



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!**

Verkehrswertgutachten

über den bebauten Grundbesitz

in: **06925 Annaburg, Torgauer Straße 76**

Art: **Villengrundstück mit Nebenanlagen - Wohn- und Geschäftshaus**



Verkehrswert

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07. August 2024

313.000,00 €

Zubehör n. § 97 BGB vorhanden – Wert nicht im Verkehrswert enthalten

Geschäfts-Nr.: 13 K 14/ 24
GB von Annaburg
Blatt 1325 lfd. Nr. 2 BV
06925 Annaburg, Torgauer Straße 76

Zusammenstellung wertrelevanter Daten (Angaben gemäß Punkte 1 bis 4 des Gutachtens)

Lagebezeichnung des Grundstücks in BV	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	nicht vorhanden
WEG – Verwalter	ohne; kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird geführt – siehe Anschreiben zum Gutachten
Maschinen und Betriebseinrichtungen	siehe Zubehör
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden sowie Gebäude und bauliche Anlagen siehe Punkt 2 und 3
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	Büroeinrichtung GE – Zeitwert rd. 800,00 €; (Wert nicht im Verkehrswert enthalten) siehe Anschreiben zum Gutachten
Verdacht auf Hausschwamm	ohne
Baulasten	ohne
bauordnungsbehördliche Beanstandungen und Beschränkungen	nicht vorhanden
baubehördliche/ öffentlich-rechtliche Beschränkungen	Denkmalschutz: Baudenkmal - siehe Punkt 4.1.1
dinglich/ nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	ohne
Öffentliche Lasten nach § 127 BauGB/ § 154 BauGB	keine
Altlasten	wird nicht im Altlastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	ohne Beeinträchtigungen
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück.

Ergebnisse der Wertermittlung

(Gesamt-)Bodenwert	30.300,00 € (Bodenrichtwert 15,00 €/m ²)
Ertragswert	313.400,00 €
Sachwert	311.600,00 €
Verkehrswert	313.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	
Zusammenstellung wertrelevanter Daten	
Inhaltsverzeichnis	
1 Allgemeines und Vorbemerkungen.....	4
2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften.....	6
2.1 Standort.....	6
2.2 Gestalt und Form	7
2.3 Beschaffenheit.....	7
2.4 Erschließungszustand	8
2.5 Privatrechtliche Situation.....	8
2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation	8
2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	9
2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag und Vermietungssituation	9
2.9 Anmerkung	9
3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	10
3.1 Gebäudebeschreibung	10
3.2 Außen- und Nebenanlagen	13
3.3 Energieeffizienz.....	14
3.4 Beurteilung der Immobilie und Zustand	15
4 Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung	17
4.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.1.2 Standort- und Marktanalyse	17
4.1.3 Denkmalschutz.....	19
4.2 Bodenwertermittlung	20
4.2.1 Grundstücksbeschaffenheit und Auswirkungen auf den Bodenwert	20
4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich TB I - Baufläche	21
4.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich TB II - Garten	22
4.2.4 Gesamtbodenwert	22
4.3 Ertragswertermittlung	23
4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	24
4.4 Sachwertermittlung	28
4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	29
4.5 Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses.....	31
4.6 Verkehrswert	32
5 Grundlagen der Wertermittlung.....	33
6 Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Annaburg Blatt 1325 unter lfd. Nr. 2 BV eingetragene Grundstück
Geschäfts - Nr.: 13 K 14/ 24
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit einem Villengebäude samt Nebenanlagen bebauten Grundbesitz in: 06925 Annaburg, Torgauer Straße 76

Grundbuch:	von Annaburg	
Grundbuch-Blatt: ¹	1325	
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 2	
Gemarkung:	Annaburg	
Flur:	13	
Flurstück:	106/1	
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 4 der Eintragungen: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Auftraggeber:	Amtsgericht Wittenberg - Vollstreckungsgericht - Dessauer Straße 291, 06886 Lutherstadt Wittenberg	
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes	
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ² :	07. August 2024	
Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung des Grundbesitzes erfolgte am Mittwoch, den 07.08.2024. Über den Ortstermin wurden die Beteiligten durch die Sachverständige schriftlich und mit angemessener Frist informiert.	
Teilnehmer:	für den Antragsteller:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	für die Sachverständige:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

¹ Abdruck (nicht beglaubigt) vom 01.07.2024; letzte Änderung am 16.05.2024.

² Der **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht – gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) entspricht dem **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich der für die Berechnung maßgebliche Grundstückszustand bezieht – gemäß § 2 Abs. 5 Nr.1 ImmoWertV2021).

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen im Rahmen der Ortsbesichtigung Angaben der Beteiligten
Anfragen und Einsicht in ³ :	Liegenschaftsbuch für die Handakte Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Liegenschaftskarte – Berechtigung von Mehrausfertigungen Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Stadtplan on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 02788328_RFALK
	Baulisten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen Untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Wittenberg
	Denkmalrechtliche Belange Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Wittenberg
	Altlasten und naturschutzrechtliche Belange Umweltamt Landkreis Wittenberg
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten Stadtplanungsamt Stadt Annaburg
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt in Halle/ Saale
	Grundbuch Grundbuchamt Amtsgericht Wittenberg
weitere Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 5

³ Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor.

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Makrolage:	am östlichen Rand des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, nahe der Landesgrenze zu Brandenburg im Landkreis Wittenberg ca. 120 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg ca. 35 km südöstlich der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße 187 über die Landesstraßen L 113 und L 116 nächste Autobahnanschlussstelle: A 9 (Berlin – Nürnberg) Auffahrt Coswig (Anhalt), ca. 52 km entfernt nächste interkontinentale Flughäfen: Leipzig/ Halle und Berlin -Brandenburg, jeweils ca. 100 km entfernt
Ort:	Kleinstadt und Einheitsgemeinde (11 Ortschaften mit 15 Ortsteilen) an der Annaburger Heide
Einwohnerzahl:	ca. 6.400
Mikrolage:	westliche Ortslage, ca. 10 Gehminuten zum Zentrum und zum Schloss Annaburg
Straßenart:	Durchfahrtsstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle fußläufig erreichbar zum Bahnhof ca. 10 Gehminuten
Versorgungsmöglichkeiten:	nächster Supermarkt ca. 10 Gehminuten
Einrichtungen des Gemeinbedarfs:	Kindergärten, Grund- und Sekundarschulen sowie Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung im Stadtgebiet vorhanden weitere Bildungseinrichtungen und Krankenhäuser in Lutherstadt Wittenberg
angrenzende Bebauung/ Nutzung:	im südwestlichen Straßenverlauf: Ein-/ Zweifamilienhäuser, z.T. Mischnutzungen nordöstlich angrenzend: Gewerbegebiet (mit Brachflächen) und ehemaliger Discounter (Brache) als direkter Nachbar gegenüberliegende Straßenseite: Forstflächen/ Tiergarten Annaburg
vorrangige Geschoßzahl der angrenzenden Bebauung:	1- bis 2- geschossig
Bebauungsdichte:	offene Bauweise
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: offene PKW-Stellplätze und Garage; direkte Zufahrt ab Torgauer Straße im Straßenzug: ausreichend

Grünbereiche:	auf dem Grundstück: vorhanden in der näheren Umgebung: vorhanden
Immissionen:	wurden nicht genannt und durch die Sachverständige im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt
Wohnlage:	mittel (bezogen auf die gesamt-stadträumliche Lage)
Geschäftslage:	mittel (bezogen auf die vorhandene Gewerbenutzung im Objekt)

2.2 Gestalt und Form⁴

Straßenfront:	ca. 31,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 82,00 m
Grundstücksgröße:	2.863 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßiges Viereck

2.3 Beschaffenheit⁵

Grundstückstopografie/ Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	ohne Grenzbebauung Überbauungen sind nicht feststellbar
Grenzfeststellung:	Die Lage der Bebauung stimmt mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen überein. Ortsbesichtigung: Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten nicht erkennbar Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf: durch amtliche Vermessung
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor). erhöhter Grundwasserstand: gemäß Landesamt für Geologie und Bergwesen ist im Bereich des Plangebietes das Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen zumindest zeitweise von weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen. (ohne vertiefende Untersuchungen)

⁴ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁵ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:	nein
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster

2.4 Erschließungszustand

Straßenausbau:	Fahrbahn und Radweg mit Asphaltdecke; Straßenborde vorhanden Gehwege mit Betonpflaster
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Ver- und Entsorgungsnetz:	Licht- und Kraftstrom 230/400 V; Trink- und Schmutzwasser; Erdgas; Telefon, DSL Fernwärme: zum Stichtag ohne Anschlussmöglichkeit

2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen ⁶	
Bestandsverzeichnis ⁷ :	ohne Eintragungen
Abteilung II:	Ifd. Nr. 3 der Eintragungen: Allgemeines Verfügungsverbot nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 Inso (AG Dessau-Roßlau 2 IN 24/ 23), eingetragen am 24.05.2023 Ifd. Nr. 4 der Eintragungen: Insolvenzverfahren eröffnet (AG Dessau-Roßlau 2 IN 24/ 23), eingetragen am 10.07.2023 Ifd. Nr. 5 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Wittenberg 13 K 14/ 24), eingetragen am 16.05.2024
Abteilung III:	Eintragungen ohne Einfluss auf den Verkehrswert
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	ohne ⁸

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsbehördliche Belange ⁹ :	Baulast (belastend/ begünstigend) nach § 82 BauO LSA: ohne Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: ohne
Denkmalschutz ¹⁰ :	Baudenkmal – Ausführungen siehe Punkt 4.1.1

⁶ Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

⁷ Eintragungen eines so genannten Herrschvermerks bzw. Rechte, die dem Eigentümer des Grundbesitzes zustehen.

⁸ Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z. B. begünstigende Rechte, Nutzungsrechte, Leitungsrechte, unterirdische Bestände), Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten), soweit sie bestehen sollten, sind nicht genannt worden und können im Rahmen dieses Gutachtens nur berücksichtigt werden, soweit sie der Sachverständigen bekannt werden. Auf dem Grundstück sind keine Markierungen oder Zeichen unterirdischer Leitungsbestände augenscheinlich erkennbar, die darauf hinweisen, dass Leitungen oder Leitungsrechte vorhanden sind, die über den unmittelbar mit dem Grundstück bestehenden Zusammenhang hinausgehen könnten.

⁹ Ausführungen siehe Punkt 4.1.3.

¹⁰ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.
Ausführungen siehe Punkt 4.1.4.

Umlegungsverfahren ¹¹ :	nicht eingeleitet
Besonderes Städtebaurecht ¹² :	ohne
Naturschutz ¹³ :	außerhalb festgesetzter Gebiete
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen
Flächennutzungsplan:	nicht bestätigt
Bebauungsplan:	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	Einfügungsgebot nach § 34 BauGB – nach Angabe Stadtplanungsamt „Mischgebiet“

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land ¹⁴
beitragsrechtlicher Zustand ¹⁵ :	ohne Abgabenpflicht zum Stichtag

2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	Villengebäude als Wohn- und Geschäftshaus mit 2 WE und 1 GE
Vermietungssituation:	ohne – GE und 1 WE in Eigennutzung, 1 WE leer stehend

2.9 Anmerkung

Die Baugenehmigungen liegen nicht vor. Planungsunterlagen wurden nicht beigebracht. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

¹¹ Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

¹² Sanierungs-/ Stadtumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

¹³ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

¹⁴ Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

¹⁵ Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile, Baujahre sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, auf Hinweisen während des Ortstermins und auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss, Spitzboden, Treppenhaus, Gewerbeeinheit, Wohneinheit
– nachfolgend KG, EG, OG, DG, SPBO, TRH, GE, WE

3.1 Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:	Villengebäude Nr. 1 als Wohn- und Geschäftshaus mit 1 GE (EG) und 2 WE (1 WE EG/ OG; 1 WE DG); mehrgliedriger Baukörper mit Turmaufbau, Terrassenanbau, Veranda und Wanderker; ehemalige Amtsgerichtsvilla	
	überwiegend Vollkeller; Villa und Turmanbau 2-geschossig und mit Dachgeschossausbau	
	Terrassenanbau Nr. 1.1 (südwestlich): ehemals 1-geschossig; EG als Terrasse (ungenutzt), Vollkeller	
	Veranda Nr. 1b mit Außenzugang: 1-geschossig und Vollkeller	
	nordöstlicher Wanderker Nr. 1a: 2-geschossig, Vollkeller	
	südöstlicher Wanderker Nr. 1c: 1-geschossig, Vollkeller, Balkon im OG	
	Anbau Nr. 1.2 zur nordwestlichen Hinterfront mit Gewerberäumen (zu GE Villa), Zugang von außen oder über Raum 3 Nr. 1; ehemalige Hausmeisterwohnung	
	1-geschossig, Flachdach und Vollkeller	
Baujahre:	Villa: um 1900	
	Anbau, Terrassenbau: um 1970	
Modernisierungen, Instandsetzungen, bauliche Veränderungen:	um 1970	Dacheindeckung
	1998/ 1999	Fassade, Fenster, Türen
		Heizungs- und Warmwasserversorgung
		ELT- und Sanitärinstallation
		Innenausbau malermäßig, Innentüren, Fußbodenoberbeläge
		Terrassenanbau: EG entfernt und Terrasse hergestellt

	2006	EG: Küche, Außentür Esszimmer OG: Badsanierung Dachgeschossausbau, WE 2 hergestellt Wärmedämmmaßnahmen: Innenwanddämmung EG (Küche, Arbeitszimmer) und OG, Zwischensparrendämmung DG
--	------	---

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Streifenfundamente aus Stampfbeton
Umfassungswände:	Villa, Erker	25/ 38/ 51 cm strk. Mauerwerk
	Turm	ab DG im Holzfachwerk
	Anbau	36,5 cm strk. Mauerwerk
Geschossdecken:	KG	Massivdecken
	EG - DG	Holzbalkendecken; z.T. Unterhangdecken
Treppen innen:	EG - KG	Massivtreppe, Fliesenbelag
	Niveau EG	massive Differenzstufen mit Textilware
	EG - DG	2-armige Holztreppen mit Wangen, Tritt- und Setzstufen; Holzgeländer; Stufen und Zwischenpodest mit Textilware
	DG - SPBO	Bodenzugstreppe aus Holz
Treppen außen:	Veranda, Anbau	massive Differenzstufen, Fliesenbelag
Dachformen/ -konstruktion:	Villa, Veranda, Turm	Walm- und Zeltdächer in Holzkonstruktion
	Anbau	Flachdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Villa etc.	Betondachsteine (Doppelröhmer, DDR-Bestand)
	Anbau	Bitumendachbahnen
Dachentwässerung:		Regenrinnen und Fallrohre verzinkt
		Fallrohre ohne Netzanschluss
Fassade:		Gestaltung der Bauepochen entsprechend; Putzfassaden mit Anstrich; Sockel- und Eckbereiche im Klinkerrohbau; Fensterumrandungen; Massivgesims verziert; Turm ab DG im Holzfachwerk

Türen:	außen	Eingang Villa: Blendrahmentür aus Holz, Wärmedämmverglasung mit schmiedeeisernem Gitter, 1-fache Verriegelung
		Veranda: wie vor, 2-flügig, 3-fache Verriegelung
		Balkon OG: wie vor, 1-flügig
		Anbau: Kunststofftüren mit Wärmedämmverglasungen
	innen	KG: Kunststofftüren EG – DG: Futter- und Blendrahmentüren aus Holz, z.T. Verglasungen, z.T. 2-flügig, z.T. als Schiebeelemente
Fenster/ Verglasungen:	überwiegend	Wärmedämmverglasungen im Holzrahmen, Oberlichter
	teilweise	schmiedeeisernes Gitter; Rollläden
	Anbau	Kunststoff, Wärmedämmverglasung
	Dachboden	Eisenrahmenfenster
Innenansichten:	überwiegend	Anstrich an Innenputz oder an Tapete
	Bad, WC OG	Sockel umlaufend mit Granitplatten
	WC EG, Bad DG, Küche	Wandfliesen, raum- oder halbhoch
Fußböden:		Bodenfliesen, Kork- und Laminatböden, z.T. Textilware
Elektroinstallation:	überwiegend	Unterputzleitungen, mittlere Ausstattung
Sanitäre Installation:	KG	Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken
	Gäste-WCs	jeweils WC, Waschbecken
	Bad WE 1 OG	Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche
	Bad WE 2 DG	Dusche, WC, Waschbecken
Heizungsversorgung:	Wärme erzeugung	Zentralheizung auf Basis Erdgas; Brenner von Hofamat; Baujahr 1998; Nennleistung nicht bekannt; Standort KG
	Wärme verteilung	Flächenheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserversorgung:		zentral über die Heizung und Warmwasserspeicher
alternative Energiequellen:		ohne
Klimatisierung:		ohne
Belichtung/ Belüftung:		natürlich, über Fenster und Einzelleuchten
Zubehör nach § 97 BGB:	GE	Büroeinrichtung – siehe Anschreiben zum Gutachten
Besondere Einrichtungen:	EG Raum 5	Kamin aus 1998 mit ca. 6 kW Nennleistung

Besondere Bauteile	Villa	nordöstlich: Eingangsvorbaus in Holzkonstruktion
		Schleppgauben in Holzkonstruktion
		südwestlich: Dacherker, massiv, Krüppelwalmdach
	Balkon OG	Fliesenbelag, massive Brüstung
	Terrasse Nr. 1.1	Fußboden: Abdeckung mit Kunststoffmatten; Brüstung: Holzbohlen zwischen Klinkerpfeilern und auf Klinkersockel

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen:	straßenseitig Zaunanlage schmiedeeisern (Baujahr 2003) zwischen Klinkerpfeilern, Tür und Tor (ELT-Betrieb) integriert; grundstücksseitig Holz- und Grünzäune
Befestigungen:	Beton- und Granitpflaster
Garage Nr. 2:	2 PKW-Stellplätze; Baujahr 2009; 1-geschossiger Mauerwerksbau (Fünfeck) mit Fachwerkoptik; Zeltdach in Holzkonstruktion mit Hartbedachung
Hundezwinger Nr. 3:	Baujahr 2017; Holzkonstruktion; Zwingerneinbauten massiv oder aus Metall; Satteldach mit Hartbedachung
sonstige:	Gartenhaus/ Pavillon in Holzbauweise; Gartenteich 3 mobile Hundezwinger – ohne Bewertung

3.3 Energieeffizienz

Allgemeines

Die Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden im Rahmen der Verkehrswertermittlung gewinnt für den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer immer mehr an Bedeutung, denn er fordert zum einen mehr Sicherheit vor ungewissen Energiepreisen. Zum anderen wächst vor dem Gesichtspunkt von Klimawandel und globaler Erwärmung das „ökologische Gewissen“ des Einzelnen. Die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV 2021 erfasst unter § 2 Abs.3 Satz 10.d die energetischen Eigenschaften des Gebäudes als „weiteres Grundstücksmerkmal“, welches bei der Wertermittlung Beachtung finden soll.

Vorschriften, Rechtsgrundlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.01.2024 in wesentlichen Teilen in Kraft getreten und sieht generell vor, dass jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss (65-%-EE-Pflicht). Das gilt zunächst für Neubauten in einem Neubaugebiet. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen. Wann Haus-eigentümer umrüsten müssen, ist vor allem von der kommunalen Wärmeplanung abhängig. Dreh- und Angelpunkt ist eine kommunale Wärmeplanung. Sie soll in Großstädten (mehr als 100.000 Einwohner) ab dem 30.6.2026 und für kleinere Kommunen (bis 100.000 Einwohner) ab dem 30.6.2028 vorliegen. Das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung ist entsprechend anzuwenden. Das Gebäudeenergiegesetz GEG führt u.a. die Pflicht zur Registrierung (GEG-Registrierstelle) weiter. Dieses Kontrolldateischema (Kontrollsyste-GEG-2020_V1.0) ist für Bauvorhaben, die unter das GEG fallen, verpflichtend.

Beurteilung der Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Bestand werden die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 augenscheinlich nicht erfüllt. Die thermische Gebäudehülle (Unterseite Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich, Dachflächen bzw. Oberseite OG-Decke, Außenwände, Fenster, Türen, Abtrennung zu unbeheizten Gebäudeteilen) ist als energetisch unzureichend einzuschätzen. Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Altanlage. Alternative Energiequellen sind nicht vorgesehen. Es sind die Ausnahmen auf Grund der Denkmaleigenschaft zu beachten.

Markteinfluss Energieeffizienz

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend den Immobilienmarkt. Laut einer Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL) sowie Daten des Immobilienportals Immoscout24 nehmen die Preisabschläge für energetisch schlechter ausgestattete Gebäude spürbar zu. Die Preisdifferenz beträgt laut JLL je nach Energieklasse zwischen zwölf und 33 Prozent. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer stieg der Preisabschlag zwischenzeitlich für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar auf fast 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt. Auch Mieter reagieren angesichts der höheren Kosten für den Energieverbrauch sensibler auf die Energieeinstufungen der Gebäude: Bei Einheiten mit hohem Energieverbrauch sind die Nettokaltmieten im Schnitt bis 7 Prozent niedriger als bei sehr energieeffizienten Einheiten.

3.4 Beurteilung der Immobilie und Zustand¹⁶

Beeinträchtigungen:

mittlerer Instandsetzungs-/ Modernisierungsrückstau
energetische Qualität/ Energieeffizienz noch ungenügend siehe Punkt 3.3
ohne Rauchwarnmelder
Fassaden partiell mit Putzschäden und Rissbildungen
Außentreppe Veranda mit schadhaftem Fliesenbelag; Feuchtigkeitsschäden an der Treppenwange
Terrasse Nr. 1.1: Oberbelag stark bemoost und schadhaft
Balkonbrüstung südöstlicher Wanderker mit Rissbildungen und Feuchtigkeitsschäden
Außentreppe Anbau Nr. 1.2 mit schadhaftem Fliesenbelag
Nutzungsdauer der Dacheindeckung aus dem DDR-Bestand abgelaufen
KG: teilweise starke Ausblühungen und Feuchtigkeitsschäden sowie Rissbildungen am Fußboden
EG: Windfang – Feuchtigkeitsschäden an der Decke sichtbar, nach Angabe behoben;
Küche – Korkboden mit starken Abnutzungsspuren; Umfassungen Anbau partiell mit Feuchtigkeitsschäden; Laminatboden Anbau schadhaft
OG: Bad – Wanne und Dusche auf Podest, nicht schwellenlos
WE 2 DG: Nutzbarkeit beeinträchtigt durch Dachkonstruktion; ohne Küche
straßenseitiger Zaun: Klinkerpfeiler teilweise schadhaft

Baulicher Zustand:

mittel

Wohn-/ Nutzwert:

gut
Vorteil: Gebäudebeschaffenheit als Villengebäude der Jahrhundertwende
Nachteile: hoher Anteil unwirtschaftlicher Bausubstanz (TRH, Turmaufbau); Standort Annaburg mit geringer Kauf- und Wirtschaftskraft, begrenztem Einzugsbereich und eingeschränktem Infrastruktur- und Versorgungsangebot

¹⁶ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage zum Gutachten) verwiesen.

Wirtschaftlichkeit der Immobilie:

Marktakzeptanz und wirtschaftlicher Nutzungszweck grundsätzlich vorhanden

mögliche Folgenutzungen Villengebäude:

1. Um-/ Weiternutzung zum Wohn- und Geschäftshaus mit 1 Gewerbeeinheit (Büro/ Kanzlei/ Praxis) im EG und mit 1 bis 2 WE in OG und DG
2. Umnutzung zum Zwei- bis Dreifamilienhaus mit je 1 WE in EG, OG und DG
– Voraussetzung ist die Schaffung separater Küchen und Bäder je Einheit.

Auf Grund der Treppenhaussituation ist zu prüfen, ob die Nutzungsvarianten jeweils familienintern auszurichten sind. Ist eine Abgeschlossenheit der Einheiten und damit die Drittvermietung nicht möglich, wird dies die Ertragsaussichten mindern und den Marktwiderstand erhöhen.

Der Zeitwert der Terrasse Nr. 1.1 beläuft sich auf 0,00 €; der Gebäudeteil findet keine Berücksichtigung in der Wohn-/ Nutzfläche und damit nicht in der Ertragswertermittlung. Die Terrasse ist ungenutzt. Terrassenaufbau und Keller befinden sich in einem mangelhaften baulichen Zustand. Es ist zu prüfen, ob eine Sanierung wirtschaftlich ist. Sollte das Erdgeschoss künftig einer rein gewerblichen Zweckbestimmung dienen, wird der Nutzer/ Mieter hierfür kein Interesse bekunden. Im Hinblick auf die wohnbauliche Nutzung erweisen sich die Grundstücksfreifläche für die Freisitznutzung und der Vollkeller im Hauptgebäude für Abstellzwecke als ausreichend bemessen.

Hinsichtlich des Anbaus Nr. 1.2 ist die wirtschaftliche Verwertbarkeit zu prüfen. Zum Wertermittlungsstichtag werden die Räumlichkeiten im Zusammenhang mit den Gewerberäumen im EG der Villa genutzt. Es ist fraglich, ob die somit zur Verfügung stehende, mit rd. 185 m² übergroße gewerbliche Nutzfläche durch einen Dritten monetär gewürdigt wird. Der Anbau verfügt zwar über einen Außenzugang. Jedoch erweist sich auch die separate Vermietung als eigenständige GE als risikobehaftet. Zum einen infolge des geringen Bedarfs am Standort und zum anderen, da die Fläche nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht (ohne WC, ohne Küche) und zudem einen beeinträchtigten Bauzustand aufweist. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden durch die niedrigen erzielbaren Erträge nicht zu amortisieren sein. Aus diesen Gründen erfolgt die Sachwertermittlung des Anbaus im Ist-Zustand zum Wertermittlungsstichtag, ohne Berücksichtigung von Investitionen und mit einer begrenzten Restnutzungsdauer von 15 Jahren, in der das Gebäude ggf. für Nebenzwecke „abgenutzt“ werden kann. In diesem Zeitraum mögliche Mieteinnahmen werden im Ertragswertverfahren als Sondererinnahmen (b.o.G.) erfasst.

Insgesamt sei bemerkt, dass sich die Anbauten Nr. 1.1 und 1.2 nicht in das Gebäudeensemble des historischen Villengrundstücks einfügen und dessen Attraktivität mindern.

Der Zeitwert des Hundezwingers Nr. 3 beläuft sich auf 0,00 €. Das Gebäude wurde für die individuellen Nutzungsansprüche des bisherigen Eigentümers errichtet, ist jedoch nicht für den Jedermann verwertbar. Es ist zu prüfen, ob eine Umnutzung, z.B. für Abstellzwecke, möglich ist.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Villengebäude samt Nebenanlagen bebauten Grundbesitzes in 06925 Annaburg, Torgauer Straße 76 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.08.2024 ermittelt.

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB ist es, den marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Daher ist das Wertermittlungsverfahren für die konkrete Bewertungsaufgabe entsprechend der Objektart und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten sowie insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.¹⁷

Stehen Kaufpreise gleicher oder vergleichbarer Immobilien in repräsentativer Anzahl zur Verfügung, ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dies ist im Bewertungsfall nicht möglich, da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt infolge unzureichender Kauffälle und auf Grund der Heterogenität der Objektart keine entsprechenden Auswertungen durchgeführt werden konnten.

Der Grundstücksteilmärkt „Wohn- und Geschäftshaus“ wird in der Regel durch die Renditeerzielung bestimmt, so dass die Wertermittlung vorrangig auf dem allgemeinen Ertragswertverfahren basieren wird. Dies gilt auch für eine mögliche Eigennutzung durch den Gewerbetreibenden als gleichzeitiger Grundstückseigentümer und Bewohner. Für ihn stellt der Ertragswert den *konsumtiven Nutzwert* dar. Da auch die rein wohnbauliche Zweckbestimmung als Zwei- bis Dreifamilienhaus eine mögliche Drittverwendung ist und darüber hinaus es für den Investor stets von Interesse ist, ob erforderliche Aufwendungen für die Gebäudesubstanz durch die Erträge amortisiert werden können, erfolgt stützend die Berechnung nach dem Sachwertverfahren. Der Ertragswert wird durch Vergleichsfaktoren plausibilisiert.

4.1.2 Standort- und Marktanalyse

Die Kleinstadt Annaburg als östlichste Stadt von Sachsen-Anhalt liegt im Landkreis Wittenberg und am Rand der Annaburger Heide zwischen Elbe und Schwarzer Elster. Das Stadtgebiet der Einheitsgemeinde Stadt Annaburg gliedert sich in 11 Ortschaften mit 15 Ortsteilen. Die verkehrliche Anbindung ist beeinträchtigt: Annaburg ist über die Landesstraßen L 113 und L 116 in etwa 10 km Entfernung mit der Bundesstraße B 187 in Jessen (Elster) verbunden. Diese bietet eine Anbindung zur etwa 35 km nordwestlich gelegenen Lutherstadt Wittenberg. Die nächste Autobahnanschlussstelle - A 9, Coswig (Anhalt) - ist etwa 52 km entfernt. In östlicher Richtung erreicht man die Bundesstraße B 101. Über diese ist eine Anbindung an den Großraum Berlin gegeben. Der Buslinienbetrieb im Gemeindegebiet wurde in den vergangenen Jahren stark eingeschränkt. Es überwiegt das Anrufbusssystem mit niedriger Frequenz im Nutzungsverhalten durch die ortsansässige Bevölkerung. Der Bahnhof in Annaburg wird von Regionalbahnen der Linie Dessau – Lutherstadt Wittenberg – Falkenberg (Elster) fahrplanmäßig angefahren. Weitere regionale und überregionale Zugverbindungen sind erst ab Hauptbahnhof Lutherstadt Wittenberg erreichbar.

¹⁷ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

Wirtschaftliche Bedeutung haben in der Kernstadt Annaburg das Betreuungsamt und ein Hersteller von Nutzfahrzeugen. Klein- und mittelständischen Betriebe sind vor allem auf den Dienstleitungssektor, den Einzelhandel und das Handwerk konzentriert. Kindertagesstätten, Grund- und Sekundarschule, niedergelassene Ärzte und eine Apotheke, ein Pflegeheim, Jugend- und Seniorentreff sind im Stadtgebiet vorhanden. Das Gymnasium Jessen ist die nächste höhere Bildungsstätte. Krankenhäuser und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in Wittenberg. Von historischer und touristischer Bedeutung sind das gegenüber dem Bewertungsobjekt gelegene Annaburger Schloss, das Amtshaus mit Museum und Bibliothek, die evangelische Kirche sowie die den Markt umgebenden Fachwerkbauten des 18. und 19. Jahrhunderts.

Auch die Stadt Annaburg weist die für das Land Sachsen-Anhalt symptomatische Bevölkerungsentwicklung auf: Bis zum Jahr 2030 prognostiziert das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt einen Einwohnerrückgang auf 5.765 Personen. Damit zählt die Stadt zum Demografietyp der „Stark schrumpfenden Kommunen mit Anpassungsdruck“. Das Durchschnittsalter wird sich bis zum Jahr 2030 auf 53 Jahre erhöhen, die Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen wird auf 39 % (von 17,5 % in 2015) anwachsen.¹⁸ Ursächlich für den Alterungsprozess und die Schrumpfung sind die ausgeprägten Wanderungsverluste in der Altersgruppe der „Ausbildungswanderer“ bei gleichzeitig geringer Rückkehrerquote.¹⁹

Bezogen auf die Immobilienwirtschaft wird die allgemeine Situation am Standort durch den IVD zum Stichtag und für die nächsten 5 Jahre mit „(noch) mittel“ eingeschätzt. Zu beachten ist: Die in den stichtagsnahen Marktberichten veröffentlichten Auswertungen enden Mitte des Jahres 2022. Auf den Immobilienmärkten sind seit dem Quartal II/ III 2022 eine Abschwächung der Nachfrage und der Preisdynamik sowie ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit erkennbar. Die multiplen Belastungsfaktoren nach Ausbruch des Ukraine - Russland - Krieges - die hohe Inflation, die daher deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen und die Energiekrise - wirken sich seitdem negativ auf die Marktaktivität aus. Sie führen sowohl bei den privaten Haushalten als auch bei den gewerblichen Investoren zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien. Dies betrifft insbesondere Neubauprojekte, aber auch Bestandsobjekte infolge der anhaltenden Verteuerung von Finanzierungs- und Sanierungskosten. Immobilienanzeigen verweilen länger in der Veröffentlichung, was insbesondere an benachteiligten Standorten zu weiteren Preisnachlässen führt.

Die Leerstandquote für Wohnungen wird zum Wertermittlungsstichtag mit etwa 10 % angegeben. Bei den Büroflächen liegt die Leerstandquote im Landkreis Wittenberg bei > 25 %.²⁰ Infolge des Bevölkerungsrückganges und der Veränderung der Altersstruktur werden weder die natürlichen Marktprozesse noch Städtebauförderprogramme den strukturellen Leerstand beseitigen können. Auch das Potenzial der Nachfragegruppen wird sich verschieben: Wenn sich die Zahl der über 80-jährigen in absehbarer Zeit mehr als verdoppelt, wird der Fokus am (renditeorientierten) Wohnungsmarkt auf Angebote des betreuten und altersgerechten Wohnens liegen, während gleichzeitig mit der schrumpfenden Gruppe der 18- bis 24-jährigen die Ersthaushaltsgründungen und der Erwerb von Wohneigentum durch junge Familien sinken.

¹⁸ Quelle: INSEK Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.

¹⁹ Quelle: https://demografie.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/Demografieportal/Dokumente/handlungskonzept-bevoelkerungspolitik-2017-180413.pdf.

²⁰ Quelle: IVD Immobilienpreisspiegel 2024.

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Bewertungsobjekt insgesamt in Eigennutzung. Die dauerhafte Vermietbarkeit der nur eingeschränkt drittverwendungsfähigen Gewerberäume im Erdgeschoss der Villa erweist sich infolge der beschriebenen Entwicklung am Standort als unsicher.

Auch die Wohnlage ist einer der zentralen Faktoren für die Bewertung der Immobilie. Der Mikrostandort des Bewertungsobjektes wird anhand der iib Wohnlagenkarte als „mittlere Wohnlage“ im Gesamtkontext der Kleinstadt bewertet. Als achtelig erweist sich die direkte Nachbarschaft des leer stehenden Discounters und das angrenzende Gewerbegebiet. Übergeordnet sind zudem die Einschränkungen hinsichtlich der infrastrukturellen Möglichkeiten zu berücksichtigen. Bezuglich der Gewerbeeinheit ist der Standort als benachteiligt und risikobehaftet zu beurteilen. Insbesondere in den peripheren Lagen ist die Nachfrage nach gewerblichen Flächen stark begrenzt. Wie bereits ausgeführt, wird dieser Teilmarkt im Landkreis Wittenberg bereits langjährig durch eine niedrige Ertragsstruktur, hohe Fluktuation und strukturellen Leerstand dominiert. Selbst die Vermarktung hochwertig ausgebauter Einheiten erweist sich vielfach als langfristig unrentabel. Die mit der Bewertungsmobilie verbundenen Risiken werden bei der Ableitung der Mieten, des Liegenschaftszinssatzes und des Sachwertfaktors berücksichtigt.

4.1.3 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist als Baudenkmal „Villa“ gemäß § 2 (2) Nr. 1 DenkmSchG LSA eingetragen. Die Denkmalbegründung ist der Anlage 6 zum Gutachten zu entnehmen.

Nach § 194 BauGB sind die rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen, zu berücksichtigen. Kulturdenkmäler sind zu erhalten, zu pflegen, Gefahren von ihnen abwenden, zu bergen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei jeder Baumaßnahme muss eine Zustimmung des zuständigen Denkmalamtes eingeholt werden. Es muss überprüft werden, ob das öffentliche Interesse oder das des Eigentümers überwiegt. Insbesondere sind das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgesetz Wert beeinflussend. Diese Gebote finden die Grenze in ihrer Zumutbarkeit für den Eigentümer. Die Beschränkungen bezüglich des Grundstückes müssen vom Sachverhalt her geboten und in ihrer Ausgestaltung sachgerecht sein.

Weiterhin sind die Auswirkungen der Gebote des Denkmalschutzes auf den Verkehrswert zu prüfen. Ein Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes ist nicht zwangsläufig gegeben. Erst wenn der Denkmalschutz auf Grund der Preisbildungsmechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs Eingang in die Wertermittlung findet, ist ein „denkmalgeprägter“ Verkehrswert abzuleiten.²¹ Auch wenn die durch den Denkmalschutz bedingten zukünftigen Vermögensvorteile von einem potenziellen Käufer in seine Preisvorstellung einbezogen werden, sind diese Vermögensvorteile bei der Wertermittlung jedoch nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Also sind nicht die konkreten Steuer- und Vermögensvorteile, die die derzeitigen Eigentümer genießen, ausschlaggebend, sondern nur solche, die durch den „Jedermann“ als werterhöhend eingestuft werden.

Durch den Denkmalschutz können zusätzliche Herstellungskosten, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal und zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, abgesetzt werden.

²¹ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.3.2003 – 1 LA 38/03 –, BRS Bd. 66 Nr. 228 = EzGuG 15.106 f., aus Kleiber, Wolfgang unter <http://www.kleiber-digital.de>, 12.1.3 Denkmalgeprägter Verkehrswert?

Steuervorteile können aber nur dann in Anspruch genommen werden, wenn in das Denkmal investiert wird und die Investition insbesondere dazu geeignet ist, die Denkmaleigenschaft zu erhalten. Langfristig werden zudem Mehraufwendungen zur Unterhaltung des Denkmals entstehen. Diese können jedoch nicht bzw. nur teilweise durch denkmalspezifische Steuervorschriften geltend gemacht werden. Über die Förderfähigkeit der zu bewertenden Immobilie wurden seitens des Landkreises Wittenberg keine Aussagen getroffen.

Die dieser Wertermittlung zu Grunde gelegten Marktberichte und Veröffentlichungen weisen hinsichtlich des Werteinflusses der Denkmaleigenschaft keine signifikanten Auswirkungen aus. Dennoch sind die Auswirkungen bzw. Einschränkungen des Denkmalschutzes im Hinblick auf Sanierungsmaßnahmen und Veränderungen an den Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.²² Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.²³

4.2.1 Grundstücksbeschaffenheit und Auswirkungen auf den Bodenwert

Für die sachgerechte Bodenwertermittlung ist der Zustand des Grundstücks zu betrachten und mit den durchschnittlichen Merkmalen des zu Grunde gelegten Bodenrichtwertes zu vergleichen. Abweichungen werden insbesondere bei den Eigenschaften Art der Nutzung und Grundstücksgröße deutlich.

Das Bewertungsobjekt besitzt im Vergleich zum Richtwertgrundstück mit einer Größe von insgesamt 2.863 m² eine Übergröße. Zum anderen werden abweichende Bodenqualitäten vorgefunden, so dass eine Aufteilung und separate Berechnung der baulich nutzbaren und der Gartenfläche erforderlich sind. Dabei geht lediglich der Bodenwertanteil TB I Wohnen als „rentierlicher Bodenwert“ in die Sach- und Ertragswertermittlung ein. Der Bodenwertanteil TB II Hausgarten wird als Wertkorrektur berücksichtigt.²⁴ Die Aufteilung wird folgendermaßen vorgenommen:

Bezeichnung	Nutzung	Flächen ²⁵
TB I	(Misch-/ Wohn-)Baufläche	1.600 m²
TB II	Hausgarten	1.263 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.863 m ²

²² Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

²³ Auszug aus der Bodenrichtwertkarte siehe Anlage zum Gutachten.

²⁴ Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021; siehe Punkt 4.3.1 F 2).

²⁵ TB I = Flächen entsprechend 50 m Tiefe ab Straßenkante; TB II = Restfläche.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich TB I - Baufläche

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	15,00 €/m²
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstücksfläche	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	1.600 m ²

Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.²⁶ Ab dem Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 sind keine Veränderungen hinsichtlich der Bodenwerte eingetreten und eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Größe von 800 m². Der TB I ist trotz Aufteilung mit 1.600 m² deutlich größer. Die durch den Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt am Standort untersuchten Baugrundstücke zeigen keinen signifikanten Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis, so dass eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich ist.²⁷ Zudem entspricht die Fläche dem Charakter des Villengrundstücks.

relativer Bodenwert	=	15,00 €/m ²
Fläche	×	1.600,00 m ²
Bodenwert TB I	=	24.000,00 €

²⁶ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

²⁷ Siehe GMB 2023 Seite 287.

4.2.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich TB II - Garten

Der Bodenrichtwert wird zunächst übernommen und entsprechend der Wert beeinflussenden Merkmale des Teilbereichs angepasst. Hierbei handelt es sich um eine im Zusammenhang mit dem Villengebäude genutzte Gartenfläche. Die Bodenwerte für derartige Flächen („Hausgärten“) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt aus marktüblichen Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland ermittelt. Gemäß den aktuellen Veröffentlichungen werden diese in den Kleinstädten des Bundeslandes zu durchschnittlich 5,00 €/m² bzw. zu 20 % des Baulandpreises gehandelt.²⁸ Im Bewertungsfall wird ein Ansatz von 5,00 €/m² als angemessen erachtet.

relativer Bodenwert	=	5,00 €/m ²
Fläche	×	1.263 m ²
Bodenwert TB II	=	6.315,00 €
	rd.	6.300,00 €

4.2.4 Gesamtbodenwert

Bewertungsteilbereich	Bebauung/ Nutzung	Bodenwert
TB I	Baufläche	24.000,00 €
TB II	Hausgarten	6.300,00 €
Gesamtbodenwert		30.300,00 €

²⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023, S. 90 f.

4.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28-34 ImmoWertV 2021 beschrieben.²⁹

tatsächliche Miete

Das Villengebäude wird zum Wertermittlungsstichtag überwiegend wohnbaulich und gewerblich eigen bzw. ohne Mietvertrag genutzt. Die Wohneinheit im Dachgeschoss ist leer stehend. Die Ertragswertermittlung wird daher auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt.³⁰ Die Wertminde rung infolge des Leerstandes wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Gleiches gilt für die über eine begrenzte Dauer zu generierende Sondereinnahme aus den Büro räumen im Anbau Nr. 1.2.

marktüblich erzielbare Miete A)

Gebäude	Mieteinheit	Fläche/ Anz.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
			(m ²)/ (Stck.)	(€/m ²)/ (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Villa	Einheiten 1 – 3, EG - DG	312,00		6,50	2.028,00	24.336,00
Garage	Stellplätze	2		40,00	80,00	960,00
offen	Stellplätze	2		20,00	40,00	480,00
Summe					2.148,00	25.776,00

Rohertrag A)		25.776,00 €
Bewirtschaftungskosten B)	–	6.288,00 €
jährlicher Reinertrag	=	19.488,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (4 % von 24.000,00 €) ³¹	–	960,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	18.528,00 €
Barwertfaktor ³²		
bei p = 4 % Liegenschaftszinssatz C)	x	17,29
und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer D)		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	320.386,79 €
Bodenwert ³³	+	24.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	344.386,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale E)	-	30.977,85 €
Ertragswert	=	313.408,95 €
	rd.	313.400,00 €

²⁹ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Ertragswertermittlung siehe Punkt 4.4.1 A) bis E).

³⁰ Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

³¹ Liegenschaftszinssatz × (rentierlicher) Bodenwert TB I.

³² Gemäß § 34 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021.

³³ Bodenwert TB I vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.2.2.

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

A. marktüblich erzielbare Erträge/ Rohertrag³⁴

Für die Ableitung des Mietzinses sind ortsüblich vergleichbare Kriterien maßgebend. Da das Folgekonzept für die Villa – Mischnutzung oder Wohnen – nicht bekannt ist, wird hier über das Gesamtoobjekt eine Durchschnittsmiete angesetzt, die sich sowohl in der Spanne der nachfolgend aufgeführten Auswertungen am Standort Annaburg bewegt als auch die Segmente Wohnen und Büro für Bestandsgebäude mit gutem Wohn-/ Nutzwert abbildet:

Quelle	Objekt-/ Standortmerkmale	Mieten
Der Gutachterausschuss für Grundstücks-werte in Sachsen-Anhalt: Grundstücks- marktbericht Sachsen-Anhalt 2023	Wohnen: Grundzentrum, Landkreis Wittenberg, guter Wohnwert	5,00 – 7,50 €/m ²
	PKW-Stellplatz, Garage	20,00 – 50,00 €/ Monat
	PKW-Stellplatz, offen	15,00 – 30,00 €/ Monat
	Büro: Grundzentrum, Landkreis Wittenberg, guter Nutzwert	6,00 – 7,50 €/m ²
IVD Mitte-Ost e.V.: IVD Immobilienpreisspiegel 2024, Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt	Wohnen: guter Wohnwert	5,50 – 7,50 €/m ²
	Büro: mittlerer – guter Nutzwert	4,50 – 7,50 €/m ²
örtliche und überregionale Vertreter der Immobilienwirtschaft ³⁵	Wohnen: Grundzentrum, Landkreis Wittenberg, mittlerer – guter Wohnwert	5,50 – 7,90 €/m ²
	Büro: Grundzentrum, Landkreis Wittenberg, mittlerer – guter Nutzwert	4,50 – 9,00 €/m ²

Die monatliche Gesamt-Nettomiete von 2.148,00 € entspricht den marktüblichen Mietpreisen für vergleichbare Immobilien am Standort. Je nach Nutzungs- und Investitionskonzept sind Ertragssteigerungen durchaus möglich.

³⁴ Vgl. § 31 Abs. 1, 2 ImmoWertV 2021.

³⁵ Beachte: Es handelt sich um Angebotsmieten!

Quellen: <https://www.wohnmarktanalyse.com>, <https://www.immobilienscout24.de>.

B. Bewirtschaftungskosten

Es sind die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen vom Rohertrag in Abzug zu bringen.³⁶ Es sind die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.³⁷

Verwaltungskosten					
3	Einheiten	300,00	€	900,00	€
1	Garage	45,00	€	45,00	€
Instandhaltungskosten					
312,00	m ² WF/NF	13,50	€/m ²	4.212,00	€
1	Garage	100,00	€	100,00	€
Mietausfallwagnis					
4	% von	25.776,00	€	1.031,04	€
Bewirtschaftungskosten insgesamt				6.288,04	€/a
rd. 24 % vom Rohertrag				6.288,00	€/a

C. Liegenschaftszinssatz³⁸

Der Liegenschaftszinssatz gilt als der Zinssatz, mit dem das im Verkehrswert von Grundstücken gebundene Kapital marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt die Erwartungen des Marktteilnehmers an die allgemeine Entwicklung der Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider und ist dem Standort der Immobilie, der Objektart sowie der wirtschaftlichen Situation entsprechend angemessen und nutzungstypisch anzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist umso niedriger, je sicherer die Ertragserwartungen sind. Er wird umso höher, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Gemäß IVD bewegen sich bundesweite Liegenschaftszinsätze für Villengebäude mit Gesamtnutzungsdauern von 70 bis 90 Jahren und Bewirtschaftungskostenanteilen von 18 – 30 % zwischen 1,0 – 3,5 %. Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses liegt der Liegenschaftszinssatz in den Mittelzentren des Bundeslandes bei durchschnittlich 3,8 % (Spanne - 0,2 bis 8,8 %; lagebedingte hohe Streuung).

Unter Berücksichtigung der Standortnachteile, des begrenzten Interessentenkreises für das hochwertige Immobiliensegment und die wahrscheinliche, nicht ausschließlich wohnbauliche Folgenutzung wird der Liegenschaftszinssatz im Bewertungsfall der Restnutzungsdauer und dem Mietzins entsprechend mit **4 %** abgeleitet.

³⁶ Vgl. § 32 ImmoWertV 2021.

³⁷ Gemäß Anlage 32 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 2021.

Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis in Abhängigkeit von der Objektart und dem Standort; Instandhaltungskosten in Abhängigkeit von der Bauweise, dem Baujahr und dem Stand der Modernisierung.

³⁸ Vgl. § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021.

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer³⁹

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Daher ist die für die Verkehrswertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer nicht an der „technischen Lebensdauer“, abgeleitet aus der Haltbarkeitsdauer der konstruktiven Bauteile, zu orientieren, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. So können z.B. technisch völlig intakte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 0 besitzen, weil keine zeitgemäße Nutzungschance besteht.

Für die zu bewertende Objektart ist von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.⁴⁰ Das denkmalgeschützte Villengebäude wurde um das Jahr 1900 errichtet; die in den Jahren 1998/ 1999 und 2006 erfolgte Sanierung liegt zum Wertermittlungsstichtag etwa 18 bis 25 Jahre zurück. Es wurde beschrieben, dass zur Verbesserung des Gebrauchswertes und zur nachhaltigen Platzierung der Immobilie am Vermietungsmarkt vor allem Investitionen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität und zur Schaffung einer zeitgemäßen Ausstattung anstehen.

Ein konkreter Kostenrahmen liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor und ist nicht Bestandteil des Immobilienwertgutachtens. Es ist nicht bekannt, welche Maßnahmen der Erwerber ausführen wird und auf welchen Rendite- und Investitionsüberlegungen sein individuelles Projekt basiert. Eine Wertmindehung auf Grund anstehender Maßnahmen wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung lediglich für die zeitnahe Erneuerung der Dacheindeckung aus dem DDR-Bestand geltend gemacht. Daher ist bezüglich des Villengebäudes der Ansatz der Restnutzungsdauer mit 30 Jahren angemessen.

Mit der Ableitung der Restnutzungsdauer wird dem Grundsatz der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (Mietansatz im überwiegenden Ist-Zustand → niedrige Investitionen → begrenzte RND) und außerdem dem Modell zur „modifizierten Restnutzungsdauer“ gemäß Anlage 4 SW-RL gefolgt.

Den Ausführungen unter Punkt 3.4 entsprechend, wird die Restnutzungsdauer des Anbaus Nr. 1.2 auf 15 Jahre begrenzt. Eine nachhaltige Vermietbarkeit ist nicht gegeben; das Gebäude dient dem Abnutzen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Terrassenanbaus Nr. 1.1 wird als abgelaufen unterstellt.

Zu beachten ist, dass es sich bei dem Ansatz der Restnutzungsdauern um Modellgrößen der Wertermittlung handelt und reale Lebenszyklen durchaus abweichen.

³⁹ Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

⁴⁰ Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV2021.

E. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.⁴¹

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
1. Wertminderung auf Grund Instandsetzungen, Modernisierungen	50.000,00 € (-)
2. Sondereinnahme Einheit 4 Anbau Nr. 1.2	18.572,15 € (+)
3. Leerstand Einheit 3 DG	5.850,00 € (-)
4. Bodenwertanteil TB II – siehe Punkt 4.2.3	6.300,00 € (+)
Summe	30.977,85 € (-)

1. Wertminderung auf Grund Instandsetzungen, Modernisierungen

Zur nachhaltigen Platzierung der Immobilie am örtlichen Vermietungsmarkt, zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Beseitigung der vorhandenen Beeinträchtigungen der Bausubstanz sind Maßnahmen erforderlich. Ein konkreter Kostenrahmen liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor und ist nicht Bestandteil des Immobilienwertgutachtens. Es ist nicht bekannt, welche Maßnahmen ein potenzieller Erwerber in welchem Zeitrahmen ausführen wird und auf welchen Rendite- und Investitionsüberlegungen sein individuelles Projekt basiert.

Berücksichtigt wird lediglich die Wertminderung auf Grund der zeitnah erforderlichen Erneuerung der Dacheindeckung aus dem DDR-Bestand. Zu beachten ist dabei: In der Verkehrswertermittlung gilt der Grundsatz: **Kosten ≠ Wert(-minderung)**. Das Immobiliengutachten enthält weder eine Kostenschätzung noch eine Leistungsbeschreibung samt Kostenvoranschlag. Die tatsächlichen Baukosten sind konzeptabhängig und können durchaus höher ausfallen. Es handelt sich hier um die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anerkannte und marktgerechte Minderung des Verkehrswertes.

2. Sondereinnahme Einheit 4 Anbau Nr. 1.2

marktübliche Miete	3,00 €/m ²	x	58,00 m ²	=	174,00 €/Monat
Jahresrohertrag		x	12	=	2.088,00 €/a
Bewirtschaftungskosten pauschal 20 %				-	417,60 €/a
Jahresreinertrag				=	1.670,40 €/a
Barwertfaktor bei 15 Jahren RND, 4 % Liegenschaftszinssatz				x	11,12
Sondereinnahme				=	18.572,15 € (+)

⁴¹ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

3. Leerstand Einheit 3 DG

marktübliche Miete	6,50 €/m ²	x	78,00 m ²	=	507,00 €/Monat
Jahresrohertrag		x	12	=	6.084,00 €/a
tatsächliche Miete				=	0,00 €/a
Differenz				=	6.084,00 €/a (-)
Mietdifferenz geschätzt 1 Jahr - V bei 4 %				x	0,9615
Barwert der Mietdifferenz				=	5.850,00 € (-)

4.4 Sachwertermittlung

Das Modell für das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.⁴²

Gebäudebezeichnung	Bezugs- einheit	Villengebäude Nr. 1 mit Veranda, Turm, Wanderkern	Anbau Nr. 1.2 mit Vorbau/ Anbauten, Erkern
Berechnungsbasis		differenziert	differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF)	m ²	732,00	67,00
Baupreisindex ⁴³	2021 = 100	183,16	183,16
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr 2010 F)	€/m ² BGF	1.056,00	705,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m ² BGF	1.934,13	1.291,25
Herstellungskosten ⁴⁴	€	1.415.784,36	86.513,93
besondere Bauteile G)	€	0,00	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	1.415.784,36	86.513,93
Alterswertminderung ⁴⁵			
Gesamtnutzungsdauer D)	Jahre	80	60
Restnutzungsdauer D)	Jahre	30	15
prozentual	%	62,50	75,00
Betrag	€	884.865,22	64.885,45
Gebäudewert	€	530.919,13	21.628,48
besondere Einrichtungen G)	€	600,00	0,00
Gebäudezeitwert	€	531.519,13	21.628,48

Zeitwert/ Gebäudewert Terrassenanbau Nr. 1.1 = 0,00 € - siehe Punkt 3.4

⁴² Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Sachwertermittlung siehe Punkt 4.3.1 F) bis I).

⁴³ Veröffentlichter Baupreisindex II. Quartal 2024 (2021 = 100), Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

⁴⁴ Inkl. Baunebenkosten BNK.

⁴⁵ Lineare Alterswertminderung in Anlehnung an 4.3 SW-RL.

Gebäudesachwert	€			553.147,62
Sachwert der Außenanlagen ⁴⁶)	€	+		15.000,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	€	=		568.147,62
Bodenwert ⁴⁶	€	+		24.000,00
vorläufiger Sachwert	€	=		592.147,62
Sachwertfaktor ⁴⁷)	€	×		0,60
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	€	=		355.288,57
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ⁴⁸)	€	-		43.700,00
(Markt angepasster) Sachwert	€	=		311.588,57
	€	rd.		311.600,00

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

F. Herstellungskosten⁴⁷

Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010⁴⁸)

Villengebäude Nr. 1			
Nutzungsgruppe	Villengebäude, frei stehend		
Gebäudetyp ⁴⁹	1.11: KG, EG, OG, DG-Ausbau und in Orientierung an 5.1.: Wohnhäuser mit Mischnutzung		
Gebäudestandard ⁵⁰	3 (überwiegend Ist-Zustand)		
NHK 2010	= 835,00 €/m ²		
Zuschlag Bauweise	x 1,15		
Zuschlag ZFH/ DFH/ 3 Einheiten	x 1,10		
NHK angepasst	= 1.056,28 €/m ²	rd. 1.056,00 €/m²	

Anbau Nr. 1.2			
Nutzungsgruppe	Anbau (Orientierung an DHH/ REH)		
Gebäudetyp	2.33: KG, EG, Flachdach		
Gebäudestandard	3 (überwiegend Ist-Zustand)		
NHK 2010	= 940,00 €/m ²		
Abschlag Bauweise/ Nutzung	x 0,75		
NHK angepasst	= 705,00 €/m²		

⁴⁶ Vgl. Bodenwertermittlung TB I siehe Punkt 4.2.2.

⁴⁷ In Anlehnung an Gemäß 4.1 SW-RL: Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

⁴⁸ Gemäß § 22 Abs. 2 ImmoWertV und gemäß SW-RL (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer - Kostenstand 2010).

⁴⁹ Gemäß Anlage 1 SW-RL.

⁵⁰ Ableitung gemäß Anlage 2 Tabelle 1 SW-RL liegt in der Handakte vor. Unter Beachtung des hohen Anteil BGF nicht ausbaufähiges/ eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss und Reduzierung auf Grund der Baukostensteigerung.

G. besondere Bauteile und besondere Einrichtungen / Zubehör nach § 97 BGB

besondere Bauteile	in NHK erfasst
besondere Einrichtungen: Kamin	Zeitwert = 600,00 €
Zubehör n. § 97 BGB: Büroeinrichtung – siehe Anschreiben zum Gutachten	nicht im Verkehrswert enthalten

H. Außenanlagen⁵¹

Außen- und Nebenanlagen	Sachwert/ Zeitwert (inkl. BNK)
2 % des Gebäudezeitwertes	rd. 11.000,00 €
Doppelgarage Nr. 2 – pauschal 2.000,00 €/ Stellplatz	4.000,00 €
Summe	rd. 15.000,00 €

Die Ableitung des Zeitwertes der Außen- und Nebenanlagen erfolgt modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors.⁵² Allgemein gilt, dass die Ausführungen der amtlichen Begründung zur ImmoWertV zu Außenanlagen dahingehend zu relativieren sind, dass Außenanlagen grundsätzlich in der Höhe zu berücksichtigen sind, wie sie den Verkehrswert des Grundstückes, d. h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt - über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein großer Teil der Außenanlagen im Bodenwert mit umfasst und entzieht sich damit einer eigenen Wertermittlung.

I. Marktanpassung/ Sachwertfaktor⁵³

Der aus den aktuellen (hohen und weiter steigenden) Herstellungskosten bislang rein rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist neben der Alterswertminderung einer Marktanpassung zu unterziehen. Zwar wird der Kaufinteressent die Attribute der Immobilie - Gebäude- und Grundstücksbeschaffenheit - positiv anerkennen. Gleichwohl wird er die allgemeine Marktsituation, die Standortnachteile und insbesondere das hohe Bewirtschaftungs- und Investitionsrisiko der denkmalgeschützten Immobilie bei seiner Preisfindung berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert ist daher hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist dabei ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen, was im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks führt.⁵⁴

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden keine Sachwertfaktoren für die renditeorientierte Objektart abgeleitet. Wie bei der Bewertung anderer Renditeimmobilien üblich, markiert der Ertragswert die „Obergrenze“ des Sachwertes.

⁵¹ Gemäß § 35 Abs. 2 Nr.1 und 2 ImmoWertV 2021.

⁵² Vgl. GMB 2023 S. 225 f.

⁵³ Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021.

⁵⁴ Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

Seine Höhe – ermittelt aus einer fundierten Marktdatengrundlage – dient somit als Orientierung für die Anpassung der „Rechengröße Sachwert“ an die Gepflogenheiten des Marktes. Modellkonform werden die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes maßgeblichen Kriterien berücksichtigt.⁵⁵ Der Marktteilnehmer wird im Hinblick auf die Ertragsaussichten nicht bereit sein, den lediglich durch die Alterswertminderung bereinigten Substanzwert in voller Höhe anzuerkennen. Bei Heranziehung des Sachwertverfahrens zur Verkehrswertableitung ergäbe sich in freier, sachverständiger Schätzung ein Marktabschlag von etwa 40 %.

4.5 Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung der Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem Ertragswert von 313.400,00 € abgeleitet.⁵⁶ Zudem wird deutlich, dass neben der Vermietung auch eine Eigennutzung den Wert der Immobilie widerspiegelt.

Der Rohertragsfaktor – Quotient aus vorläufigem Ertragswert und Jahresnettokaltmiete – ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit 13,4 und liegt damit innerhalb der Spannbreite der abgeleiteten Faktoren von 6,6 bis 26,9 ($\varnothing 14,1$).

Die Wohn-/ Nutzflächenpreise bewegen sich in den Grundzentren des Bundeslandes für Bestandsgebäude gemäß Grundstücksmarktbericht zwischen 811 €/m² (teilsaniert) und 1.430 €/m² (saniert). Der Capital-Value des Bewertungsobjektes beläuft sich (nach Abzug b.o.G.) auf rd. 1.004 €/m² Wohn-/ Nutzfläche (nur Nr. 1) bzw. rd. 847 €/m² Wohn-/ Nutzfläche (Nr. 1 und 1.1).

Der ermittelte Ertragswert ist somit plausibel.

⁵⁵ Vgl. Erläuterungen Punkt 4.3.1 C).

⁵⁶ Vgl. § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV 2021

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem Villengebäude samt Nebenanlagen bebauten Grundbesitzes in 06925 Annaburg, Torgauer Straße 76

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück
Annaburg	1325	2	Annaburg	13	106/1

wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.08.2024 mit rd.

313.000,00 €

ermittelt.

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz usw. vorgenommen. Ebenfalls sind keine Untersuchungen zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie in Bezug auf Schadstoffbelastungen aus dem Einsatz von Asbest, Formaldehyd usw. erfolgt. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Baugrundgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Standfestigkeit und Altlasten vorgenommen.

Ich versichere, dass die im vorliegenden Gutachten verarbeiteten personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zweck dieses Gutachtens verwendet werden. Nach Erfüllung des Gutachterauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten volumnfassend gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 26.08.2024

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Urheberschutz gilt für das Gutachten in Papierform und in digitaler Form. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Grundlagen der Wertermittlung

Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2020 (BGBl. I S. 540)
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr.44); in Kraft getreten am 01.01.2022 i.V.m Übergangsfrist bis 31.12.2024
WertR (WertR 2006): Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
MF-GIF 2023: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude, gif e.V.
Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Nr. 37 vom 13.08.2020 Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze am 1. November 2020 in Kraft; erste Änderung am 01.01.2023

Fachliteratur zur Immobilienbewertung, Monografien, Periodika, Sonstige

Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2019. und Kleiber-digital (bundesanzeiger-verlag.de).
Kröll, Ralf/ Sommer, Götz: Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie. Werner Verlag.

Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz (Hrsg.): Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt.
IIB Institut in Koop. mit IZ Research: Wohnmarktanalyse Kaufpreisrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Lageplan
- Anlage 4: Gebäudekenndaten
- Anlage 5: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Denkmalrechtliche Auskunft
- Anlage 7: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Stadtplan



Anlage 2: Liegenschaftskarte



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

Flurstück: 106/1
Flur: 13
Gemarkung: Annaburg

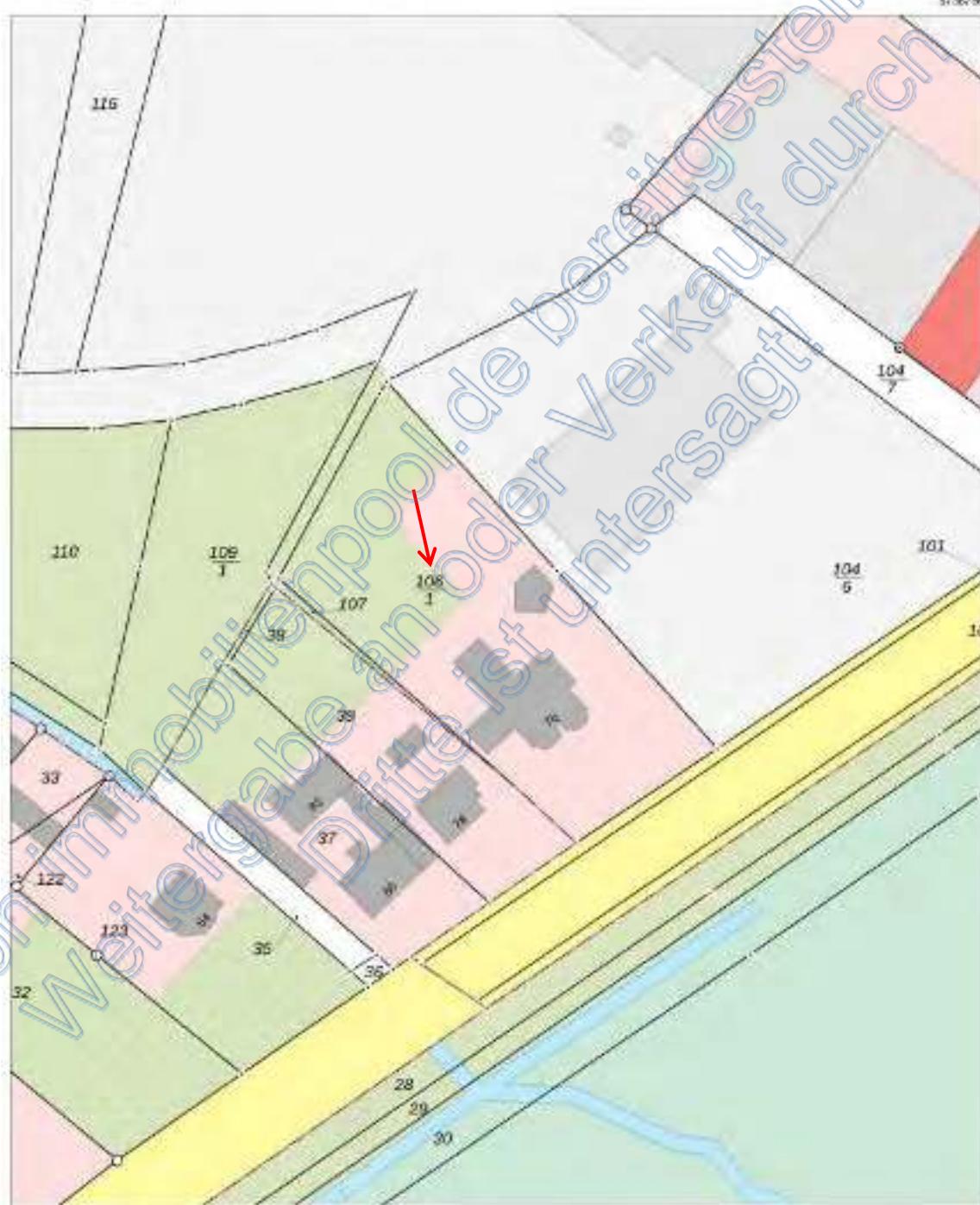
Gemeinde: Annaburg, Stadtkreis Wittenberg

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

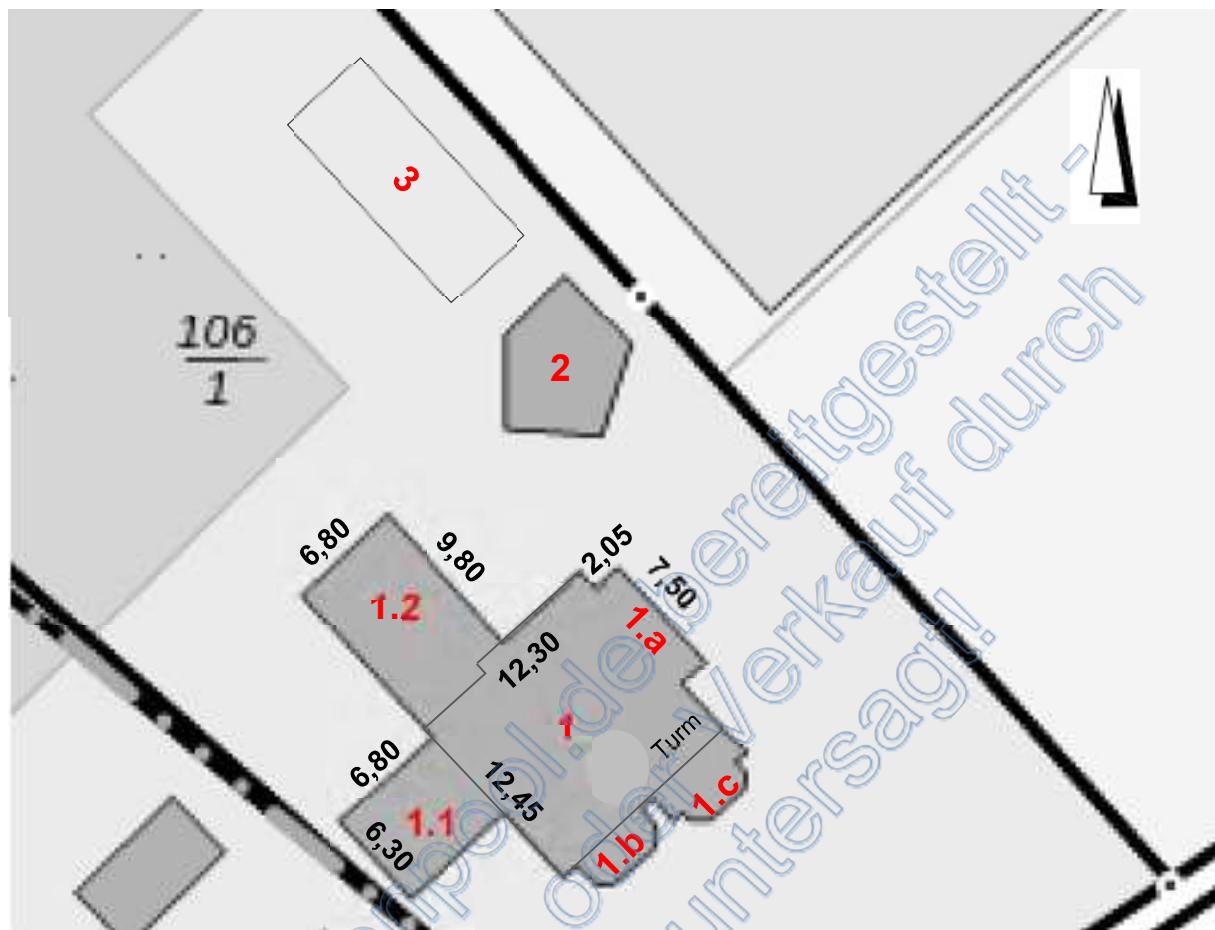
Eigenchaftskatalog (darstellende Angaben)

Darstellung 1:1000

Erstellt am 11.07.2024
Aktualität der Daten: 10.07.2024



Anlage 3: Lageplan



Lageplan der Bebauung (Grundstücksausschnitt/ Systemskizze)⁵⁷

	liche Raumhöhen	Gebaudemaße ca./ Grundfläche ca.
1 Villa	KG = 1,70 m EG = 3,30 m OG = 3,26 m DG/ SPBO = 2,38 m/ 3,75 m	
1.1 Terrassenbau		
1.2 Anbau	EG = 2,62 m	
1.a Wanderker		
1.b Veranda		8,50 m ²
1.c Wanderker		5,50 m ²
2 Garage		40,00 m ²
3 Hundezwinger		6,80 m x 14,50 m

⁵⁷ Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer über www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de und eigene Darstellung.

Anlage 4: Gebäudekenndaten

1 Bruttogrundfläche

Grundlage der Ermittlung: eigenes Aufmaß am 07.08.2024, teilweise (Nr. 2, 3) aus dem amtlichen Liegenschaftskataster und nach DIN 277-1 (2016).

Villa Nr. 1 mit Wanderker Nr. 1 a und c sowie Veranda Nr. 1 b

KG =	12,45 x 12,30 + 1,25 x 5,90 + 7,50 x 2,05	189,89 m ²
	+ 8,50 m ² Nr. 1 b + 5,50 m ² Nr. 1 c	Nr. 1 a
EG =	12,45 x 12,30 + 1,25 x 5,90 + 7,50 x 2,05	189,89 m ²
	+ 8,50 m ² Nr. 1 b + 5,50 m ² Nr. 1 c	Nr. 1 a
OG =	12,45 x 12,30 + 1,25 x 5,90 + 7,50 x 2,05	175,89 m ²
DG =	12,45 x 12,30 + 1,25 x 5,90 + 7,50 x 2,05	<u>175,89 m²</u>

BGF		731,54 m ²
	rd.	732,00 m²

Dacherker, Gauben, Turmaufbau, Balkon, Außentreppen = besondere Bauteile

Terrassenanbau Nr. 1.1

KG =	6,30 x 6,80 x 1	42,84 m ²
BGF		43,00 m²

Anbau Nr. 1.2

KG + EG =	6,80 x 9,80 x 1	66,64 m ²
BGF		67,00 m²

Garage Nr. 2

BGF EG	abzgl. Dachüberstand	rd.	40,00 m²
--------	----------------------	-----	----------------------------

Hundezwinger Nr. 3

EG =	rd. 14,50 x 6,80 x 1	98,60 m ²
BGF		99,00 m²

2 Wohn-/ Nutzflächenberechnung

Grundlage der Ermittlung: eigenes Aufmaß am 07.08.2024 und nach WoFlV/ MF-GIF.

Einheit 1 - Erdgeschoß Villa

WC Nr. 1a	1,48	x	1,00				1,48	m ²
Raum 1 (Büro GE)	4,80	x	5,07	+	3,07	x	1,65	-
Raum 2 (Büro GE)	5,98	x	5,35	-	0,40	x	0,53	
Veranda Nr. 1b	2,30	x	3,65					8,40 m ²
Raum 3 (Esszimmer)	5,10	x	5,80					29,58 m ²
Küche	4,45	x	5,04					22,43 m ²
Abstellraum	1,68	x	2,38					4,00 m ²

Wohn-/ Nutzfläche Einheit 1

126,64 m²
rd. 127,00 m²

Einheit 2 - Obergeschoss Villa

WC Nr. 1a	1,60	x	2,25				3,60	m ²
Raum 1 (Kind/ Gast)	4,65	x	4,96				23,06	m ²
Raum 2 (Wohnzimmer)	5,14	x	5,87	-	0,78	x	0,30	
Raum 3 (Schlafzimmer)	5,04	x	5,87				29,58	m ²
Bad	4,96	x	4,40				21,82	m ²

Wohn-/ Nutzfläche Einheit 2

108,01 m²
rd. 108,00 m²

Einheit 3 - Dachgeschoss Villa

Raum 1 (Diele/ Wohnzimmer)	2,80	x	2,35	+	2,06	x	3,37		46,71 m ²
-	2,06	x	1,00	/	2		+ 5,68	x 3,93	
-	1,20	x	1,00	-	0,50	x	0,90		
+	3,26	x	5,50	-	8,76	x	1,00	/ 2	
Bad	3,38	x	2,95	-	6,33	x	1,00	/ 2	6,81 m ²
Raum 2 (Schlafzimmer)	4,72	x	5,13						24,21 m ²
Abstellraum	ohne Anrechnung - Kaltraum, Nutzbarkeit erschwert infolge Dachkonstruktion								

Wohn-/ Nutzfläche Einheit 3

77,73 m²
rd. 78,00 m²

Wohn-/ Nutzfläche Villa insgesamt

312,39 m²
rd. 312,00 m²

optional: Einheit 4 - Erdgeschoss Anbau Nr. 1.2

Raum 1	5,92 x 3,40	20,13 m ²
Raum 2	2,37 x 5,85	13,86 m ²
Raum 3	5,95 x 4,00	23,80 m ²

57,79 m²
rd. 58,00 m²

Wohn-/ Nutzfläche Villa und Anbau insgesamt

rd. 370,00 m²

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

Anlage 7: Fotodokumentation

Straßenansicht des Villengebäudes und Grundstückszufahrt; Blick aus Südost



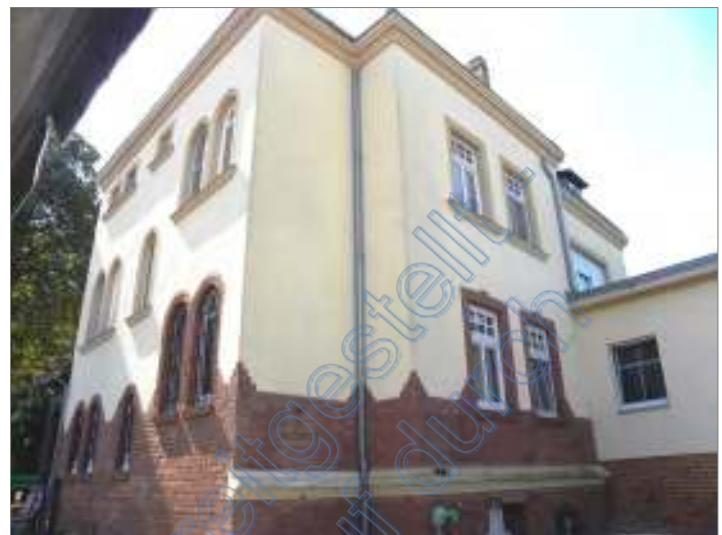
Südostfassade der Villa mit Turmaufbau, Veranda, Wanderker mit Balkon im Hintergrund der Terrassenanbau Nr. 1.1



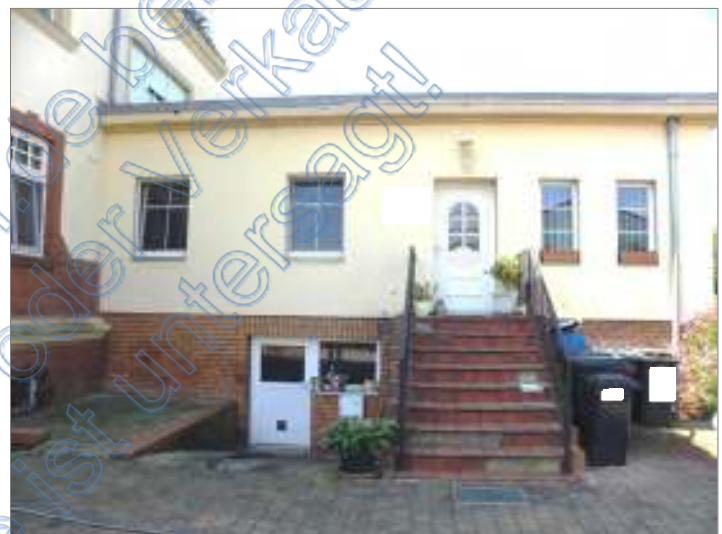
nordöstliche Längsfront mit Turmaufbau, Wanderker und Hauseingang



nördliche Gebäudecke; im Anschluss der Anbau Nr. 1.2



Anbau Nr. 1.2: nordöstliche Längsfront mit separatem Eingang und Kelleraußenzugang



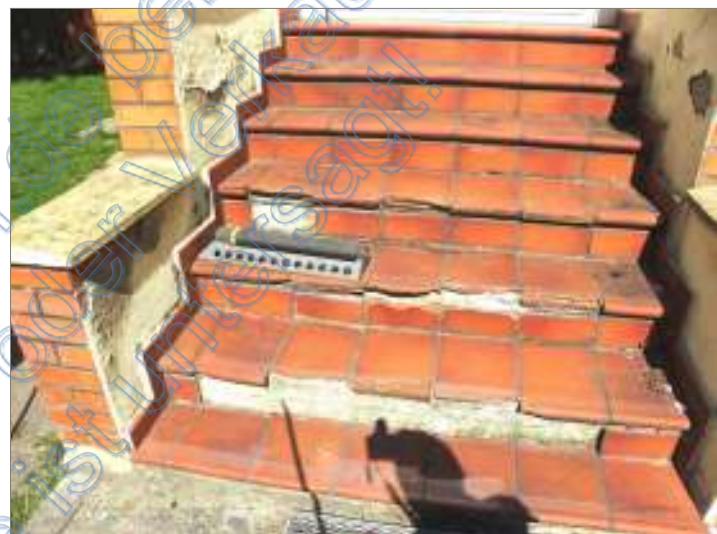
Anbau Nr. 1.2: südwestliche Längsfront



Zustand der Dacheindeckung aus dem DDR-Bestand



mangelhafter Zustand der Außentreppen;
hier zur Veranda



mangelhafter Zustand des Terrassenaufbaus



Garage Nr. 2



Hundezwinger Nr. 3



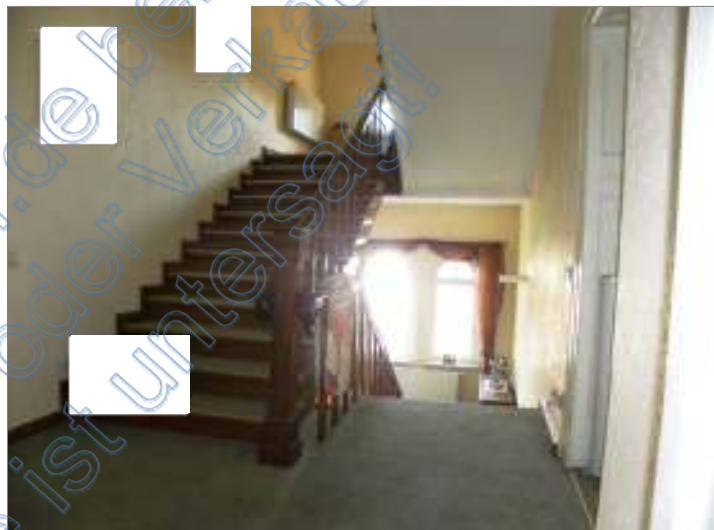
Garten mit Gartenteich



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG



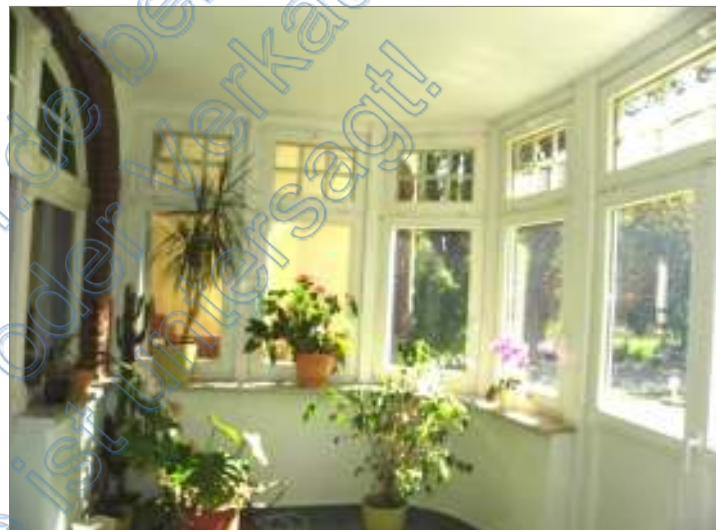
eines der Gäste-WC



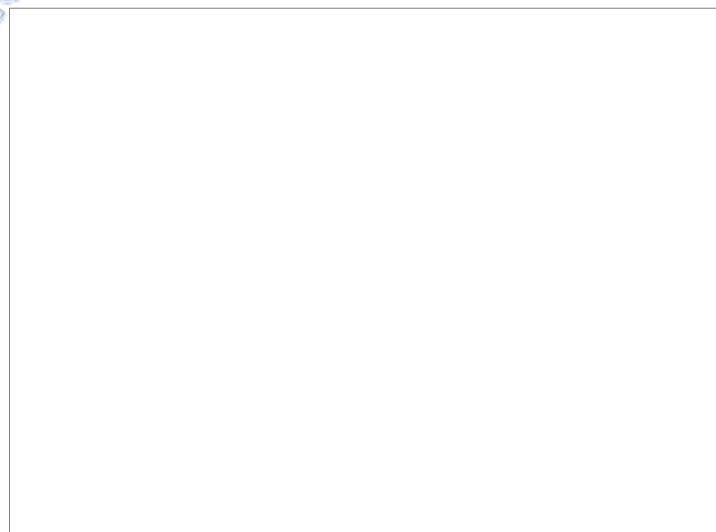
Büroraum



mit Zugang zur Veranda



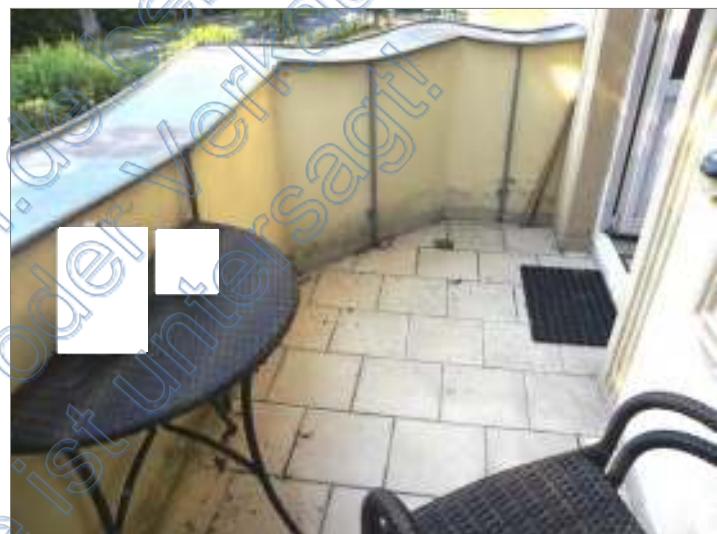
Küche EG



Feuchtigkeitsschäden im Anbau Nr. 1.2



Feuchtigkeitsschaden an der Balkonbrüstung



Bad OG



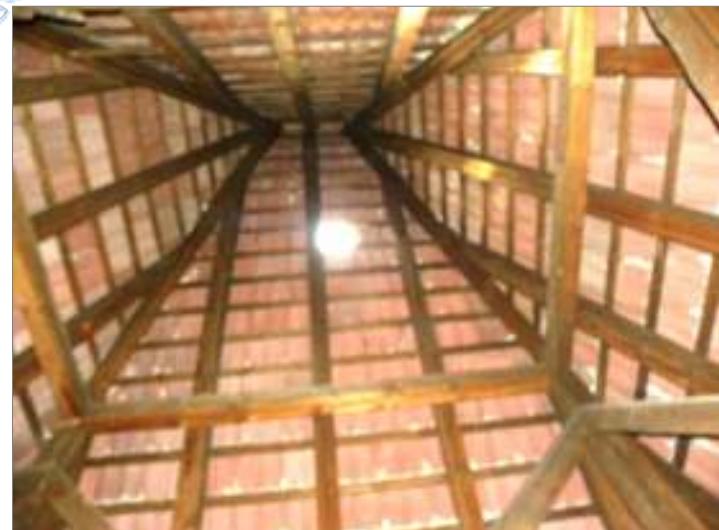
Wohnraum DG mit eingeschränkter
Nutzbarkeit infolge Dachkonstruktion



Bad DG



Blick in den Turm



Heizungsraum KG



Feuchtigkeitsschäden KG

