangen.

2.4.6 Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel

Baumängel sind dadurch gekennzeichnet, dass sie i.d.R. während der Bauzeit entstehen, insbesondere durch mangelhafte Planung und / oder Ausführung. Anders als Baumängel entstehen Bauschäden in der Regel nach der Fertigstellung des Gebäudes infolge äußerer Einwirkungen, als Folge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) oder aufgrund der unterlassenen Instandhaltungsaufwendungen. Der Instandhaltungsstau umfasst alle Maßnahmen, welche durch eine vernachlässigte Instandhaltung nunmehr durchzuführen sind.

Die nachfolgend für den Instandhaltungsstau, für Baumängel oder -schäden ermittelten Kosten werden nur auf der Grundlage des beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaßes, also ohne zerstörende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien erfasst. Sie sind daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet.

Es wurden auch keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Instandhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Bei der Ortsbesichtigung wurde nachfolgender, nicht abschließend aufgeführter, Instandhaltungsstau bzw. Bauschäden und Baumängel am Einfamilienhaus festgestellt:

- umfangreiche Feuchte- und Substanzschäden im Außenbereich der Fenster aus Holz, der Hauseingangstür sowie der Holzverkleidung im Trauf- und Ortgangbereich
- partielle Beschädigung der Dachentwässerung
- umfangreiche Beschädigungen der Dampfsperre (Alufolie) im Dachgeschoss
- Fliesenbelag in den Räumen im Erdgeschoss partiell beschädigt (z.B. Rissbildungen) sowie Fugenauswaschungen/-ablösungen
- Innenausbau (Eigenleistung) im Dachgeschoss, insbesondere in sämtlichen Anschlussbereichen, ist mangelhaft bzw. (noch) nicht fertiggestellt
- Heizungsraum (DG) mit partiell fehlendem bzw. (noch) nicht fertiggestelltem Innenausbau
- Heizungsanlage angabegemäß mit Instandhaltungsstau
- partiell vorhandene Terrassendielen aus Holz verbraucht (kein Wertansatz, da mit Betonsteinpflaster befestigter Untergrund vorhanden ist)

Hinweise: Gemäß § 47 Abs. 4 BauO LSA müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31.12.2015 entsprechend auszustatten.

In Anlehnung an [1] S. 1695 sowie an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel „Baukosten 2018, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ werden die Instandsetzungs- und Sanierungskosten unter Berücksichtigung der Lage und der konjunkturellen Situation wie folgt in Ansatz gebracht:

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Gewerk	Baukosten (€/m² Wfl.)	prozentualer Anteil	Wohn-/Nutz- fläche 146 m²	Gesamtkosten
Abbruch-, Rohbauarbeiten	100	0 %		0 €
Zimmerarbeiten	50	0 %		0 €
Dachdeckerarbeiten	90	25 %		3.285 €
Putzarbeiten / Trockenbau	170	15 %		3.723 €
Fliesenarbeiten	50	25 %		1.825 €
Estricharbeiten	40	0 %		0 €
Schreinerarbeiten	80	0 %		0 €
Schlosserarbeiten	35	0 %		0 €
Fenster	120	25 %		4.380 €
Malerarbeiten	100	25 %		3.650 €
Bodenbelagsarbeiten	50	0 %		0 €
Heizungsinstallation	100	15 %		2.190 €
Sanitärinstallation	100	0 %		0 €
Elektroinstallation	100	0 %		0 €
Baukosten ohne Baunebenkosten				19.053 €
Baunebenkosten		20 %		3.811 €
Baukosten inkl. Baunebenkosten				22.864 €
Preissteigerung seit 2017 ca.		60 %		13.718 €
Baukosten				36.582 €
entspricht 251 € je m² Wohnfläche				

Kostenansatz Bauschäden / Baumängel gerundet

36.600 €

Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich.

2.4.7 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV 2021 sowie entsprechend dem Modell des GAA für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser mit **80 Jahren** in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. (Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ... wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.) Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. Anlage 2 der ImmoWertV). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die Restnutzungsdauer wird anhand des Modells des GAA zur Ableitung des Sachwertfaktors wie folgt bestimmt.

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“

3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt.

Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden.

Das **Vergleichswertverfahren** ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Die Praxis zeigt, dass das (direkte) Vergleichswertverfahren oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen herangezogen werden kann.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Das **Sachwertverfahren** ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjekts

tes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).6, Entwurfsfassung 12/2021).

Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV).

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das **Sachwertverfahren** angewendet, da das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus zu Wohnzwecken konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt nach ihrer Nutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz beurteilt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Üblicherweise werden solche Grundstücke nicht als Anlageobjekte unter Renditegesichtspunkten erworben, da die erzielbaren Erträge im Verhältnis zum Grundstückswert i. d. R. gering sind. Zudem werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine aktuellen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhaus-Grundstücke abgeleitet. Somit liegen für das Ertragswertverfahren keine Daten aus dem regionalen Markt für eine sachgerechte Marktanpassung und Ableitung eines belastbaren Ertragswertes vor. Gleichwohl soll das **Ertragswertverfahren** im vorliegenden Fall mit einem plausiblen Liegenschaftszinssatz auch durchgeführt werden, um das festgestellte Ergebnis mit dem des Sachwertverfahrens gegenprüfen zu können.

Daneben stellt der Markt Preisvergleiche an, deshalb sind solche Objekte auch nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Die ImmoWertV unterscheidet zwischen direktem und indirektem Vergleichswertverfahren. Eine Abfrage beim Gutachterausschuss erbrachte hinreichend verwertbare Kauffälle, sodass das direkte **Vergleichswertverfahren** mittels Auswertung vergleichbarer Kauffälle durchgeführt werden kann.

Die Verkehrswertermittlung steht unter dem **Grundsatz der Modellkonformität**, wodurch die in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren exakt in der Weise angewendet werden, wie es vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der erforder-

derlichen Daten der Wertermittlung i.S.d. 2. Abschnittes der ImmoWertV (Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) nach einem methodisch eindeutig definierten Bewertungsmodell unter Berücksichtigung der (durchschnittlichen) Grundstücksmerkmale der Referenzgrundstücke praktiziert worden ist.

3.2 Bodenwert gem. ImmoWertV2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-43

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren, §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert** von **150,00 €/m²** ermittelt und veröffentlicht⁹.

⁹ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/AS/mobile/?appid=BORIS>

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind des Weiteren wie folgt beschrieben:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- ein- bis zweigeschossige Bauweise
- Grundstücksgröße 700 m²

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge (Umrechnungskoeffizienten) objektspezifisch zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes objektspezifisch angepasst. Dies umfasst:

- **Anpassung an Wertermittlungstichtag**

Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Stichtag des Richtwertes (01.01.2024) und dem Wertermittlungstichtag (06.09.2024) ist eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag nicht notwendig bzw. erfolgt diese im Kontext der Marktanpassung (s. Abs. 3.3.3).

- **Anpassung bezüglich Erschließung**

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, sodass keine Anpassung bezüglich der Erschließungssituation erfolgt.

- **Anpassung bezüglich Lage**

Weitere Lage abweichende Einflussfaktoren konnten nicht festgestellt werden, sodass eine Berücksichtigung über die Lage in der angegebenen Bodenrichtwertzone hinaus nicht erforderlich ist.

- **Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes**

Bei über- bzw. unterdurchschnittlicher Ausnutzung von Grundstücken (insbesondere Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO) ist regelmäßig ein Werteinfluss festzustellen, der im Rahmen der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen ist.

Im vorliegenden Fall kann auf eine ausführliche Ermittlung des tatsächlichen Maßes der baulichen Nutzung und eine entsprechende Berücksichtigung verzichtet werden, da vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der spezielle Bodenrichtwert ohne zusätzliche Angaben für ein vergleichbares Richtwertgrundstück ausgewiesen wurde, sodass im Rahmen der Bodenwertermittlung nur eine pauschale Berücksichtigung der Grundstücksausnutzung erfolgen kann.

- **Anpassung bezüglich der Grundstücksgröße und des Zuschnitts**

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht in etwa der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks.

Der zuständige Gutachterausschuss stellt im aktuellen Grundstücksmarktbericht dar (S. 286 f.), dass bei den Analysen eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße im Allgemeinen nicht nachgewiesen werden konnte, sodass auch unter Berücksichtigung der Modellkonformität eine diesbezügliche Anpassung nicht erforderlich ist.

Der Bodenwert ergibt sich als Produkt aus dem (angepassten) Bodenrichtwert und der entsprechenden Grundstücksfläche zu:

Grundstücksfläche		828	m ²
Bodenrichtwert	x	150,00	€/m ²
Bodenwert (Flurstücke 43/18 und 44/14)	=	124.200,00	€
Bodenwert (Flurstücke 43/18 und 44/14) gerundet	=	124.000,00	€

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

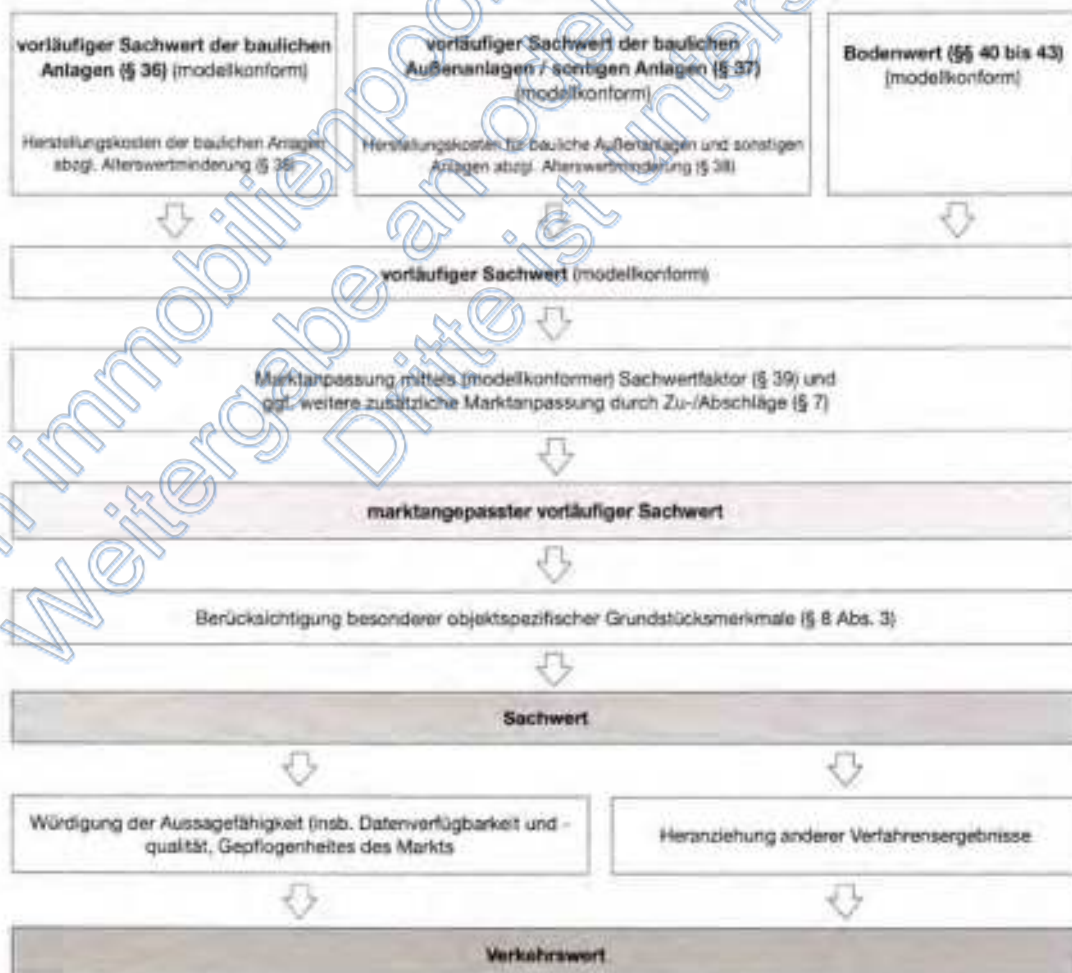
3.3 Sachwertverfahren gem. ImmoWertV2021, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39

Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV2021) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks aus dem vorläufigen **Sachwert der baulichen Anlagen**, dem vorläufigen **Sachwert der baulichen Außenanlagen** sowie **sonstigen Anlagen** und dem **Bodenwert** ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert ist anschließend an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese **Marktanpassung** erfolgt mittels eines **Sachwertfaktors**, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird/wurde (§ 39 ImmoWertV2021). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („Modellkonformität“).

Nach abschließender Berücksichtigung der **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** und des Bodenwerts von selbstständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der **Sachwert** des Wertermittlungsobjekts, welcher dem **Verkehrswert** entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.



Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet.

3.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV2021) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (gem. Anlage 4 (zu § 12 (5); Satz 3) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors (§ 38 ImmoWertV2021) zu ermitteln.

Kostenkennwert § 36 ImmoWertV2021

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV2021 die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der **NHK 2010** Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes, einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertV – Entwurfassung 12/2021, 36.(2).3). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein Regionalfaktor anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll.

Einfamilienhaus (Typ 1.21) Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie Kellergeschoss¹⁰:

Kostenkennwert:

Gebäudeart 1.01 freistehendes Einfamilienhaus mit EG, ausgebautes DG und KG

Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten	Standardstufe					anteilige NHK	anteiliger Gebäudestandard
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23 %		1,0				167 €	0,46
Dach	15 %		1,0				109 €	0,30
Außentüren / Fenster	11 %		0,5	0,5			86 €	0,28
Innenwände	11 %		1,0				80 €	0,22
Decken / Treppen	11 %			1,0			92 €	0,33
Fußböden	5 %		0,5	0,5			39 €	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %			1,0			75 €	0,27
Heizung	9 %			1,0			75 €	0,27
sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			50 €	0,18
Kostenkennwert		655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	773 €	
Standardstufe gerundet								2,4
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempelhöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempel)							1 %	765 €
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV21 (Zuschlag 5%)							0 %	765 €
ermittelter Kostenkennwert							765 €	

Quelle: Anlage 4 https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/

Der **Kostenkennwert** ergibt sich zu ca. **765 €/m²**

¹⁰ Ungenauigkeiten in der Darstellung der Tabellenwerte ergeben sich aus Rundungen sowie der internen Rechengenauigkeit von Tabellenkalkulationssoftware – diese haben jedoch keine Auswirkungen auf das Verfahrensergebnis

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wird für aufstehende Garagen der alterswertgeminderte vorläufige Gebäudesachwert nicht nach NHK 2010 ermittelt, sondern es wird ein pauschaler Betrag von 2.000 € pro Garage angesetzt. Dabei werden maximal zwei Garagen für das Normobjekt berücksichtigt. Deutlich abweichende Wertanteile, wie beispielsweise höherwertige Garagen aufgrund von Baujahr und/oder Gebäudestandard oder weitere zusätzliche Garagen (mehr als 2) sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird die vorhandene **Garage** modelikonform mit **2.000,00 €** berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf die Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Entsprechend der SW-RL bleiben überdeckte Balkone jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage 1 dieses Gutachtens zu entnehmen.

besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen - § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV). Sofern vorhanden, werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind, aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses, insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen und ein nicht ausgebauter Spitzboden bedarf keiner Korrektur, da er im Kostenkennwert bereits enthalten ist.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drempehöhe von 1 m gelten – was im vorliegenden Fall nicht zutrifft und bei der zuvor durchgeführten Ableitung des Kostenkennwertes mit einem Abschlag von 1% berücksichtigt worden ist.

Des Weiteren erfolgt nach dem Modell des Gutachterausschusses kein gesonderter Ansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, da diese Bauteile im üblichen Umfang im Sachwert (der baulichen Anlagen) enthalten sind. Als im üblichen Rahmen befindlich werden bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (C-Flächen) angesehen, deren relativer Wertanteil ca. 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht übersteigt.

Im vorliegenden Fall ergeben sich insbesondere für die Kellerlichtschächte deshalb **keine Zu-/Abschläge** für nicht in den NKH erfasste Bauteile.

Baupreisindex - § 36 (2) ImmoWertV

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Baupreisindex wurde vom Statistischen Bundesamt für Einfamilienhäuser und den Stand 3. Quartal 2024 mit 130,3 angegeben¹¹. Das Basisjahr des Index ist 2021. Umbasiert auf das Basisjahr 2015 ergibt sich ein Index von 165,7¹².

Im vorliegenden Fall wurden jedoch Baukosten mit dem Basisjahr 2010 zur Anwendung gebracht, sodass eine Umbasierung des Indexes nach den Vorgaben des Statistischen Bundesamtes nach folgender Formel erfolgen muss:

gesuchter Index (2010 = 100) = Index im Berichtszeitraum (2015 = 100) / Index für das Jahr 2010 (2015 = 100)¹³ x 100.

Baupreisindex:

$$\frac{(\text{Quartals})\text{Index (2015=100)} \quad 165,7}{\text{zum Sachtag} \quad = \quad \frac{\text{Index 2010 (2015=100)} \quad 90,1}{\quad}} = \quad \boxed{1,839}$$

Quelle: <https://bki.bls.de/baupreisindex-basisjahr-2015>

¹¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>

¹² <https://bki.bls.de/baupreisindex-basisjahr-2015>

¹³ https://www.statistischebibliothek.de/miniresolve/DESeries_mods_00000174

Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV2021

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor wie folgt:

Alterswertminderungsfaktor:

$$\frac{\text{Restnutzungsdauer [a]}}{\text{Gesamtnutzungsdauer [a]}} = \frac{55}{80} = 0,69$$

Zur Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen im Abschnitt 2.4.7 verwiesen.

Regionalfaktor - § 36 (1) und(3) ImmoWertV

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen – ohne bauliche Außenanlagen – die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach ImmoWertA (Entwurfassung 12/2021, 36.(3).1) soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Aufgrund dessen, dass der zuständige Gutachterausschuss (noch) keine Regionalfaktoren bei der Ableitung des Sachwertfaktors berücksichtigt hat, wird dieser mit **1,00** (kein Zu-/Abschlag) in Ansatz gebracht.

3.3.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 Abs. ImmoWertV2021) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Für die Wertbeurteilung der Außenanlagen bebauter Grundstücke mit üblichem Umfang und mit üblicher Qualität hat sich in der Grundstücksbewertung die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, weil der Wert dieser Anlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Bedeutung ist. Alterung, Verfall und Zerstörung durch mechanische, chemische und witterungsbedingte Einflüsse zwingen zur Erneuerung der Anlagen in kürzeren Zeitabständen.

Hinzu kommt, dass die Entstehungsjahre der Außenanlagen oft unbekannt und die unter der Erdoberfläche liegenden Anlagen auf ihren Gebrauchszustand nicht untersucht werden können.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt ein Ansatz für **bauliche Außenanlagen** und sonstige Anlagen von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Einfamilienhauses.

3.3.3 Marktanpassung (Sachwertfaktor) und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)

Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Wesentliches Element des Sachwertverfahrens ist die Marktanpassung. Aus dem nach den Herstellungskosten (auch für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) und gegebenenfalls eines Alterswertminderungs- und eines Regionalfaktors sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert wird durch die Marktanpassung (objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV2021)) der marktangepasste vorläufige Sachwert abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist also ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt und noch eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) erfordert.

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages ergibt sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023 (S. 234 ff.).

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes lässt sich ein objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor in **Abhängigkeit** des ermittelten vorläufigen **Sachwertes** von **402.619 €**, des **Bodenrichtwertes** von **150 €/m²**, des **Gebäudestandards** von **2,4** sowie der **Wohnfläche** von **146 m²** wie folgt ableiten:

Sachwertfaktor (Großstadtbrandlage, LK Börde, Bj. ab 1991)

0,64459240 x	402.619	^{+0,15}	-	0,14032648
0,04037285 x	150	^{+0,5}	+	4,46703464
2,27701858 x	2,4			0,49446441
0,32762795 x	2,4	⁺²		5,46484459
0,08117270 x	146	^{+0,5}	+	1,88713699
(vorläufiger) Sachwertfaktor			±	0,98081347
(vorläufiger) Sachwertfaktor gerundet				=
				0,73

Das bedeutet, dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie ca. **27 % unter dem Sachwert** gehandelt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 Abs. 3 ImmoWertV2021

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die **Baumängel und Bauschäden** wurden mit ca. **36.600,00 €** (→ Abs. 2.4.6) bestimmt.

Als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird der **wohnraumähnliche Ausstattungsstandard** des **Kellergeschosses** wie folgt berücksichtigt:

Eingangsdaten

Nutzfläche	80	m ²
aktueller Innenausbaukostenansatz allgemein	750	€/m ²
Innenausbaukostenanteil Differenz zwischen Wohn- und Kellerausstattung	80	%
Alter des Innenausbau	30	a
Gesamtnutzungsdauer Innenausbau (gemäß BTE-Lebensdauerkatalog)	i.M. ca. 40	a

Berechnung

Innenausbaukostenanteil Differenz	450	€/m ²
Nutzfläche	80	m ²
zusätzliche Innenausbaukosten Kellergeschoss	36.000	€
abzgl. Alterswertminderung 75 %	27.000	€
Wertanteil Innenausbau	9.000	€
Wertanteil Innenausbau gerundet	9.000	€

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.3.4 Sachwertermittlung gem. ImmoWertV2021 §§ 35 - 39

Abschließend stellt sich der komplette Verfahrensgang der Sachwertermittlung nach den Vorschriften der ImmoWertV2021 und den Ausführungen in den vorangegangenen Abschnitten zusammenhängend wie folgt dar:

[illegible]

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren gem. ImmoWertV2021, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

3.4.1 Wert der baulichen Anlagen

Der **Rohertrag** nach § 31 ImmoWertV2021 umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3)).

Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Hohe Börde liegt für die Ortschaft kein qualifizierter Mietpreisspiegel vor.

Nach Vergleichen der vorliegenden Orientierungsrahmen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses (S. 303ff.) und meinen Marktkenntnissen ergibt sich ein marktüblich zu erzielender Mietzinssatz bei einem einfachen bis mittleren Wohnwert (Lage, Grundrisslösung, Ausstattung usw.) und nach Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie bei Mitbenutzung der Garage von **7,50 €/m² Wohnfläche**.

Der **jährliche Rohertrag** ermittelt sich als Summe aus den Multiplikationen der Wohnflächen bzw. der Anzahl der Mieteinheiten, der marktüblich erzielbaren Mieten und der Anzahl der Monate eines Jahres wie folgt:

Wohnhaus	146 m ²	x	7,50 €/m ²	x	12 Monate	=	13.140,00	€
jährlicher Rohertrag gerundet							=	13.140,00 €

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden **Bewirtschaftungskosten** (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 und Anlage 3 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Die **Bewirtschaftungskosten** zum Wertermittlungsstichtag werden im Einzelnen wie folgt ermittelt:

Bewirtschaftungskostenermittlung (Stand 2024)							
Verwaltungs- kosten	Wohnung / Einfamilien-/Zwei- familienhaus	351,40	€/St.	x	1	St.	= 351,40 €
	Eigentumswohnung	420,20	€/St.	x	0	St.	= 0,00 €
	Garagen-/Einstellplatz	46,00	€/St.	x	0	St.	= 0,00 €
	Gewerbenutzung	3	%	v.	0,00	€	= 0,00 €
Instandhal- tungskosten	Wohnnutzung	13,80	€/m²	x	146	m²	= 2.014,80 €
	Garagen-/Einstellplatz	104,00	€/St.	x	0	St.	= 0,00 €
	Gewerbenutzung (Büro, Pra- xen, wohnähnliche Nutzung)	13,80	€/m²	x	0	m²	= 0,00 €
	Gewerbenutzung (SB-Märkte ...)	6,90	€/m²	x	0	m²	= 0,00 €
	Gewerbenutzung (Lager, Lo- gistik, Produktion)	4,10	€/m²	x	0	m²	= 0,00 €
Mietausfall- wagnis	Wohnnutzung	2	%	v.	13.140,00	€	= 262,80 €
	Gewerbenutzung	4	%	v.	0,00	€	= 0,00 €
Bewirtschaftungskosten (Stand 2024)							2.629,00 €
Bewirtschaftungskosten (Stand 2024) gerundet							2.629,00 €

Der **Reinertrag** (§ 31 (2) ImmoWertV2021) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten wie folgt:

jährlicher Rohertrag	13.140,00	€
Bewirtschaftungskosten	- 2.629,00	€
jährlicher Reinertrag	= 10.511,00	€

Die gesamten jährlichen **Bewirtschaftungskosten** betragen somit ca. **20 %** des jährlichen Rohertrages und befinden sich innerhalb der vom IVD veröffentlichten Spanne für Bewirtschaftungskosten für Einfamilienhäuser von 18 % bis 30 %.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten

und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

In Bezug auf die konkrete Objektbewertung liegen mir keine Liegenschaftszinssätze vor. Der zuständige Gutachterausschuss erhebt keine Zinssätze für „Nicht“-Renditeobjekte. Der Gutachterausschuss Harz-Börde stellte in seinem vorletzjährigen Grundstücksmarktbericht (S. 232) einen Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser von 3,9 % – bei einer Standardabweichung von 0,9 % – dar.

Somit kann aufgrund der Einflussfaktoren wie u.a. der Wirtschaftslage, der Infrastruktur, des überschaubaren Sanierungs- und Modernisierungsrisikos sowie der stark gestiegenen Kapitalmarktzinsen ein Liegenschaftszinssatz von etwa **3,0 %** als realistisch angesehen werden.

Restnutzungsdauer

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Gebäudeertragswert.

Zur einfacheren Berechnung ist der Vervielfältiger, der – mit dem Reinertragsanteil des Gebäudes multipliziert – den Gebäudeertragswert ergibt, in Anlage 1 der ImmoWertV in Abhängigkeit vom Zinssatz (3,0 %) und der Restnutzungsdauer (55 Jahre) mit **26,77** tabelliert.

Ertragswert der baulichen Anlage

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Barwertermittlung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mittels Vervielfältiger wie folgt:

jährlicher Reinertrag		10.511,00	€
Bodenwertverzinsung (3,0 % von 124.000,00 € (→ Abs. 3.2))	-	3.720,00	€
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	6.791,00	€
Vervielfältiger	x	26,77	
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	181.795,07	€
Ertragswert der baulichen Anlagen gerundet	=	181.800,00	€

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden wurden mit ca. **36.600,00 €** (→ Abs. 2.4.6) bestimmt.

Der **wohnraumähnliche Ausstattungsstandard** des **Kellergeschosses** wird im Ertragswertverfahren im Gegensatz zum Sachwertverfahren **nicht** als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal **berücksichtigt**, da der Einfluss bereits beim Mietansatz respektive Rohertrag berücksichtigt ist.

3.4.2 Ertragswertberechnung gem. ImmoWertV2021 Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wie folgt:

Bodenwert	124.000,00	€
Ertragswert der baulichen Anlagen	+ 181.800,00	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Bauschäden	36.600,00	€
Ertragswert des Grundstücks	= 269.200,00	€
Ertragswert des Grundstücks gerundet	= 269.000,00	€

Die Marktlage ist beim Ertragswertverfahren bereits durch die Verwendung marktgerechter Mieten und Liegenschaftszinssätze berücksichtigt worden, sodass keine weitere Marktanpassung mehr erforderlich wird.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.5 Vergleichswertverfahren gem. ImmoWertV2021, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24-26

Das hier dargestellte Vergleichswertverfahren legt die Verfahrenssystematik und Terminologie der ImmoWertV zugrunde.

3.5.1 Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Magdeburg ein Auszug aus der Kaufpreissammlung angefordert. Um eine hinreichende Vergleichbarkeit zu gewährleisten, aber auch eine ausreichend große Stichprobe zu erhalten, erfolgte die Selektion mit den nachfolgend angegebenen Kriterien.

Kriterium	Parameter
Lage	Großstadtrandlage Landkreis Börde
Vertragsdatum	ab 01.01.2022 bis zum Wertermittlungssichtag
Bebauung	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus in Fertighaus-/Holzskelettbauweise
Wohnfläche	100 – 200 m ²
Baujahr	1990 – 2010

Eine ursprünglich vorgesehene Begrenzung der Selektion für Einfamilienhäuser in Fertigteilbauweise in der Ortslage in Hermsdorf erbrachte eine für eine Vergleichswertermittlung zu geringe Stichprobe. Es erfolgte daher eine Erweiterung auf die Großstadtrandlagen im Landkreis Börde (de facto Magdeburg), in dem auch das Wertermittlungsobjekt liegt. Hier sind hinreichend vergleichbare Fundamentaldaten, insbesondere hinsichtlich der Wirtschaftskraft sowie eine vergleichbare Marktsituation vorhanden.

Die Abfrage ergab 10 Vergleichskauffälle. Da die Selektion durch die Berücksichtigung lediglich auf Einfamilienhäuser in Fertigteilbauweise bereits stark auf das Wertermittlungsobjekt zugeschnitten ist, besteht eine Vergleichbarkeit der Kauffälle. Deren Anzahl ist für die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ausreichend. Abweichungen sind sachverständig zu berücksichtigen. Die wesentlichen Basisdaten der Vergleichsfälle sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Gemeinde	Grundstücksfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€]
1	01.2022	Niederndodeleben	1.080	80	1985	125	260.000
2	01.2022	Meltzendorf	680	75	2000	140	307.500
3	02.2022	Barleben	590	170	1994	120	259.900
4	03.2022	Glindenberg	590	60	1997	138	290.000
5	07.2022	Niederndodeleben	660	120	1999	116	310.000
6	08.2022	Eberndorf	1.720	60	1997	126	300.000
7	02.2023	Meltzendorf	560	75	2003	108	270.000
8	06.2023	Inleben	520	70	1995	129	175.000
9	11.2023	Glindenberg	960	60	1995	137	250.000
10	04.2024	Inleben	570	140	1993	143	239.000

3.5.2 Analyse der Vergleichskauffälle

Die Kaufverträge wurden verteilt über den Zeitraum von bis zu 3 Jahren vor dem Wertermittlungstichtag abgeschlossen. Das Preisniveau hat in dem Marktsegment und in den Lagen im Betrachtungszeitraum signifikante Entwicklungen erfahren, sodass die Kauffälle aus dem betrachteten Zeitraum mithilfe des „Preisindizes für Wohnimmobilien“ des Statistischen Bundesamtes¹⁴ wie folgt an den Wertermittlungstichtag angepasst werden:

¹⁴ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-kreistypen.html>

Id. Nr.	Datum Vertrag	Gemeinde	Kaufpreis [€]	Preisindex Datum Vertrag	Preisindex Wertermittlungsstichtag	Indexierter Kaufpreis [€]
1	01.2022	Niederndodeleben	260.000	152,5	128,9	219.764
2	01.2022	Meitzendorf	307.500	152,5	128,9	259.913
3	02.2022	Barleben	258.000	152,5	128,9	218.919
4	03.2022	Glindenberg	290.000	152,5	128,9	245.121
5	07.2022	Niederndodeleben	310.000	155,5	128,9	258.971
6	08.2022	Ebandorf	300.000	155,5	128,9	248.882
7	02.2023	Meitzendorf	270.000	144,4	128,9	241.018
8	06.2023	Inleben	175.000	137,4	128,9	164.174
9	11.2023	Glindenberg	250.000	132,3	128,9	243.575
10	04.2024	Inleben	239.000	127,7	128,9	241.246

Die Gemeinden, in denen die Verkäufe realisiert wurden, können grundsätzlich vergleichbar zu Hermsdorf eingeschätzt werden. Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen alle Vergleichsobjekte in ähnlich peripherer Lage mit ähnlichen Entfernungen zur Großstadt Magdeburg.¹⁵

Die Grundstücksflächen bewegen sich in einer Spanne von 520 - 1.720 m², das arithmetische Mittel liegt mit 793 m² etwas unterhalb der Fläche des hier zu bewertenden Grundstücks mit 828 m².

Die Vergleichsobjekte wurden zwischen 1993 und 2003 errichtet, das mittlere Baujahr von 1997 liegt dicht an dem des zu bewertenden Einfamilienhaus mit 1994.

Mit Wohnflächen zwischen 106 - 143 m² liegen bei einem Mittelwert von 128 m² etwas unterhalb der des Wertermittlungsobjektes mit ca. 135 m².

Die Kaufpreise der selektierten Einfamilienhäuser liegen in einer Spanne von ca. 164.000 - ca. 260.000 €. Das arithmetische Mittel beträgt hier ca. 234.000 €.

Das Bodenrichtwertniveau erstreckt sich von 60 - 170 €/m². Hier liegt der Durchschnitt von 91 €/m² deutlich unter dem entsprechenden Wert des Wertermittlungsobjektes mit 150 €/m². Dies ist vor allem auch dadurch begründet, dass die Bodenrichtwerte in allen Bodenrichtwertzonen im Zeitraum von 2020 über 2022 bis 2024 deutlich angestiegen sind. In der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts entwickelte sich der Bodenrichtwert beispielsweise von 70 €/m² (2020) über 120,00 €/m² (2022) zu 150,00 €/m² (2024). Aufgrund dessen wird im Abschnitt „Untersuchung der Stichprobe“ der zutreffende Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für den jeweiligen Kauffall zu Grunde gelegt.¹⁶

Für die Vergleichskauffälle liegen in der Kaufpreissammlung keine Angaben zu den Merkmalen wie Brutto-Grundfläche der Wohnhäuser, Grundflächen der Nebengebäude, Lagequalität der Grundstücke und Restnutzungsdauer der Wohnhäuser vor, die in der im Abschnitt 3.3.3

¹⁵ Telefonat mit der Geschäftsstelle Magdeburg des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt vom 27.09.2024

¹⁶ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/grundstuecksbewertung/index.html?lang=de&vm=2D&s=1270557,0627055506&r=0&c=692095,6491782338,5766045,686461339>

dargestellten Untersuchung die wesentlichen Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor und somit auch auf den Verkehrswert darstellen. Insofern ist die Stichprobe für eine dezierte Auswertung unter Berücksichtigung tiefergehender Einflussgrößen nicht geeignet. Gleichwohl können auch aufgrund des Stichprobenumfangs die Daten zur Überprüfung des im Sachwertverfahren ermittelten Grundstückswertes herangezogen werden. Dabei ist der Einfluss der zur Verfügung stehenden Merkmale zu untersuchen.

3.5.3 Wahl des Vergleichsmaßstabs

Als Vergleichsmaßstab im Vergleichswertverfahren können bei Einfamilienhäusern entweder der Kaufpreis direkt, der Kaufpreis je Quadratmeter Brutto-Grundfläche oder der Kaufpreis je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche herangezogen werden.

Zu den Vergleichsobjekten liegen keine Angaben zu den Brutto-Grundflächen und auch nicht zu den Nutzflächen vor. Lediglich die Wohnfläche steht bei allen Kauffällen zur Verfügung. Aufgrund der Größe des Wohnhauses, des hier zu bewertenden Grundstücks, liegt die Wohnfläche innerhalb der Spanne der Wohnflächen der Vergleichsobjekte und nahe an deren Durchschnitt. Insofern sind die Wohnflächenpreise gut auf das Wertermittlungsobjekt übertragbar. Der Einfluss des Merkmals Wohnfläche auf die Kaufpreise wird nachfolgend untersucht.

Somit kommt den direkten Kaufpreisen dieser Stichprobe die höchste Aussagekraft zur Ableitung des Vergleichswertes zu.

3.5.4 Untersuchung der Stichprobe

Nachfolgend werden die Kauffälle zusammengefasst und die sich daraus ergebende Stichprobe auf Ausreißer untersucht. Damit sollen Kauffälle, die möglicherweise aufgrund von Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse entstanden sind, und deren Kaufpreise erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen, ausgeschlossen werden.

Allgemein anerkannt als Verfahren zur Ausreißererkennung ist die Sigma-Regel (zentrale Schwankungsintervalle). Dabei werden zunächst der Mittelwert und die Standardabweichung als mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert ermittelt. Zusätzlich wird hier der Median als Zentralwert des Datensatzes bestimmt, um im Vergleich mit dem Mittelwert erkennen zu können, ob die Stichprobe normalverteilt ist. Ferner wird zur Bestimmung der prozentualen Streuung der Stichprobe der Variationskoeffizient berechnet. Als zentrales Schwankungsintervall wird hier das 95 %-Intervall (1,96-fache Standardabweichung) gewählt, was bedeutet, dass 95 % aller Stichprobenwerte in diesem Intervall um den Mittelwert liegen. Ausreißer sind folglich all diejenigen Kauffälle, die über- oder unterhalb dieser Spanne liegen.

Die Untersuchung wird für alle Grundstücksmerkmale durchgeführt, für die Angaben aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehen.

Im Folgenden ist das Ergebnis der deskriptiven Stichprobenanalyse dargestellt.

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Landkreis	Gemeinde	Grundstücksfläche [m²]	angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	indexierter Kaufpreis [€]
1	01.2022	Börde	Niederndodeleben	1.080	90	1995	125	219.764
2	01.2022	Börde	Meltzendorf	680	90	2000	140	259.913
3	02.2022	Börde	Barleben	590	210	1994	120	218.919
4	03.2022	Börde	Glindenberg	590	80	1997	138	245.121
5	07.2022	Börde	Niederndodeleben	660	150	1999	116	256.971
6	08.2022	Börde	Ebendorf	1.720	80	1997	126	248.682
7	02.2023	Börde	Meltzendorf	560	90	2003	108	241.018
8	06.2023	Börde	Indeiben	520	80	1995	129	164.174
9	11.2023	Börde	Glindenberg	960	80	1995	137	243.575
10	04.2024	Börde	Indeiben	570	140	1993	143	241.246
Mittelwert				793	109	1997	128	233.938
Median				625	98	1996	127,5	242.411
Standardabweichung				374	44	3	12	27.963
Variationskoeffizient				47,2 %	40,2 %	0,2 %	9,2 %	12,0 %
Minimum 95 %-Schwankungsintervall				59	23	1991	105	179.130
Maximum 95 %-Schwankungsintervall				1.527	195	2003	151	288.747

Das Schwankungsintervall ergibt sich beispielsweise für den Kaufpreis von 179.130 € (= 233.938 € - 1,96 x 27.963 €) bis 288.747 € (= 233.938 € + 1,96 x 27.963 €).

Die geringe Abweichung zwischen Mittelwert (233.938 €) und Median (242.411 €) weist auf eine annähernde Normalverteilung der Kaufpreise hin. Der Variationskoeffizient (12 %) steht für eine relativ kleine Streuung. Bis auf den Kauffall 8 liegen alle Kaufpreise innerhalb des 95 %-Schwankungsintervalls.

Die Grundstücksmerkmale, Baujahr und Wohnfläche, weisen ähnliche Variationskoeffizienten auf.

Bei der Grundstücksfläche liegt der Kauffall Nr. 6 deutlich außerhalb des 95 %-Schwankungsintervalls und beim Bodenrichtwert der Kauffall 3.

Um eine höhere Aussagekraft des Mittelwertes zu erreichen, werden die Kauffälle 3, 6 und 8 im nächsten Schritt aus der Stichprobe ausgeschlossen.

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Landkreis	Gemeinde	Grundstücksfläche [m²]	angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	indexierter Kaufpreis [€]
1	01.2022	Börde	Niederndodeleben	1.080	90	1995	125	219.764
2	01.2022	Börde	Meitzendorf	680	90	2008	140	259.913
4	03.2022	Börde	Gündenberg	580	80	1997	138	245.121
5	07.2022	Börde	Niederndodeleben	680	150	1999	116	256.971
7	02.2023	Börde	Meitzendorf	580	90	2003	106	241.018
9	11.2023	Börde	Gündenberg	960	80	1995	137	243.575
10	04.2024	Börde	Irxbach	500	140	1993	143	241.248
Mittelwert				728	103	1997	129	243.944
Median				680	90	1997	137	243.575
Standardabweichung				207	29	3	14	13.082
Variationskoeffizient				28,4 %	28,5 %	0,2 %	10,6 %	5,4 %
Minimum 95 %-Schwankungsintervall				323	45	1991	102	218.304
Maximum 95 %-Schwankungsintervall				1.134	180	2004	157	269.584

Mit dem Ausschluss der Ausreißer hat sich der Variationskoeffizient der Grundstücksfläche und des Bodenrichtwertes deutlich verbessert. Ebenso sind bei dem entsprechenden Wert der Kaufpreise Verringerungen eingetreten. Bei der verbleibenden Stichprobe liegen die einzelnen Werte nun innerhalb der jeweiligen Schwankungsintervalle.

In der Statistik ist der Ausschluss von Ausreißern in der Regel dann abzurechnen, wenn alle Werte innerhalb des Schwankungsintervalls liegen oder allenfalls marginale Unter- oder Überschreitungen bestehen.

3.5.5 Analyse der Einflussfaktoren

Wie im Abschnitt 3.5.2 dargelegt, bestehen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen der Vergleichskauffälle Abweichungen der Durchschnittswerte zum hier zu bewertenden Grundstück. Der Einfluss dieser Grundstücksmerkmale auf den Kaufpreis ist daher zu untersuchen. Ein Maß für den Grad des linearen Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen ist der Korrelationskoeffizient.¹⁷

In der folgenden Tabelle ist der Koeffizient zwischen den zu untersuchenden Merkmalen und den Kaufpreisen mit angegeben.

¹⁷ Der Korrelationskoeffizient wird mit der Funktion „Korrel“ eines Tabellenkalkulationsprogramms ermittelt. Der Wert von -0,58 ergibt sich beispielsweise aus den Zellwertbereichen „Grundstücksfläche“ und „Indexierter Kaufpreis“.

Hd. Nr.	Datum Vertrag	Landkreis	Gemeinde	Grundstücksfläche [m²]	angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	indexierter Kaufpreis [€]
1	01.2022	Börde	Niedermörsleben	1.080	90	1995	125	219.764
2	01.2022	Börde	Meitzendorf	680	90	2000	140	259.913
4	03.2022	Börde	Glindenberg	590	80	1997	138	245.121
5	07.2022	Börde	Niedermörsleben	660	150	1999	116	256.971
7	02.2023	Börde	Meitzendorf	560	90	2003	106	241.018
9	11.2023	Börde	Glindenberg	960	80	1995	137	243.575
10	04.2024	Börde	Irleben	570	140	1993	143	241.246
Korrelationskoeffizient zum Kaufpreis				-0,58	0,28	0,43	0,13	

Den stärksten Einfluss nimmt die Höhe der Grundstücksfläche ein. Dieser drückt sich in einem Korrelationskoeffizienten von -0,58 aus.¹⁸

Die folgende Grafik stellt die Werte im Einzelnen und den Zusammenhang dar.

¹⁸ Als Orientierung kann folgende Interpretation dienen:

Korrelationskoeffizient 0,01 - 0,33: schwacher linearer Zusammenhang

Korrelationskoeffizient 0,33 - 0,66: mittlerer linearer Zusammenhang

Korrelationskoeffizient 0,66 - 0,99: starker linearer Zusammenhang

Korrelationskoeffizient 1: direkter linearer Zusammenhang

Aus der Grafik ist deutlich ersichtlich, dass mit größerer Grundstücksgröße auch ein Rückgang der Kaufpreise zu verzeichnen ist. Ebenfalls ist zu sehen, dass bei diesem Merkmal grundsätzlich von einer linearen Abhängigkeit ausgegangen werden kann.

Die Korrelationskoeffizienten der Wohnfläche und des Bodenrichtwerts liegen mit 0,13 und 0,28 in einem Bereich, der bedeutet, dass hinsichtlich dieser Merkmale nahezu keine bzw. sehr geringe Abhängigkeit besteht – der Kaufpreis von diesen Faktoren somit nahezu unbeeinflusst ist. Somit sind diese Merkmale bei der weiteren Auswertung zu vernachlässigen.

Wie dargestellt, kann hinsichtlich der Grundstücksfläche grundsätzlich von einer linearen Abhängigkeit ausgegangen werden. Es ist daher möglich, den Zusammenhang über eine lineare Regression abzubilden. Dabei ist die Grundstücksgröße die unabhängige Variable, die auf die abhängige Variable, den Kaufpreis, einwirkt.

Die Regressionsgleichung stellt sich in allgemeiner Form wie folgt dar:

$$y = b \cdot x + e$$

Die lineare Regression des Bodenrichtwertes mit dem Kaufpreis der vorliegenden Stichprobe aus der Kaufpreissammlung ergibt folgende Regressionsgleichung¹⁹:

$$y = -36,958 \cdot x + 270.870$$

3.5.6 Vorläufiger direkter Vergleichswert

Über die Regressionsgleichung lässt sich nunmehr der Schätzwert für das hier zu bewertende Objekt berechnen. Der sich daraus ergebende vorläufige Vergleichswert ist in der folgenden Tabelle bei der hier zutreffenden Grundstücksgröße von 828 m² abgeleitet.

Grundstücksgröße	$b \cdot x$	$828 \cdot -36,958$
Achsenabschnitt	$+ e$	$+ 270.870$
vorläufiger Vergleichswert	$= y$	$= 240.269 \text{ €}$
vorläufiger Vergleichswert gerundet	$= y$	$= 240.000 \text{ €}$

3.5.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vor-

¹⁹ Die Ausweisung der Regressionsformel (einfache lineare Regression) erfolgt mit Hilfe eines Tabellenkalkulationsprogramms.

liegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die im Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren verfahrenskonform berücksichtigten Baumängel und Bauschäden werden im Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt, weil unterstellt wird, das in den der Vergleichswertermittlung zugrunde liegenden Kaufpreisen (alles Fertigteilhäuser und überwiegend aus den 1990er Jahren) ähnliche Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsschäden vorhanden sind – oftmals für Fertigteilhäuser üblich, mit einem teilweise mangelhaften Ausbau des Dachgeschosses in Eigenleistung.

Der **wohnraumähnliche Ausstattungsstandard** des **Kellergeschosses** wird analog Abs. 3.3.3 mit **9.000 €** berücksichtigt.

3.5.8 Direkter Vergleichswert

Der direkte Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen direkten Vergleichswert unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und stellt sich für das hier zu bewertende Objekt wie folgt dar:

vorläufiger direkter Vergleichswert	= 240.000 €
marktangepasster vorläufiger direkter Vergleichswert	= 240.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 9.000 €
direkter Vergleichswert	= 249.000 €

3.6 Einzelausgebote

Aus versteigerungsrechtlichen Grundsätzen (§ 63 Abs. 1 ZVG) werden für den Fall von Einzelausgeboten Teilwerte der einzelnen Grundstücke ermittelt.

Unter anderem ist zu beachten, dass die ermittelten Teilwerte der einzelnen Grundstücke, summarisch nicht dem Verkehrswert des Gesamtgrundstückes entsprechen müssen und dies sowohl rundungs- als auch verfahrensbedingt (mögliche Unverwertbarkeit eines einzelnen Grundstücks) i.d.R. auch nicht tun. Weiterhin erfolgt die Wertermittlung analog den bereits erläuterten Verfahren und Algorithmen, sodass auf eine detaillierte Beschreibung nachfolgend verzichtet und auf die entsprechenden Berechnungen verwiesen wird.

Zum gegenwärtigen, für die Zwangsversteigerung bedeutsamen Zeitpunkt, haben beide Grundstücke den gleichen Eigentümer. Deshalb ist nunmehr zu unterstellen, dass sich die rechtliche Situation der Grundstücke zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung bei Einzelausgeboten für das Bewertungsobjekt ändert.

Im vorliegenden Fall würde dies bedeuten, dass das Grundstück (**Flurstück 43/18**) keine Verbindung zu einem öffentlichen Weg hätte und baulich nicht selbstständig nutzbar wäre und deshalb eine sogenannte **Arrondierungsfläche** darstellen würde.

3.6.1 Flurstück 43/18

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine sogenannte Arrondierungsfläche.

Unter Arrondierungsflächen werden nicht selbstständig bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf bereinigen und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern, die Zufahrt verbessern oder erst ermöglichen oder aus rein individuellen Gründen erworben werden.

Bei der Ermittlung von Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert ist ableitbar, dass der Kaufpreis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist.

Gemäß den Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses im aktuellen Grundstücksmarktbericht (S. 299) werden für unselbstständige Teilflächen, die sich wie im vorliegenden Fall als Hinterland darstellen, bei einem Bodenrichtwertniveau²⁰ von 61 – 120 €/m² im Median 32 % vom Bodenrichtwert erzielt.

Grundstücksfläche		344 m ²
Bodenrichtwert	x	150 €/m ²
Anpassungsfaktor (Arrondierung)	x	0,32
Bodenwert (Flurstück 43/18)	=	16.512,00 €
Verkehrswert (Flurstück 43/18)	=	16.512,60 €
Verkehrswert (Flurstück 43/18) gerundet	=	16.500,00 €

²⁰ für höhere Bodenrichtwerte fanden keine Untersuchungen statt, da nicht genügend auswertbare Kauffälle mit höheren Bodenrichtwerten vorhanden waren und der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks betrug zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Auswertung 120,00 €/m²

3.7 Verkehrswert

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Wie in Abschnitt 3.1.2 erläutert, wende ich im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Sachwertverfahren an, da das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz beurteilt werden und der Sachwert regelmäßig die Verkehrswertableitungsgrundlage im eigengenutzten Eigenheimbereich ist, wo überwiegend die persönliche Passion, nicht aber wirtschaftliche Gesichtspunkte wie die Kapitalrendite von Interesse sind.

Der **Verkehrswert** wird also aus dem **Sachwert** mit **266.000,00 €** abgeleitet, wobei die Marktlage durch die Marktanpassung berücksichtigt worden ist. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach meiner Einschätzung hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Das Ergebnis nach dem **Ertragswertverfahren** mit **269.000,00 €** stützt die Aussagefähigkeit des Verkehrswertes, der aus dem Sachwert abgeleitet wurde.

Daneben stellt der Markt Preisvergleiche an. Eine Abfrage vergleichbarer Kauffälle von Fertigteilhäusern in Großstadttrandlagen | Landkreis Börde aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt ergab eine Stichprobe von 10 Kauffällen. Aus den Daten konnte im Ergebnis einer eingehenden Untersuchung und Auswertung ein direkter **Vergleichswert** von **249.000 €** abgeleitet werden. Als einziges Gebäudemerkmal mit einem Flächenbezug stand die Wohnfläche der jeweiligen Wohnhäuser zur Verfügung. Es konnte nachgewiesen werden, dass die Kaufpreise nicht signifikant von diesem Merkmal abhängen. Eine starke Korrelation zeigte sich bei der Grundstücksgröße. Ein multipler Regressionsansatz im Vergleichswertverfahren hätte aufgrund der geringen Korrelation der anderen Grundstücksmerkmale bei insgesamt vergleichsweise hohen Variationskoeffizienten zu keinem aussagekräftigeren Ergebnis geführt. Insgesamt betrachtet sind in der Kaufpreissammlung nur zu wenigen Grundstücksmerkmalen Angaben erfasst. Insbesondere lagen keine Daten zur Brutto-Grundfläche der Wohnhäuser, Grundflächen der Nebengebäude, Lagequalität der Grundstücke und Restnutzungsdauer der Wohnhäuser vor, die bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren im Rahmen der veröffentlichten Untersuchung als signifikant den Wert beeinflussende Merkmale ermittelt wurden, insofern ist die Stichprobe für eine dezidierte Auswertung und die Ableitung des Verkehrswertes nicht geeignet. Gleichwohl können auch aufgrund des Stichprobenumfangs die Daten zur Überprüfung des im Sachwertverfahren ermittelten Grundstückswertes herangezogen werden. Der abgeleitete Vergleichswert bestätigt den Sachwert eindrucksvoll.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2024 wie folgt abgeleitet:

**Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
bebauten Grundstückes,
Flur 4, Flurstücke 43/18 und 44/14,
Erlenweg 1a in 39326 Hermsdorf**

266.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechszigtausend Euro)

Zusätzlich ermittelte Werte für das Vollstreckungsgericht:

- : Einzelausgebot Flurstück (43/18) (→ Abs. 3.8.2): 16.500,00 €
- : Einzelausgebot Flurstück (44/14) (→ Abs. 3.8.3): 260.000,00 €

Somit lassen sich folgende Kennzahlen / **Vergleichsfaktoren** ableiten:

Wohnflächenpreis 266.000 € / 146 m²

1.822 €/m²

Bodenwertanteil (24.000 € / 266.000 € x 100 %)

46,7 %

Zur **Plausibilitätsprüfung** (gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021) wird die aktuelle **Angebotspreissituation** des **regionalen Immobilienmarktes** betrachtet. Danach werden in Hermsdorf und im Umfeld (umliegende Gemeinden) 5 Immobilien mit freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1991 – 2001 angeboten, die mit dem Bewertungsobjekt im weitesten Sinne vergleichbar sind, jedoch angabegemäß bzw. augenscheinlich alles Einfamilienhäuser in Massivkonstruktion sind.

Es ergeben sich folgende Vergleichswerte in Bezug auf die Merkmale Größe, Ausstattung, Lage, Baujahr und Preis:

Nr.	Baujahr	Ausstattung	Lage	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Unterkellerung	Garage (1)/Carport (0,5)	Angebotspreis	Wohnflächenpreis
				[m²]	[m²]			[€]	[€/m²]
1	2001	mittel/gut	mittel	154	925	nein	0,5	349.000	2.266
2	1994	mittel	mittel	150	700	ja	1	330.000	2.200
3	1997	mittel	mittel	124	663	nein	1	266.000	2.145
4	1993	mittel	mittel	124	590	nein	1	348.000	2.806
5	2000	mittel	mittel	133	712	ja	1	430.000	3.233
Ø	1997	mittel	mittel	137	718	nein	1	344.600	2.515
Bewertungsobjekt								Verkehrswert	
	1994	mittel	mittel/gut	146	828	ja	1	266.000	1.822

Der durchschnittliche **(Angebots)Vergleichspreis** von **2.515 €/m²** stützt die Aussagefähigkeit des Verkehrswertes – der zu einem Wohnflächenpreis von 1.822 €/m² führt, vor allem vor dem Hintergrund, dass

- im vorliegenden Fall ein Einfamilienhaus in Fertigteilkonstruktion vorliegt, das erfahrungsgemäß etwas unter dem Preisniveau von vergleichbaren Einfamilienhäusern in Massivbaukonstruktion gehandelt wird.
- der Vergleichsmaßstab ausschließlich auf Angebotspreisen beruht, die erfahrungsgemäß bis zu 15 % über den letztendlich tatsächlich realisierten Verkaufspreisen liegen (können).

Als weitere Plausibilisierung dienen die hedonischen Bewertungsmodellen von **Fahrländer Partner AG** (Datenstand: September 2024) in der Gemeinde Hohe Börde, wonach das Preisniveau von Einfamilienhäusern bei **1.970 EUR/m²** liegt.

Der bereits aus dem Verkehrswert abgeleitete Wohnflächenpreis von 1.822 €/m² liegt ca. 17 % unter dem Medianwert von 2.205 €/m² und ist aufgrund des Umstandes, dass im Medianwert auch Einfamilienhäuser mit deutlich jüngeren Baujahren (also von 1991 bis 2022) enthalten sind, plausibel.

Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Ich bescheinige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bitterfeld-Wolfen, den 17. 2. 2024



Dipl.-Ing. (FH) Marco Seidler

sign-me

Signiert von MARCO SEIDLER
am 23.12.2024

4 Literatur und Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis

- [1] **Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: digital, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- [2] **Simon/Kleiber/Weyers**, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift, Luchterhand-Fachverlag, Neuwied
- [3] **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**, Grundstücksmarktbericht 2023 für den Bereich Sachsen-Anhalt sowie den Regionalbereich Anhalt

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) - in Kraft getreten am 01. Januar 2022
ImmoWertA	Muster - Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise) - Stand 20. September 2023
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (1967)
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
VermGeoG LSA	Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

ANLAGE 1 - BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Bruttogrundfläche:

Grundrissebene

Bruttogrundfläche = Länge x Breite

Länge [m] Breite [m] BGF [m²]

Bereich a: überdeckt und alleinig in voller Höhe umschlossen

Dachgeschoss	6,78	7,00	47,46
	6,45	4,28	27,61
Erdgeschoss	11,06	9,06	100,20
Kellergeschoss	11,06	9,06	100,20
Summe Bereich a			275,47

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht alleinig in voller Höhe umschlossen

			0,00
Summe Bereich b			0,00

ermittelte Bruttogrundfläche

275 m²

Quelle: Bauunterlagen

ANLAGE 2 – BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE

Das Aufmaß und die sonstigen Maße sind nur für diese Verkehrswertermittlung bestimmt und wurden überschläglich in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Für eine weitere Nutzung (z.B. Vermietung) ist ein Aufmaß nach den üblicherweise anzuwendenden Vorschriften erforderlich. Aufgrund der Anwendung von Tabellenkalkulationssoftware sind geringfügige Abweichungen bei der Darstellung im zweistelligen Nachkommabereich möglich, die jedoch keinen Werteeinfluss haben.

Wohnfläche:		Anrechnung			Wohnfläche = (Länge x Breite x Anrechnung)		
Raumbezeichnung			Länge [m]	Breite [m]	WFL [m²]		
Wohnzimmer (EG)		100 %	6,37	5,36	35,42		
		100 %	-3,71	1,89	-7,04		
Küche (EG)		100 %	3,19	2,75	8,77		
		100 %	-1,81	1,34	-2,42		
Gäste-WC (EG)		100 %	1,80	1,03	1,86		
Kinderschlafzimmer 1 (EG)		100 %	3,06	1,75	5,36		
Bad/WC (EG)		100 %	2,53	1,09	2,76		
Kinderschlafzimmer 2 (EG)		100 %	2,96	3,57	10,57		
		100 %	-2,89	0,73	-2,10		
Für (EG)		100 %	1,33	3,05	4,06		
	Treppe	100 %	0,14	0,96	0,13		
		100 %	-3,15	1,40	-4,41		
Terrasse (EG)		50 %	11,00	3,05	16,88		
Schlafzimmer (DG)		100 %	4,18	3,87	16,18		
	ichte Höhe < 1m	100 %	-5,19	0,40	-2,08		
	ichte Höhe > 1 < 2 m	50 %	-5,19	1,10	-2,84		
Hallung (DG)		100 %	4,39	1,05	4,60		
	ichte Höhe < 1m	100 %	-1,03	0,40	-0,42		
	ichte Höhe > 1 < 2 m	50 %	-1,05	1,10	-0,58		
Dusche/WC (DG)		100 %	3,29	2,62	8,62		
		100 %	-1,43	0,17	-0,24		
		100 %	1,87	0,25	0,47		
	ichte Höhe > 1 < 2 m	50 %	-2,60	1,00	-1,30		
Wohnen/Küche (DG)		100 %	6,29	3,89	24,47		
		100 %	1,91	1,08	2,06		
	ichte Höhe < 1m	100 %	-6,29	0,40	-2,52		
	ichte Höhe > 1 < 2 m	50 %	-6,29	1,10	-3,46		
Kucherbereich		100 %	4,12	3,81	15,69		
	ichte Höhe < 1m	100 %	-4,12	0,40	-1,65		
	ichte Höhe > 1 < 2 m	50 %	-4,12	1,10	-2,27		
					146,03		
ermittelte Wohnfläche					146 m²		

Nutzfläche:

Raumbezeichnung	Anrechnung	Nutzfläche = Länge x Breite x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m²]
Hobbyraum (KG)	100 %	4,22	3,54	14,94
Hobbyraum 2 (KG)	100 %	6,24	3,70	23,09
Gäste (KG)	100 %	4,23	3,78	15,99
Küche/WG (KG)	100 %	3,79	3,79	14,38
Flur (KG)	100 %	4,08	2,58	10,52
Garage	100 %	7,93	5,12	40,61
				104,53

ermittelte Nutzfläche	105 m²
-----------------------	--------

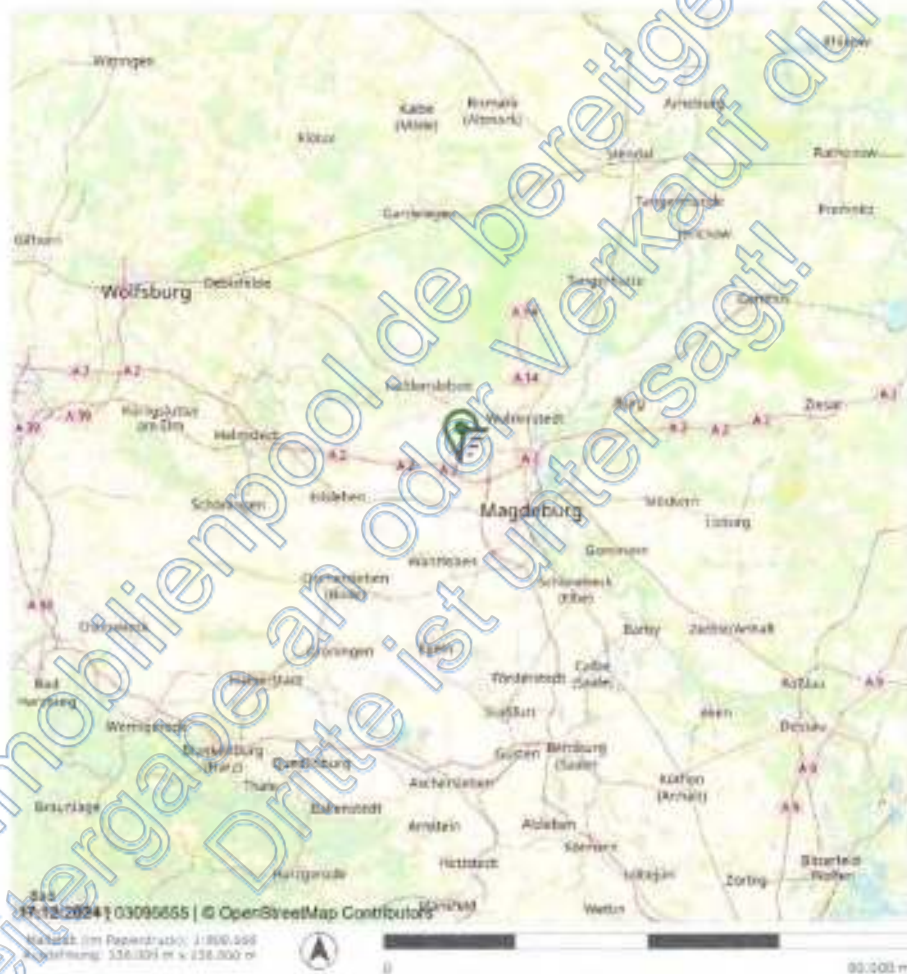
(Anzahl der Räume: 6)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

ANLAGE 3 – AUSZUG AUS DER ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo

39326 Hermsdorf b Wolmirstedt, Erlenweg (Hermsdorf) 1 a



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative Commons Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 3.0 verfügbar.

Die Übersichtskarte enthält nur Informationen zur Lage und zur Identifizierung der Grundstücke. Die Karte zeigt keine Angaben zu Eigentümern, Grundbesitzern oder anderen Personen. Die Karte ist nicht für rechtliche Zwecke geeignet.

Das Kartensystem basiert auf den Daten von OpenStreetMap und ist unter der Open Data Commons (ODC) Lizenz (ODC BY-SA) zur freien Nutzung, zur Verfügung. Die Kartendaten sind unter der Creative Commons Lizenz (CC BY-SA) freigegeben und dürfen auch für kommerzielle Zwecke genutzt werden.

Für die weitere Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unbedingt erforderlich.

Datengrundlage:
OpenStreetMap-Karte vom 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03095655 vom 17.12.2024 auf www.proport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen on-geo-C und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by on-geo & proport 2024

Seite 1

ANLAGE 4 – AUSZUG AUS DER ÜBERSICHTSKARTE 2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

39326 Hermsdorf b Wolmirstedt, Erlenweg (Hermsdorf) 1 a

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Irxleben (1,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Niederraddelben (8,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stendal (9,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg-Cochstedt International (36,1 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Magdeburg (13,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Wanzleben-Börde-Stadt (12,6 km)



17.12.2024 | 03095655 | © OpenStreetMap Contributors

Die Region im Maßstab 1:350.000 zeigt ausgewählte Infrastrukturinformationen. Die Übersichtskarte zeigt die Region im Maßstab 1:250.000 km. Zusätzliche werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Ausfallstraßen angegeben. Die Kartenmaterial basiert auf den Daten von GeoBasis und wird gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) für nicht-kommerzielle Nutzung zur Verfügung. Der Karteneinsatz ist anstandslos der Lizenzgeber (GeoBasis) zuzurechnen und darf nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datengrund:
Infrastrukturinformationen: eigene Kartierung, Systeme und Dienste (GeoBasis), Stand: 2024

ANLAGE 5 – REGIONALKARTE

Regionalkarte on-geo

39326 Hermsdorf b Wolmirstedt, Erlenweg (Hermsdorf) 1 a



17.12.2024 | 03095655 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Abdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.580 m x 8.300 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative Commons-Lizenz "Namennennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächenutzung und zur öffentlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt elektronisch für Deutschland vor und wird im Maßstab von 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von OpenStreetMap und wird gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung gestellt. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative Commons-Lizenz (CC-BY-SA) skaliert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist das Quellenattribution zu beachten.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitglieder Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03095655 vom 17.12.2024 auf www.on-geo.de als Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoportal 2024

Seite 1

ANLAGE 6 – MIKROLAGE

Wohnimmobilien Mikrolage

39326 Hermsdorf b Wolmirstedt, Erlenweg (Hermsdorf) 1 a



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land, jüngere Neubauwörter
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in ruhigen, belebten Straßenseiten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Irxleben (1,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Nietzendorf (3,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stendal (12,4 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Magdeburg-Cottbus international (36,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hermsdorf, Am Farnsberg (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Kinderkrippe	(7,0 km)
Kinderkita	(6,3 km)
Kindergarten	(7,2 km)
Grundschule	(5,9 km)
Kindergarten	(5,9 km)
Kindergarten	(6,9 km)
Grundschule	(1,0 km)
Kindergarten	(18,4 km)
Gymnasium	(6,1 km)
Hochschule	(12,2 km)
OB, Behindert	(5,0 km)
Postamt	(0,5 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE -3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung ist eine Aussage zum Standort der Adresse im Verhältnis zum Umfeld. Sie dient der Adressierung. Die angegebene Mikrolageeinschätzung ist eine Einschätzung und nicht eine Bewertung.



Quelle:	Wohnort, Wohnortentwicklung und Umwelt, Berlin (Bsp.) 2008
Quelle: Wohnortentwicklung:	Nachrichtliche Anzeiger für die Bundesrepublik Deutschland - Veranschaulichung - Ausgabe 2008
Quelle: Lageeinschätzung:	in der vorgeschriebenen Form, Stand: 2008



Einmalig gültig bis auf eine Bestellung 00000001 vom 17.12.2024 auf www.on-geo.de. Einmalig gültig bis auf eine Bestellung 00000001 vom 17.12.2024 auf www.on-geo.de. Einmalig gültig bis auf eine Bestellung 00000001 vom 17.12.2024 auf www.on-geo.de. Einmalig gültig bis auf eine Bestellung 00000001 vom 17.12.2024 auf www.on-geo.de.

Seite 1

ANLAGE 7 – AUSZUG AUS DEM GEOBASISINFORMATIONSSYSTEM



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 43/16 u a
Flur: 4
Gemarkung: Hermsdorf

Gemeinde: Hohe Börde
Kreis: Börde

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Integriertes Geobasisprodukt

Darstellung 1:1000

LK mit Orthophoto

Erstellt am 09.08.2024

Aktualität der Daten: 08.08.2024

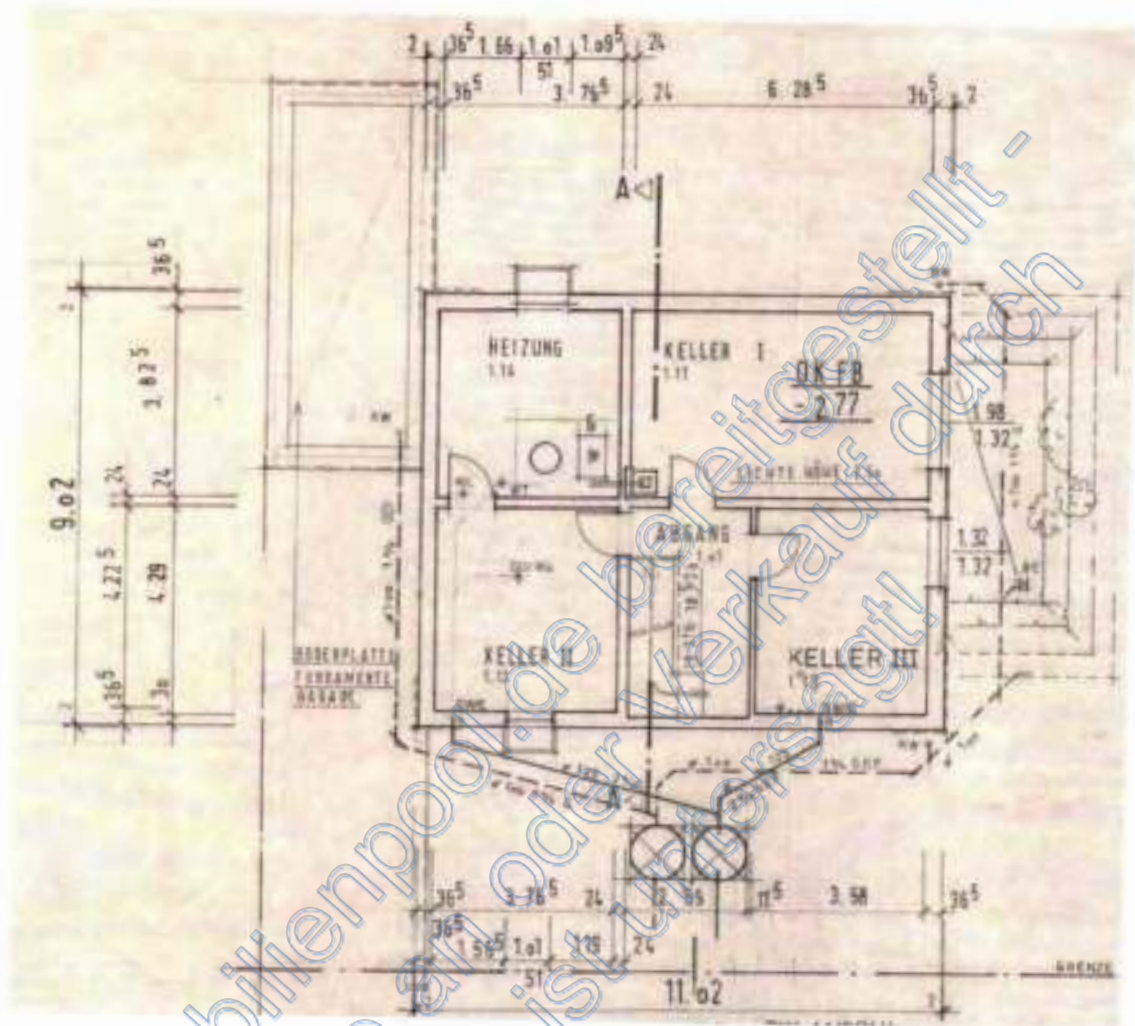


LVerGeo 8818
Stand 08.12

Maßstab: 1:1000
Meter

Ihr Zeichen: 2024-29003-D91-DE

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksvermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).



Grundrisskizze (KG)

ANLAGE 10 – FOTODOKUMENTATION

Der das Einfamilienhaus bewohnende (Mit)Eigentümer gestattete mir nicht bzw. eingeschränkt, Aufnahmen des Bewertungsobjektes anzufertigen bzw. zu veröffentlichen. Ich beschränke mich auch zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte auf Außenaufnahmen bzw. auf die von den Beteiligten gestatteten Aufnahmen.



Bild 1:
Einfamilienhaus mit Garage
(Straßenansicht)



Bild 2:
Einfamilienhaus mit Grund-
stückszugang



Bild 3:
Einfamilienhaus (Straßenansicht)



Bild 4:
Substanzschäden im Bereich
der Dachentwässerung



Bild 5:
Feuchte- und Substanzschäden
im Bereich der Fenster



Bild 6:
Vorgarten mit straßenseitigem
Hauseingang



Bild 7:
Feuchte- und Substanzschä-
den im Bereich der Fenster



Bild 8:

Feuchte- und Substanzschäden im Bereich der Hauseingangstür



Bild 9:

Umgebungsansicht „Erlenweg“