

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: **06895 Zahna-Elster OT Zörnigall, Martin-Luther-Straße 40**

Art: **Einfamilienhaus mit Außen- und Nebenanlagen**



Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2023

116.000,00 €

(Zubehör nach § 97 BGB – ohne)

Geschäfts-Nr.: 13 K 32/ 23

GB von Zörnigall

Blatt 731 lfd. Nr. 1 BV

Martin-Luther-Straße 40

06895 Zahna-Elster OT Zörnigall

Ausfertigung 4 von 4

Das Gutachten enthält 53 Seiten inkl. Anlagen.

AZ: 2024/ 010 -an

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

Lagebezeichnung des Grundstücks	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	nicht vorhanden
WEG – Verwalter	ohne, Objekt kein Wohnungs-/ Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden sowie Gebäude und bauliche Anlagen (siehe Punkte 2 und 3)
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	nicht vorhanden
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	nicht vorhanden
Zubehör gemäß § 97 BGB	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	augenscheinlich nicht erkennbar
Baulasten, bau-/ bauordnungsbehördliche Beanstandungen und Beschränkungen	nicht vorhanden
öffentliche Lasten	Lage im Naturpark siehe Punkt 4.1.1 -1
dingliche Rechte und Lasten	keine
nicht dingliche Rechte und Lasten	keine
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	keine
Öffentliche Lasten nach KAG/ § 127 BauGB	keine
Alllasten	nicht im Alllastenkataster geführt
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück.

Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwert	36.900,00 € (BRW 35,00 €/m ²)
Sachwert	116.000,00 €
Ertragswert	108.000,00 €
Verkehrswert (ableitend aus dem Sachwert)	116.000,00 €

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	7
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation	8
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	9
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation	9
2.9	Anmerkung	9
3	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	10
3.1	Gebäudebeschreibung Wohnhaus Nr. 1 mit Windfang Nr.1.a und Erweiterungen Nr.1.1, 1.2	10
3.2	Außen- und Nebenanlagen	14
3.3	Beurteilung der Immobilie und Zustand	16
3.4	Energieeffizienz	17
3.4.1	Objektspezifische Daten zur Energieeffizienz des Bewertungsobjektes	18
4	Ermittlung des Verkehrswertes	20
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung	20
4.1.1	Öffentlich – rechtliche Gegebenheiten	20
4.1.2	Auswirkungen der Grundstücksbeschaffenheit auf den Bodenwert	20
4.1.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.2	Bodenwertermittlung	22
4.2.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich I – rentierlicher Boden	22
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich II – nicht rentierlicher Boden	24
4.2.3	Gesamtbodenwert	24
4.3	Sachwertermittlung	25
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.4	Ertragswertermittlung	32
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
4.5	Verkehrswert	35
5	Grundlagen der Wertermittlung	37
6	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Zörnigall Blatt 731 unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück
Geschäfts - Nr.: 13 K 32/ 23
Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch über den mit einem Einfamilienhaus nebst Erweiterungen und Nebenanlagen bebauten Grundbesitz in: 06895 Zahna-Elster OT Zörnigall, Martin-Luther-Straße 40

Grundbuch:	von Zörnigall	
Grundbuch-Blatt: ¹	731	
Bestandsverzeichnis - Nr.:	1	
Gemarkung:	Zörnigall	
Flur:	6	
Flurstück:	95/2	
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 1.1 und 1.2 der Eintragungen: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Erbengemeinschaft	
Auftraggeber:	Amtsgericht Wittenberg - Vollstreckungsgericht - Dessauer Straße 291, 06886 Lutherstadt Wittenberg	
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin zur Besichtigung des Grundbesitzes erfolgte am Montag, den 20.11.2023. Über den Ortstermin wurden die Beteiligten der Sachverständigen schriftlich und mit angemessener Frist informiert.	
Teilnehmer:	für die Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	für die Prozessbevollmächtigte:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	für die Sachverständige:	Frau Monika Anton, Herr Horst Anton als Mitarbeiter

¹ Abdruck (nicht beglaubigt) 19.10.2023, letzte Änderung am 28.07.2023.

Anfragen und Einsicht in ² :	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
	Bodenrichtwertkarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz
	Stadtplan on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 02323614_RFALK_
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten Stadt Zahna-Elster
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen und Auflagen sowie Baugenehmigungen, Denkmalrechtliche Gegebenheiten Bauordnungsamt/ Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Wittenberg
	Altlasten, naturschutz- und wasserrechtlich Belange Untere Naturschutzbehörde, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Wittenberg
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
	Grundbuch
	zum Wertermittlungsstichtag:
Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 5

² Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor; zum Teil wurden Anfragen aus dem Gutachten 2019-024-an entnommen.

³ 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).

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Makrolage:	im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	im Landkreis Wittenberg, circa 11 km östlich der Lutherstadt entfernt
	circa 95 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg
Verkehrsanbindung:	über Landstraßen durch die Bundesstraße 187 als Verbindung mit Wittenberg - Jessen
	nächste Autobahnanschlussstelle zur A 9, Berlin-Nürnberg: Auffahrt Coswig (Anhalt), circa 25 km
Ort:	Einheitsgemeinde Stadt Zahna-Elster seit 01.01.2011; circa 6,5 km von Zahna entfernt
	OT als dörfliche Gemeinde
Einwohnerzahl:	insgesamt circa 9.200; davon im OT circa 827
Mikrolage ⁴ :	mittlere Lage in Zörnigall-Siedlung
Straßenart:	Grundstück erschlossen über Wohn- und Anliegerstraße ⁵
öffentliche Verkehrsmittel:	Haltestellen der Buslinie in der Nähe
	Bahnhof in „Zörnigall-Siedlung“ (circa 10 Gehminuten) oder in Mühlanger, circa 3,4 km
Versorgungsmöglichkeiten:	fußläufig nicht erreichbar; in Mühlanger
Einrichtungen des Gemeinbedarfs:	Kindergärten in „Zörnigall-Dorf“; Schulen in Abtsdorf, Elster und Wittenberg, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung und Krankenhäuser in Wittenberg
angrenzende Bebauung/ Nutzung:	Einfamilienhäuser
vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bebauung:	1- geschossig
Bebauungsdichte:	offene Bebauung
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: vorhanden
	Zufahrt: vorhanden
	entlang des Straßenzuges: ausreichend
Grünbereiche	auf dem Grundstück: vorhanden
Immissionen:	ohne

⁴ Siehe Stadtplan als Anlage zum Gutachten.

⁵ Der Zugang/Zufahrt über Flurstück 95/1 der Flur 6 ist öffentlich-rechtlich legalisiert; das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wurde als Verkehrsfläche fortgeschrieben.

Wohnlage:	mittel
Geschäftslage:	wird nicht untersucht

2.2 Gestalt und Form⁶

Straßenfront:	circa 21,50 m
Mittlere Tiefe:	circa 61 m
Grundstücksgröße:	1.320 m ²
Grundstücksform:	regelmäßig; Übertiefe

2.3 Beschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	eben
Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	zweiseitige Grenzbebauung durch das Bewertungsobjekt und angrenzenden Nachbarn Überbauten sind nicht feststellbar
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar Übereinstimmung der Lage der Bebauung mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen vorhanden. Das Gebäude „Windfang Nr.1 a“ ⁷ wurde nicht dargestellt. 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). vermutlich kein erhöhter Grundwasserstand (ohne vertiefende Untersuchungen)

2.4 Erschließungszustand

Straßenausbau:	Asphaltdecke, mit Straßenbord
Gehwegausbau:	Betonkleinpflaster
Straßenbeleuchtung:	vorhanden

⁶ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten und Punkt 4.1.2.

⁷ Darstellung siehe Anlage 1 Lageplanskizze.

Ver- und Entsorgungs-Anschlüsse:	Licht- und Kraftstrom 230/400 V
	Trinkwasser- und Abwassernetz
	Telefon, DSL
	ohne Erdgasanschluss → im Straßenzug möglich

2.5 Privatrechtliche Situation

Bestandsverzeichnis ⁸ :	ohne Eintragungen	
Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen:	Abteilung II	lfd. Nr. 1 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Wittenberg – Vollstreckungsgericht –, 13 K 32/ 23), eingetragen am 28.07.2023
	Abteilung III	vorhanden ⁹
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	sonstige: ohne ¹⁰	

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Baulasten, bauordnungsbehördliche Belange:	Baulast (belastend/ begünstigend) nach § 82 BauO LSA: ohne
	Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: ohne
Denkmalschutz ¹¹ :	ohne
Umlegungsverfahren ¹² :	ohne Umlegungsvermerk in Abt. II
Besonderes Städtebaurecht ¹³ :	ohne
Naturschutz ¹⁴ :	im Naturpark Fläming
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:	nein
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen

⁸ Eintragungen eines so genannten Herrschvermerks bzw. Rechte, die den Eigentümern des Grundbesitzes zustehen.

⁹ Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher hier nicht beachtet.

¹⁰ 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.

¹¹ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

¹² Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

¹³ Sanierungs-/ Stadtumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

¹⁴ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat. Ausführungen siehe Punkt 4.1.1.

Flächennutzungsplan (FNP):	rechtswirksam, bestätigt am 23.01.2020
	Darstellung: Wohnbaufläche
Bebauungsplan (B-Plan):	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	§§ 34 BauGB

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land ¹⁵
beitragsrechtlicher Zustand ¹⁶ :	abgabefrei

2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	wohnbaulich, Einfamilienhaus
Vermietungssituation:	Eigennutzung

2.9 Anmerkung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens konnten nicht überprüft werden. Baugenehmigungen liegen nicht vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

¹⁵ Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

¹⁶ Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021. Der abgabenrechtliche Zustand bezieht auf die Pflicht zu Entrichtung nichtsteuerlicher Abgaben nach § 127 BauGB; nach § 18a KAG-LSA- Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträgen sind Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) seit dem 01.01.2020 nicht mehr zu entrichten.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr sowie auf vorliegenden Bauunterlagen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Keller-,Erd-, Dachgeschoss, Spitzboden – nachfolgend KG, EG, DG, SPBO

3.1 Gebäudebeschreibung Wohnhaus Nr. 1 mit Windfang Nr.1,a und Erweiterungen Nr.1.1, 1.2¹⁷

Art und Nutzung des Gebäudes:	Nr.1	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
		Erdgeschoss, Dachgeschossausbau, Teilkeller (1 Raum als Heizungskeller)
	Nr.1.a	Windfang: Erdgeschoss, Flachdach, ohne Keller
	Nr.1.1	Erweiterung für Wohnung in Hauptgebäude: Erdgeschoss, Flachdach, ohne Keller
	Nr.1.2	Erweiterung für separate Hinterhof-(behelfs-)wohnung: Erdgeschoss, Flachdach, ohne Keller
Baujahr ¹⁸ :	Nr.1	1934
	Nr.1.a	um 1988
	Nr.1.1	1934; Umnutzung um 1988
	Nr.1.2	um 1988/1989
Modernisierungen/ Instandsetzungen/ Bauliche Veränderungen	um 1975, 1988	diverse Umbaumaßnahmen
		Erweiterung der Elektroinstallationen
	um 1995/ 1996	Nr.1.1: Instandsetzung, Nutzungsänderung zu Wohnzwecke (zuvor Nebengebäude)
		Innenausbau, Fußbodenoberbeläge
		Erweiterung der Elektroinstallationen
		Einbau Zentralheizung inkl. Warmwasserversorgung
		Badmodernisierung
		Einbau Bauelemente (Fenster, Türen, Bodenzugstreppe)
Belag auf Eingangsstufen		
1999	Außenputz, Überdachung „a“	
	1999	Dacheindeckung

¹⁷ Darstellung siehe Lageplanskizze Anlage 1 des Gutachtens.

¹⁸ Nach Angaben bei der Vorortbesichtigung.

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Bauweise:	Nr.1	einseitig angebaut, Doppelhaushälfte
	Nr.1.a, 1.1 und 1.2	jeweils ein- und zweiseitig angebaut
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		vermutlich Streifenfundamente aus Stampfbeton
		vermutlich frostfreie Gründung ¹⁹
Fassaden:		Spritzputz, Fensterfaschen nicht abgesetzt
		Sockel: Waschputz
		Fenstersohlbänke: Terrazzoplatten, Granitplatten ohne Gesims (Stirnbrett)
	Nr.1.2	Glattputz
Umfassungswände:	Nr.1, 1.1	25 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk
	Nr.1.a, 1.2	24 cm starkes Mischmauerwerk aus Hohlblock- und Ziegelsteinen
Geschossdecken:	KG	Massivdecke, gewölbt mit Stich zwischen Stahlträger
	EG, DG_Nr.1	Holzbalkendecke, Ausfüllung DG_Decke von Oberseite Wärme gedämmt
	EG_Nr.1.a, 1.1	Dach=Decke Nr.1.1: Unterhangdecke
	EG_Nr.1.2	Massivdecke, vermutlich Stahlbetonhohldielen zwischen Eisenbahnschienen
Dachform:	Nr.1	Satteldach ohne Drempe
	Nr.1.a, 1.1, 1.2	Flachdächer
Dacheindeckung:	Nr.1, 1.1	Tonfalzziegel, Überstand an Ortgang
		Unterdeckbahnen, ohne Zwischensparrendämmung
	Nr.1.a, 1.2	Weichbedachung
Dachentwässerung:		Regenrinnen und Fallrohre aus Zink
		Regenfallrohre ohne Netzanschluss
Kamin/ Abzug:		2-zügiger Schornstein mit Rohreinzug (Schindelbekleidung an Schornsteinkopf)

¹⁹ Frostfreiheit wird ebenfalls im nicht unterkellerten Bereich unterstellt.

Treppen:	KG	Massivtreppe aus Klinkerrollschicht, ohne Handlauf
	EG	einwandiger Treppenverschlag mit Tür zum Keller
	EG – DG	gerade Holztreppe, Wangen und Trittstufen, Treppenlauf verschalt, Holzgeländer
	DG	R.6: Bodenzugstreppe aus Holz
Fußböden:	EG_Nr.1.a, 1.1	Massivboden
	KG	Betonestrich vermutlich auf Unterbau
	EG, DG _Nr.1	Oberbeläge auf baujahrestypischem Untergrund; Holzdielung
	EG, DG	Textilware
		R.3, 4: Bodenfliesen
	EG_Nr.1.2	Oberbeläge auf Massivboden
		R.1, 3: Laminatboden
R.2: Mosaikfliesen		
Innenansichten (Wände):	EG, DG	Holzbeleidung allseitig, Tapete
		R.3: Wandfliesen deckenhoch
		R.4: Tapete, Fliesenspiegel
	EG_Nr.1.2	Tapete
		R.2: Wandfliesen deckenhoch
Innenansichten (Decken):		Bekleidung aus Styroporplatten, zum Teil Paneelenbekleidung mit Beleuchtungskörper, zum Teil Holzbeleidung
Fenster:	KG	Fensteröffnung
	EG, DG	1-und 2- flügelig, Kunststoff, Wärmedämmverglasung,
		Fenstersohlbänke innen: Werzalit
		Dachausstiegsfenster
		Rollläden
Türen:	innen	Zugang zu Nr.1: offener Durchgang
		Futtertüren mit Vollblatt, vereinzelt mit Blendrahmen
	außen	Nr.1.a_Hauseingangstür: 1-flügelig, Holzblendrahmen, 5-fache Verriegelung
		Nr.1.2_Eingang: 1-flügelig, Kunststoff, Holz, außen mit Vordach

Installationen und haustechnische Anlagen

Elektroinstallation:	KG	Standort der Zähleranlagen
	DG	Elektroverteilung
	EG, DG	Unterputzleitungen
Sanitärinstallation		Kalt- und Warmwasseranschluss vorhanden
	EG_Nr.1, 1.1	R.3_Bad: eingeflieste Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Handwaschbecken, WC, Duschbecken ohne Einhausung
		R.4_Küche: Anschluss an Spüle
EG_Nr.1.2	R.2_Bad: eingeflieste Badewanne, Handwaschbecken, WC	
Heizungs-/ Warmwasserversorgung: ²⁰		Zentralheizung ²¹ auf Basis Heizöl
		Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
		Warmwasser: zentral
Blitzschutz:		vermutlich kein Fundamenterder vorhanden

Besondere Einrichtungen und Bauteile

Besondere Bauteile:	Nr.1- frontseitig	Giebelerker (anteilig mit nordöstlicher Doppelhaushälfte); Massivbau, Dacheindeckung analog Hausdach, Ortgang mit Ostgangsteinen und Schindelbekleidung
	Eingang 1.a: Überdachung „a“	Differenzstufen massiv, Trittstufen mit Granitplatten belegt
		Holzkonstruktion; Flachdach mit Dachsparren auf Holzstielen, Eindeckung mittels Stegplatten, Dachentwässerung, seitliche Fläche mit Schindelbekleidung
		Befestigung mit Betonpflaster
Besondere Einrichtungen	Nr.1_KG	Wanne für Öltanklager gemauert und augenscheinlich mit Schutzanstrich; 6 Tanks a= 750 l Nenninhalt ²²
Zubehör nach § 97 BGB:		ohne
Küchenausstattung:		ohne Einbauküche

²⁰ Siehe Angaben zur Anlage unter Punkt 3.4.

²¹ Versorgung für die Gebäude Nr.1, 1.a, 1.1 und 1.2.

²² Bestandteil der Zentralheizung.

3.2 Außen- und Nebenanlagen

1. Ver- und Entsorgungsanschlüsse:		Ausführungen siehe Punkt 2.4
2. Einfriedung:	Straße	Zaunanlage zwischen Profilstäben, Zwischenfelder mit Rundbogen, schmiedeeisern, eingearbeitetes 2-flügliges Tor in gleicher Bauart; Baujahr: um 2015/2016
		Heckenbepflanzung
		2-flügliges Tor im Profilrahmen, Füllung aus Holz und schmiedeeisern; Tor zwischen gemauerten Klinkerpfel- lern; Baujahr: um 2005
3. Befestigungen:	Zufahrt, Zuwegungen	Kiesschicht
		Betonpflaster mit Randsteinen entlang des Wohnhauses
	Zufahrt:	Verbundpflaster
4. Nebengebäude:	Nr.2	<p>Garage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baujahr: um 1988 als Nebengebäude - Umnutzung zur Garage²³ (Durchbruch zu Nr.3 zur Herstellung eines PKW- Stellplatzes) - Instandsetzung: 1995 Dacheindeckung, Einbau Tor - Massivbau, Mischmauerwerk auf Streifenbanketten - Massivdecke - Boden: Betonestrich - Hubschwingtor manuell - flaches Pultdach; Dachbahnen, Dachentwässerung <p>Zustand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Putzabplatzungen über Sturzträger und an Umfassungen; Rissbildungen - starke Durchfeuchtungen an Außenwänden - Außenputz schadhaft und gerissen

²³ Der Bauantrag mit Eingangsvermerk 12.Okt. 1993 durch den Landkreis liegt vor; die Baugenehmigung liegt nicht vor.

Fortsetzung_ 4. Nebengebäude	Nr. 3	Nebengebäude - Baujahr: um 1988/1989 - Massivbauweise, Ziegelsteinmauerwerk - Massivdecke - Dach: Weichbedachung, Dachentwässerung - 1-rohriger Schornstein - Boden: Betonestrich - Bauelemente: Bretterstaltüren, Einfachfenster - ELT-Installation, Wasserzu- und - abfluss
5. Sonstige Anlagen:	„b“	Freisitz - Baujahr: um 1995 - Holzkonstruktion, Dachsparren auf Holzstielen - Dacheindeckung: Wellpolyesterplatten - Boden: Verbundpflaster - Brüstung aus Holz
	„c“	Geräteschuppen (ehemaliges Trockenabort)

3.3 Beurteilung der Immobilie und Zustand²⁴

Beeinträchtigungen ²⁵ :	Nr. 1, 1.1, 1.2 und Nebenanlagen	teils baujahrestypischer Zustand entsprechend der Teilsanierung, Ausstattung und Ausbau nicht zeitgemäß bzw. Standard der 90-er Jahre
		Rauchwarnmelder in den vorgeschriebenen Räumen nachrüsten ²⁶
		Zentralheizung (nach Angaben) stillgelegt auf Grund von Mängel → Nachweis von Fachfirma oder Schornsteinfeger liegt nicht vor ²⁷
		Elektroinstallationen zum Teil aus Bestand (Aluminiumleitungen aus 70-er Jahren)
		Garage Nr.2 und Nebengebäude Nr.3: nicht zeitgemäß bezüglich Bauweise und Dimensionierung; nicht für „Jedermann“ verwertbar
	KG	Fensteröffnung vermutlich zu gering für Belichtung und Belüftung
	EG	keine Beurteilung ggf. verdeckter Schäden unter Bekleidungen an Wandinnenseiten und Deckenunterseite möglich
		Holzdielung zum Teil durchgetreten
		R.2: Fußbodenoberbelag erneuerungsbedürftig
	DG	R.3: Tapeten lösen sich im Bereich der Türleibung, ggf aufsteigende Feuchtigkeit
R.8: Schimmelpilzbildung im Bereich der Deckenkehle erkennbar → tiefgründig untersuchen		
EG_Nr.1.2	Dachflächen: Unterdeckbahnen vermutlich durch Marder beschädigt	
	R.1 und 3: Untergrund nicht fachgerecht hergestellt, Laminatboden mit Hohlstellen und treibt etwas auseinander	

²⁴ Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage zum Gutachten) verwiesen.

²⁵ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

²⁶ **Hinweis:**

§ 47 Abs. (4) BauO LSA: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen **Rauchwarnmelder** haben. Die Rauchwarnmelder müssen so angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Rauchwarnmelder sind auf Verlangen für Menschen mit nachgewiesener Gehörlosigkeit mit optischen Signalen auszustatten. Bestehende Wohnungen sind bis zum **31.12.2015** dementsprechend nachzurüsten.“

Laut Gesetz sind die Rauchwarnmelder einmal im Jahr einer Wartung zu unterziehen. Der Einbau der Rauchwarnmelder stellt eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Mietrechts dar; siehe § 554 BGB.

²⁷ Siehe Punkt 3.4; es liegen Protokolle des Schornsteinfegers vor.

Fortsetzungen_ Beeinträchtigungen:	Nr.1.2	R.2: starke Schimmelpilzbildung in Deckenkehle und an nördlicher Umfassungswand und Wandecken umlaufend → Dachundichtigkeiten an Flachdach Nr.1.2 ²⁸ ; Badewanne entfernen und nördliche Umfassungswand untersuchen
		Dachundichtigkeit instand setzen bzw. Weichbedachung erneuern
		Putzrisse an Außenputz

Baulicher Zustand:	mittel
Instandsetzungsbedarf:	normal bis erhöht
Wirtschaftlichkeit der Bebauung:	entspricht wirtschaftlichem Nutzungszweck, aber Räume in Anbauten sind nicht funktional
	Erweiterungen: große Dachflächen → hohe Bewirtschaftung → besser „alles unter einem Dach“
	Bad in Nr.1.1: deplatziert → Stichwort „Schlafen – Sanitär“
	lichte Raumhöhen von 2,20 m und 2,30 m bewirken Wohnwertminderungen → Räume wirken gedrungen
	Hinterhofräume in Nr.1.2: nicht für den „Jedermann“ interessant

3.4 Energieeffizienz

1. 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 14.07.2021 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.

²⁸ Nach Angaben wurden Dachundichtigkeiten der angrenzenden Nachbargebäude zwischenzeitlich behoben.

2. 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 Hauseigentümer 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 Überprüfungsordnung²⁹ ist entsprechend anzuwenden.

Das **Gebäudeenergiegesetz GEG** führt u.a. die Pflicht zur Registrierung (GEG-Registrierstelle) weiter.³⁰ Dieses neue, überarbeitete Kontrolldateischema (Kontrollsystem-GEG-2020_V1.0) ist für Bauvorhaben, die unter das GEG fallen, verpflichtend.

3.4.1 Objektspezifische Daten zur Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Grundlage der Ermittlung: Besichtigung der Sachverständigen zum Ortstermin 20.11.2023

Energieausweis	wurde nicht vorgelegt
Bauteile außerhalb der thermischen Hülle³¹ - baujahresgemäß bzw. aus Modernisierungsmaßnahmen um 1975 und 1988	- Fußböden gegen Erdreich - Außenwände - Kellerabgang - Dachflächen des Steildaches und der Flachdächer (ohne Wärmedämmung) Überprüfung nach GEG vornehmen!
- Modernisierung ab 1995	- Fenster, Außentüren - oberste Geschossdecke (Nr.1) - Zentralheizung

²⁹ Bundesgesetzblatt Jahrgang 2023 Teil I Nr. 280, ausgegeben zu Bonn am 19. Oktober 2023.

³⁰ Das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) mit Sitz in Berlin, nimmt auch weiterhin die Rolle der bundesweiten Registrierstelle war, jedoch nur für maximal fünf Jahre, bis alle Bundesländer ihre eigenen Registrier- und Kontrollstellen ausbauen.

³¹ Beachte §§ 47-51, 71 ff GEG 2020.

Fortsetzung:

Heizungsversorgung - Zentralheizung/ Etagenheizung - Typ - Leistung - Errichtung - Wärmepumpe	- Zentralheizung, Heizöl - Anlage: Vießmann VMO 18 mit Gebläse - 18 kW - 1996 - ohne
Schornsteinfegerprotokoll	- liegt vom 27.06.2023 vor - Abgasverlust: kein Messung durchgeführt ³² - Einschätzung: Es wurden keine Mängel festgestellt ³³ . - ein 2.Ergebnis liegt vom 27.06.2023 vor. - Abgasverlust: 8 % < 11 % Grenzwert - Einschätzung: Es wurden keine Mängel festgestellt
Zusatzheizung	- ohne
Alternative Energien (Solar, Photovoltaik, Erdwärme)	ohne
Lage Wärmeerzeuger und horizontale Verteilung - außerhalb/ innerhalb thermischer Hülle	- Anlagentechnik außerhalb thermischer Hülle, im Kellerraum
Warmwasserversorgung - zentral über Heizung und Warmwasserspeicher/ Einzel-ELT-Boiler/ Gas- o. ELT-Durchlauferhitzer	- zentral über Warmwasserspeicher mit 160 l Nenninhalt

³² Laut vorliegendem Protokoll vom 01.07.2022 beträgt der Abgasverlust 6 % (< 11 % Grenzwert).

³³ Nach Angaben bei der Vorortbesichtigung soll die Heizungsanlage mangelhaft und defekt sein (siehe Punkte 3.1 und 3.3; ein Nachweis konnte nicht erbracht werden → es besteht Klärungsbedarf!

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Erweiterungen und Nebenanlagen bebaute Grundstück in 06895 Zahna-Elster OT Zörnigall, Martin-Luther-Straße 40 zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr. BV
Zörnigall	731	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Zörnigall	6	95/2	1.320 m²

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 Öffentlich – rechtliche Gegebenheiten

1. Naturschutz

Laut Auskunft des Landkreises Wittenberg befindet sich das zu bewertende Grundstück im **Naturpark** „Fläming Sachsen-Anhalt“. Naturparks sind gemäß § 36 NatSchG LSA einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, überwiegend aus Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten bestehen, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird, die nach den Erfordernissen der Raumordnung für die Erholung vorgesehen sind, die der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und die besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

4.1.2 Auswirkungen der Grundstücksbeschaffenheit auf den Bodenwert

Für die sachgerechte Bodenwertermittlung³⁴ ist der Zustand des Grundstücks zu betrachten und mit den durchschnittlichen Merkmalen der Bodenrichtwertzone³⁵ zu vergleichen. Abweichungen werden insbesondere bei den Eigenschaften Entwicklungszustand, Art der Nutzung sowie Grundstücksgröße und –tiefe deutlich.

Die Bodenrichtwertdefinition weist eine Größe von 1.000 m² und eine Tiefe von 50 m aus. Das zu bewertende Grundstück besitzt daher mit einer Fläche von 1.320 m² eine „Übergröße“ und mit einer mittleren Tiefe von rd. 61 m i. M. eine „Übertiefe“.

Das Grundstück ist somit größer, als es zur baulichen Nutzung und zur Ertragserzielung notwendig ist. Das heißt: Grundstückteile können gemäß § 29 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021 abgetrennt und selbständig verwertet werden und ggf. die Ertragsfähigkeit des Grundstücks erhöhen.

³⁴ Siehe Punkt 4.2.

³⁵ Bodenrichtwertkarte siehe Anlage zum Gutachten.

Fazit: Das Grundstück wird aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Die Aufteilung wird folgendermaßen vorgenommen:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/ Nutzung	Flächen ³⁶
I	Wohnhaus mit Erweiterungen, Nebengebäuden und baulichen Anlagen	1.000 m²
II	Gartenland	320 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.320 m ²

4.1.3 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.³⁷

Stehen Kaufpreise gleicher oder vergleichbarer Wohnhäuser in repräsentativer Anzahl zur Verfügung, ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dies ist im Bewertungsfall nicht möglich, da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt infolge unzureichender Kauffälle keine entsprechenden Auswertungen durchgeführt werden konnten.

Somit findet das **Sachwertverfahren** Anwendung, da sich die Marktanschauung am regionalen Teilmarkt „Einfamilienhaus“ vorrangig an den Sachwerten der Immobilie (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf die Ertragserzielung ausgerichtet ist. Unterstützend erfolgt die Ermittlung des Ertragswertes.

³⁶ Flächen: I – gemäß Bodenrichtwertdefinition; II – Restfläche.

³⁷ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.³⁸ Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.

4.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich I – rentierlicher Boden

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	35,00 €/m ²
Richtwertstichtag	=	01.01.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	1.000 m ²
Grundstückstiefe	=	50 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	1.000 m ² (Gesamtgröße 1.320 m ²)

Anpassung des Bodenrichtwertes an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks

abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	35,00 €/m ²		
1. Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.11.2023	× 1,00	1)

³⁸ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

Fortsetzung _ Anpassung:

2. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale				
Lage	mittel	mittel	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,00 €/m ²	2)
Fläche (m ²)	1.000	1.000	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	3)
Art der baul. Nutzung	WA	WA	× 1,00	
Vollgeschoss	I-II	I-II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	50		× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 35,00 €/m ²	
Werteinfluss durch ggf. ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 35,00 €/m²	

Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	35,00 €/m ²
Fläche	×	1.000,00 m ²
Bodenwert für den Grundbesitz	=	35.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1. Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Gemäß § 11 Abs.1 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit **Indexreihen** erfasst werden³⁹. Die Auswertungen des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt zeigen, dass der Bodenpreisindex in den Dörfern des Landkreises seit circa 2021 gesunken ist.⁴⁰

Die Anpassung an den Bodenrichtwert erfolgt mittels Faktor 1,00.

2. Auf diesen der Lage angepassten „b/a - freien Bodenwert“ ist der Sachwertfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Sachwertfaktor.

³⁹ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

⁴⁰ Vgl. GMB 2023, S. 153 ff; Bodenpreisindex von 115 auf 105 %-Punkte gesunken.

3. Der Bodenrichtwert ist genau definiert und bezieht sich auf eine durchschnittliche Größe von 1.000 m² bei einer mittleren Tiefe von rd. 50 m. Der zu bewertende Grundstücksteilbereich I wurde entsprechend dem Referenzgrundstück in Ansatz gebracht. Weitere Anpassungen an spezielle Grundstücksmerkmale sind nicht erforderlich.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich II – nicht rentierlicher Boden

Der unter Punkt 4.2.1 mit 35,00 €/m² definierte Bodenrichtwert wird zunächst übernommen und entsprechend den Wert beeinflussenden Merkmalen des Bewertungsteilbereichs II angepasst. Hierbei handelt es sich um eine Gartenlandfläche, welche lediglich zur kleingärtnerischen und zur Freiraumnutzung dienen kann.

Die Bodenwerte für derartige Flächen werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt aus marktüblichen Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert und in Abhängigkeit zur Größe der Gartenlandfläche ermittelt.⁴¹

Da die Fläche des Bewertungsteilbereichs den maximalen Flächenmaßstab von 518 m² der Veröffentlichung unterschreitet, ist aufbauend auf diesen Daten eine eigene Ableitung erforderlich. Die Größe des Bewertungsteilbereichs I steht mit 1.000 m² für die Zweckbestimmung „Einfamilienwohnhaus“ ausreichend zur Verfügung. Demzufolge wird auf eine Größenanpassung für eine rein gärtnerische Zweckbestimmung verzichtet.

Gemäß Auswertungen im Grundstücksmarktbericht ist der Ansatz mit rd. 17 % des Baulandpreises angemessen.

Demnach: $35,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00^{42} \times 0,17 = 5,95 \text{ €/m}^2$ rd. **6,00 €/m²**

Ermittlung des Bodenwertes

relativer Bodenwert	=	6,00 €/m ²
Fläche	×	320,00 m ²
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich II (nicht rentierlicher Boden)	=	1.920,00 €
	rd.	1.900,00 €

4.2.3 Gesamtbodenwert

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs		Bodenwert
I (rentierlicher Boden)	=	35.000,00 €
II (nicht rentierlicher Boden)	=	1.900,00 €
Gesamtbodenwert	=	36.900,00 €

⁴¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023, S. 90ff.

⁴² Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse; siehe Punkt 4.2.1_1).

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell für das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben.⁴³

Tab.1

Gebäudebezeichnung	Bezugseinheit	Wohnhaus Nr. 1	Windfang Nr.1.a und Erweiterung Nr.1.1
Berechnungsbasis		differenziert	differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF)	m ²	119,00	26,00
Baupreisindex⁴⁴	2015 = 100	178,63	178,63
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr 2010 ^{A)}	€/m ² BGF	773,00	699,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m ² BGF	1.380,79	1.248,60
Herstellungskosten⁴⁵	€	164.313,43	32.463,63
besondere Bauteile/ Einrichtungen ^{B)}	€	4.700,00	3.700,00
Gebäudeherstellungskosten	€	169.013,43	36.163,63
Alterswertminderung⁴⁶			
Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{D)}	Jahre	70	70
Restnutzungsdauer (RND) ^{D)}	Jahre	25	25
prozentual	%	64,29	64,29
Betrag	€	108.651,49	23.248,05
Zeitwert/ Gebäudewert (inkl. BNK)	€	60.361,94	12.915,58

Tab.2

Gebäudebezeichnung	Bezugseinheit	Erweiterung Nr.1.2	Garage Nr.2 und Nebengebäude Nr.3
Berechnungsbasis		differenziert	differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF)	m ²	38,00	49,00
Baupreisindex^{sh.Fn 44}	2015 = 100	178,63	178,63
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr 2010 ^{A)}	€/m ² BGF	688,00	280,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m ² BGF	1.228,95	500,16
Herstellungskosten^{sh. Fn 45}	€	46.700,19	24.340,88

⁴³ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Sachwertermittlung siehe Punkt 4.3.1 A) bis F).

⁴⁴ Baupreisindex IV. Quartal 2023 (2015 = 100), Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

⁴⁵ Inkl. Baunebenkosten BNK.

⁴⁶ Lineare Alterswertminderung in Anlehnung an 4.3 SW-RL.

Übertrag: Herstellungskosten	€	46.700,19	24.340,88
besondere Bauteile/ Einrichtungen ^{B)}	€	0,00	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	46.700,19	24.340,88
Alterswertminderung⁴⁷			
Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{D)}	Jahre	50	50
Restnutzungsdauer (RND) ^{D)}	Jahre	15	10
prozentual	%	70,00	80,00
Betrag	€	32.690,13	19.472,70
Zeitwert/ Gebäudewert (inkl. BNK)	€	14.010,06	4.868,18

Gebäudesachwerte insgesamt (Σ Tab.1 und 2)	€		92.155,76
Sachwert der Außenanlagen ^{C)}	€	+	5.400,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	€	=	97.555,76
Bodenwert ⁴⁸	€	+	35.000,00
vorläufiger Sachwert	€	=	132.555,76
Sachwertfaktor ^{E)}	€	×	0,90
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	€	=	119.300,18
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{F)}	€		3.100,00
(Markt angepasster) Sachwert	€	=	116.200,18
	€	rd.	116.000,00

⁴⁷ Lineare Alterswertminderung in Anlehnung an 4.3 SW-RL.

⁴⁸ Bodenwert vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.2.

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

A. Herstellungskosten⁴⁹

1. Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010⁵⁰ für das Wohnhaus Nr. 1

Nutzungsgruppe	Ein- und Zweifamilienhäuser, frei Doppelhaushälfte	
Gebäudetyp ⁵¹	2.01: KG, EG, DG ausgebaut (56 % Anteil an BGF)	
	2.21: EG, DG ausgebaut (44 % Anteil an BGF)	
Gebäudestandard ⁵²	2,24	
standardbezogene, gewichtete NHK 2010	= 772,71 €/m ²	
Korrektur: ohne	x 1,00	
NHK 2010	= 772,71 €/m ²	rd. 773,00 €/m²

2. Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010^{sh.Fn.50-52} für Windfang Nr.1 und Erweiterung Nr.1.1

Nutzungsgruppe	in SW_RL nicht definiert	
Gebäudetyp	In Anlehnung an 2.23: ohne KG, EG, Flachdach	
Gebäudestandard	2,24	
standardbezogene, gewichtete NHK 2010	= 998,60 €/m ²	
Korrektur: Anbauart	x 0,70	
NHK 2010	= 699,02 €/m ²	rd. 699,00 €/m²

⁴⁹ In Anlehnung an Gemäß 4.1 SW-RL: Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) „Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.“

⁵⁰ 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).

⁵¹ Gemäß Anlage 1 SW-RL.

⁵² Ableitung gemäß Anlage 2 Tabelle 1 SW-RL liegt in der Handakte vor.

3. Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010^{sh.Fn.50-52} für Erweiterung Nr.1.2

Nutzungsgruppe	in SW_RL nicht definiert	
Gebäudetyp	In Anlehnung an 2.23: ohne KG, EG, Flachdach	
Gebäudestandard	1,84	
standardbezogene, gewichtete NHK 2010	= 982,60 €/m ²	
Korrektur: Anbauart	x 0,70	
NHK 2010	= 687,82 €/m ²	rd. 688,00 €/m²

4. Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010^{sh.Fn.50-52} für die Garage Nr.2 und das Nebengebäude Nr.3

Nutzungsgruppe	in SW_RL nicht definiert	
Gebäudetyp	14.1 und 16.1. gewichtet	
standardbezogene NHK 2010	363,33 €/m ²	
Anpassungen: Bauart	x 0,80	
standardbezogene NHK 2010	= 282,67 €/m ²	rd. 280,00 €/m²

Substitutionsgebäude – Nebengebäude Nr.3:

Der Sachverständige sollte bei der Ableitung des Sachwertes das Augenmerk auch darauf richten, ob die den Herstellungswert des Gebäudes ausmachenden, vorhandenen Gewerke in Dimension und Beschaffenheit dem Nutzwert des Gebäudes entsprechen. Das Nebengebäude ist überdimensioniert und nicht für den „Jedermann“ verwertbar. Es ist nur der Gebäudeteil wertmäßig zu erfassen, der im Zusammenhang mit der Garage Nr.2 wirtschaftlich nutzbar ist.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird nicht bereit sein, für das gesamte Gebäude einen höheren Kaufpreis zu zahlen. Der Ansatz der BGF erfolgt mit 1/3 der Gesamtfläche.

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

besondere Bauteile ⁵³	Herstellungskosten (inkl. BNK)
Giebelerker	4.700,00 €
Eingang → in NHK erfasst	0,00 €
Überdachung a	3.700,00 €
Summe: besondere Bauteile	8.400,00 €

⁵³ Gemäß 4.1.1.7 SW-RL: Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
 „Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen.“

besondere Einrichtungen/ Zubehör n. § 97 BGB	Zeitwert (inkl. BNK)
besondere Einrichtungen: ohne	0,00 €
Zubehör n. § 97 BGB: ohne	0,00 €

C. Außen- und Nebenanlagen⁵⁴

Außen- und Nebenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	1.900,00 €
Einfriedigung und Befestigungen	3.000,00 €
Sonstige bauliche Anlagen (Anerkennungswert)	500,00 €
pauschal in Abhängigkeit des Gebäudezeitwertes	5.400,00 €

Es heißt: Die Ausführungen der amtlichen Begründung zur ImmoWertV sind dahingehend zu relativieren, 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.

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer⁵⁵

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.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt bei 60-80 Jahren.⁵⁶ Entsprechend der unter A) ermittelten Standardstufe 2.24 wird für das Wohnhaus die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren ermittelt. Dies entspricht den Gepflogenheiten auf dem örtlichen Grundstücksmarkt im Umgang mit Ein- und Zweifamilienhäusern in massiver Bauweise. Auf Grund der letzten Sanierungsmaßnahmen beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer für das Wohnhaus mit Windfang und Erweiterung Nr. 1.1 rd. **25 Jahre**. Die Ausführungen unter Punkt 3.3 sind ebenso zu beachten wie die Grundsätze der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (wirtschaftliche Herstellungskosten zum Ist-Zustand → keine Investitionen → begrenzte RND).

⁵⁴ Gemäß § 35 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV 2021.

⁵⁵ Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

⁵⁶ In Anlehnung an Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021.

Für die in den Vorschriften nicht aufgeführten Gebäude bzw. baulichen Anlagen gilt Folgendes: Die Rechtsvorschrift ersetzt nicht die sachverständige Würdigung des einzelnen Objekts. Im Bewertungsfall kann eingeschätzt werden, dass die GND der Erweiterung Nr.1.2 nicht dem Normobjekt gleichgesetzt werden kann. Diese wird daher objektspezifisch mit 50 Jahren abgeleitet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt somit 15 Jahre.

Bezüglich der Garage Nr.2 und des Nebengebäudes Nr.3 wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Modell mit 10 Jahren unterstellt. Diese Bebauung wird längerfristig keinen Bestand haben, ein Ersatzneubau für die Herstellung eines oder mehrerer PKW-Stellplätze sollte geplant werden.

Zu beachten ist generell, dass es sich insgesamt um Modellgrößen handelt!

E. Sachwertfaktor⁵⁷

Der vorläufige Sachwert ist 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.⁵⁸

Grundlage bilden die jährlich fortgeschriebenen Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt, in denen die Kauffälle auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ausgewertet werden. Die hier veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen gleichartiger Ein- und Zweifamilienhäuser in den Dörfern des Landkreises Wittenberg in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, des Bodenrichtwertes (also der Standortqualität in der Mikrolage), dem Gebäudestandard sowie der Grundstücksfläche abgeleitet.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 mit Auswertungen der Berichtsjahre 2021 und 2022 verzeichnet im Vergleich zu den Vorjahren trotz Corona-Pandemie und beginnender Inflation eine erhöhte Nachfrage an Interessenten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und einen starken Anstieg des Preisniveaus; in der Baujahresepoche ab 1991 wurden >> 15 % höhere Kaufpreise erzielt.

Dennoch ist zu bedenken, dass die genannten Untersuchungen im Quartal 03/ 2022 enden, auf den Immobilienmärkten ab Quartal 02/03 2022 jedoch eine Abschwächung der Nachfrage und der Preisdynamik sowie ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit erkennbar ist.⁵⁹ Welche langfristigen Auswirkungen aus dem Zins- und Baukostenanstieg auf die Preisbildung resultieren, ist zum Stichtag nicht absehbar.

Es wird jedoch konstatiert, dass der aus den aktuellen (hohen und weiter steigenden) Herstellungskosten - gegenüber Quartal 03/ 2022 ist ein Anstieg des Baupreisindex rd. 7 % erkennbar⁶⁰ - bislang rein rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert durch den im Marktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktor keine ausreichende Würdigung bzw. keine sachgerechte Anpassung an die aktuellen Marktverhältnisse erfährt.

⁵⁷ Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021.

⁵⁸ Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁵⁹ Quelle vdp e.V.

⁶⁰ Quelle: Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes

Die aus Kauffällen der prosperierenden Jahre 2021/ 2022 ermittelten Sachwertfaktoren sind vor allem vergangenheitsbezogen und können nicht ungeprüft übernommen werden. Weder erfasst diese rückwärtsgerichtete Marktanpassung die gegenwärtigen Entwicklungen. Noch begreift der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer gestiegene Baupreise als Wertsteigerung des Bauwerks – was heute mehr kostet, ist nicht morgen mehr wert.

Fazit: Es ist – aufbauend auf den Ableitungen der vorliegenden Kaufpreisauswertungen - eine gutachterliche Gesamteinschätzung vorzunehmen und der Sachwertfaktor wird im Bewertungsfall unter Beachtung der zusätzlichen (aktuellen) Marktrisiken mit **0,90** ermittelt.

F. 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.⁶¹

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
1. Teilinstandsetzung an Erweiterung Nr.1.2	- 5.000,00 €
2. Werteinfluss: BT II	+ 1.900,00 €
Summe	- 3.100,00 €

1. Die zur Wiederherstellung des bauzeitbedingten Normalzustandes erforderlichen Sanierungs- und Instandsetzungsaufwendungen, die im Sachwertverfahren zusätzlich zu der durch Alter und natürlichen Abnutzung erfolgten Wertminderung als Wert mindernde Faktoren zu Faktoren zu eliminieren sind⁶², wurden in der Gebäudebeschreibung aufgezeigt.⁶³

Es wurde ausgeführt, dass der Kostenansatz für durchgreifende Maßnahmen aus Gründen des Spekulationsverbotes im Rahmen der Wertermittlung auszuschließen ist. Zu beachten sind die Grundsätze der Modellkonformität (wirtschaftliche Herstellungskosten zum Ist-Zustand → begrenzte RND → keine Investitionen).

Es werden nur die Maßnahmen in Ansatz gebracht, die die (Wieder-)Nutzbarkeit ermöglicht. Im Bewertungsfall sind Aufwendungen an der Erweiterung Nr.1.2 erforderlich.

Insgesamt sei bemerkt, dass der Abzug für die Unterhaltungsbesonderheiten vorrangig unter ökonomischen Gesichtspunkten erfolgt. Es handelt sich um die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anerkannte und marktgerechte Minderung des Verkehrswertes.

Es gilt der Grundsatz: **Kosten ≠ Wert(-minderung)**.

2. Wertkorrektur für den unrentierlichen Bodenwert (BT II)⁶⁴ in Höhe von + 1.900,00 €

⁶¹ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

⁶² Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁶³ Siehe Punkt 3.

⁶⁴ Gemäß Ausführungen unter Punkt 4.2.2.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28-34 ImmoWertV 2021 beschrieben.⁶⁵

Tatsächliche Miete

Das Wohnhaus wird zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt; ein Mietverhältnis besteht nicht. Die Ertragswertermittlung wird somit auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt.⁶⁶

Marktüblich erzielbare Miete ⁶⁾

Gebäude	Mieteinheit	Anzahl (Stck.)	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²)/ (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Windfang und Erweiterung Nr.1.1	EG + DG	-	71,00 ⁶⁷	6,00	426,00	5.112,00
Erweiterung Nr.1.2			32,00	4,00	128,00	1.536,00
PKW-Stellplätze		1		15,00	15,00	180,00
Gesamt					569,00	6.828,00

Rohertrag ⁶⁾		6.828,00 €
Bewirtschaftungskosten ^{H)}	-	1.607,00 €
jährlicher Reinertrag	=	5.221,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (2,25 % von 35.000,00 €) ⁶⁸	-	787,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.433,50 €
Barwertfaktor ⁶⁹ bei p = 2,25 % Liegenschaftszinssatz ^{I)} und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer ^{D)}	×	17,20
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	76.271,06 €

⁶⁵ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Ertragswertermittlung siehe Punkt 4.4.1 G) bis J).

⁶⁶ Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

⁶⁷ Wohnwertabhängige Wohnfläche siehe Berechnung unter Anlage 2.

⁶⁸ Liegenschaftszinssatz × (rentierlicher) Bodenwertwert.

⁶⁹ Gemäß § 34 Abs.1 und 2 ImmoWertV 2021.

Hinweis zur Kapitalisierung des Ertrages: Es wird ein zum Wohnhaus identischer Barwertfaktor **verwendet**. Es erfolgt aber eine Wichtung der Restnutzungsdauer nach Rohertragsanteilen; siehe Fußnote D).

Übertrag: Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	76.271,06 €
Bodenwert ⁷⁰	+	35.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	111.271,06 €

Markt- und objektbezogene Werteeinflüsse ⁷¹		
vorläufiger Ertragswert	=	111.271,06 €
Marktanpassung ⁷¹	x	1,00
vorläufiger Markt angepasster Ertragswert	=	111.271,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{F)}	-	3.100,00 €
Ertragswert	=	108.171,06 €
	rd.	108.000,00 €

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

G. marktüblich erzielbare Erträge/ Rohertrag⁷²

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die für das Wohnhaus marktüblich erzielbare Miete. Für die Ableitung des Mietzinses sind ortsüblich vergleichbare Kriterien maßgebend. Berücksichtigt wurden der Grundstücksmarktbericht 2023, der IVD-Immobilienpreisspiegel 2022/ 2023 sowie Auswertungen örtlicher Vertreter der Immobilienwirtschaft. Das Mietniveau ist stabil und verzeichnet in den überwiegenden Teilmärkten einen Anstieg.

Die Mietpreise für die zu bewertende Objektart liegen demnach bei 4,00 – 6,00 €/m², bezogen auf Dörfer im Landkreis Wittenberg, die Baujahresklasse und einen mittleren bis guten Wohnwert. Die Beschaffenheit von Wohnhaus und Grundstück wurde hinreichend untersucht. Insbesondere im Hinblick auf die Beschaffenheit des Altbaus wird der marktüblich erzielbare Mietzins für die Wohnräume einschließlich Grundstücksnutzung mit **6,00 €/m²** abgeleitet.

Die Wohnräume in der Erweiterung Nr.1.2 sind nicht an Dritte vermietbar; sie sind entsprechend der Beschaffenheit wertgemindert. Der Mietansatz beträgt 4,00 €/m².

⁷⁰ Bodenwertwert vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.2.

⁷¹ Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

⁷² Vgl. § 31 Abs. 1, 2 ImmoWertV 2021.

H. 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.⁷³ Es sind die Verwaltungs- und Instandhaltungs-kosten sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.⁷⁴

Verwaltungskosten				
1	EFH		320,00 €	320,00 €
Instandhaltungskosten				
115,00	m ² WF/ NF ⁷⁵	10,00 €/m ²		1.150,00 €
Mietausfallwagnis				
2	% von	6.828,00 €		136,56 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt				1.606,56 €/a
rd.				1.607,00 €/a

I. Liegenschaftszinssatz⁷⁶

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.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Bewertungsfall modellkonform und analog den Ausführungen zum Sachwertfaktor⁷⁷ mit **2,25 %** abgeleitet.

J. Marktanpassung⁷⁸

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden keine separaten Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser veröffentlicht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt sind beim vorläufigen Ertragswert des Wohnhauses durch die Verwendung marktüblich erzielbarer Mieten sowie eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

⁷³ Vgl. § 32 ImmoWertV 2021.

⁷⁴ 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.

⁷⁵ Gesamtwohnfläche ohne Wohnwertminderung.

⁷⁶ Vgl. § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021.

⁷⁷ Siehe Punkt 4.3.1 E).

⁷⁸ Gemäß § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021.

D. Restnutzungsdauer

Im Unterschied zur Sachwertermittlung, in der die Gebäude einzeln betrachtet werden, erfolgt in der Ertragswertberechnung eine anteilige Gewichtung der Restnutzungsdauer nach Rohertragsanteilen, da die Gebäude Nr. 1./1.1 und 1.2, 2 und 3. im Verlauf ihrer wirtschaftlichen RND unterschiedliche Erträge erzielen. Demnach ergibt sich für das Bewertungsobjekt die gewichtete Restnutzungsdauer mit **22 Jahren**.

Jahresrohertrag	€	RND	Anteil in %	Anteil RND
Jahresrohertrag Nr.1/1.a und 1.1	5.112,00	25	74,87	18,72
Jahresrohertrag Nr.1.2	1.536,00	15	22,50	3,37
Jahresrohertrag Nr.2 und 3	180,00	10	2,64	0,26
Gesamt	6.828,00			22,36
Gewichtete Restnutzungsdauer			rd.	22 Jahre

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird für das Wohnhaus unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Sachwert von rd. 116.000,00 €** abgeleitet.⁷⁹ Dem Sachwert ist gegenüber dem Ertragswert in Höhe von rd. 108.000,00 € im Hinblick auf die stärker gesicherte Datengrundlage und den unmittelbaren Marktbezug ein höheres Gewicht beizumessen.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Erweiterungen und Nebenanlagen bebaute Grundstück in 06895 Zahna-Elster OT Zörnigall, Martin-Luther-Straße 40

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr. BV
Zörnigall	731	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Zörnigall	6	95/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 mit rd.

116.000,00 €

in Worten: einhundertsechzehntausend Euro

ermittelt.

⁷⁹ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

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 Gutachtauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten vollumfassend gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

Coswig (Anhalt), 02.02.2024

Dipl.-Ing. (FH) Monika Anton

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)
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

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; Beschluss vom 01. März 2023
Kaufpreis- und Mietrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft) Ivd 2022/ 2023 Regionen: Sachsen / Sachsen-Anhalt

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Lageplanausschnitt
- Anlage 2: Gebäudekenndaten
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Stadtplan
- Anlage 5: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Fotodokumentation

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

Anlage 2: Gebäudekennndaten**1 Bruttogrundfläche**

Grundlage der Ermittlung: aus eigenem Aufmaß am 20.11.2023 i.V.m DIN 277-1 (2016).

Die Maße zur Ermittlung der BGF sind in der als Anlage beigefügten Lageplanskizze ersichtlich.

Wohnhaus Nr. 1

KG =	6,00 x 3,70 x	1	22,20 m ²
EG + DG =	6,00 x 8,05 x	2	96,60 m ²
			<u>118,80 m²</u>
BGF			rd. 119,00 m²

Giebelerker als besonderes Bauteil

Windfang Nr.1.a

EG =	3,00 x 2,60 x	1	7,80 m ²
			<u>7,80 m²</u>
BGF			rd. 8,00 m²

Erweiterung Nr.1.1

EG =	6,15 x 3,00 x	1	18,45 m ²
			<u>18,45 m²</u>
BGF			rd. 18,00 m²

Erweiterung Nr.1.2

EG =	8,80 x 4,35 x	1	38,28 m ²
			<u>38,28 m²</u>
BGF			rd. 38,00 m²

Garage Nr.2

EG =	5,60 x 5,45 x	1	30,52 m ²
			<u>30,52 m²</u>
BGF			rd. 31,00 m²

Nebengebäude Nr.3

EG =	11,95 x 4,45 x	1	53,18 m ²
			<u>53,18 m²</u>
BGF			rd. 53,00 m²

2 Wohnflächenberechnung

Grundlage der Ermittlung: aus eigenem Aufmaß am 20.11.2023 und nach WoFIV.

Wohnhaus Nr.1 mit Windfang Nr.1.a und Erweiterung Nr.1.1

EG_Wohnfläche

1_Windfang	Nr.1a	2,70 x 2,23	6,02 m ²
2_Flur	Nr.1 und 1.1	3,50 x 1,07 + 2,50 x 1,27	6,92 m ²
3_Bad	Nr.1.1	4,17 x 2,47	10,30 m ²
4_Küche		3,32 x 3,38	11,22 m ²
5_Wohnzimmer		5,58 x 4,00 - 0,66 x 0,31	22,12 m ²

Wohnfläche in Erdgeschoss insgesamt 56,58 m²

DG_Wohnfläche

6_Zimmer 1		4,05 x 2,20 - 0,98 x 0,29	8,63 m ²
7_Zimmer 2		4,60 x 2,70 - 4,60 x 1,15 / 2	9,78 m ²
8_Schlafzimmer		3,22 x 3,45 - 3,22 x 1,15 / 2	8,25 m ²
		- 0,52 x 0,42	8,25 m ²

Wohnfläche in Dachgeschoss insgesamt 26,65 m²

Wohnfläche in Erd- und Dachgeschoss insgesamt 83,22 m²

Wohnwertfaktor 0,85
70,74 m²

wohnwertabhängige Wohnfläche insgesamt **rd. 71,00 m²**

Erweiterung Nr.1.2

EG_Wohnfläche

1_Flur		3,90 x 1,43 - 0,25 x 0,42	5,47 m ²
2_Bad		3,87 x 2,38	9,21 m ²
3_Wohnen/Schlafen		4,42 x 3,90	17,24 m ²

Wohnfläche in Erdgeschoss insgesamt 31,92 m²

rd. 32,00 m²

Anlage 3: Liegenschaftskarte



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

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

Flurstück: 95/2
Flur: 6
Gemarkung: Zörnigall

Gemeinde: Zahna-Elster, Stadt
Kreis: Wittenberg

Erstellt am 28.10.2023
Aktualität der Daten: 27.10.2023



5754184
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter
Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksvermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 7: Fotodokumentation

der Straßenzug und Lage des Bewertungsgrundstücks



Blick auf das Wohnhaus_frontseitig



Der Eingang mit Zufahrt und 2.Zufahrt (rechts) zur Garage Nr.2



Blick auf das Wohnhaus rückseitig mit Windfang Nr.1.a (der Hauseingang) und Erweiterung Nr.1.1



Die Erweiterung Nr.1.2 und Blick auf das Nebengebäude Nr.3



Sichtbare Schäden an der Umfassungswand von Nr.1.2



Bauschäden an Nr.3. Risse und Abplatzungen



Blick auf die Freifläche des Grundstücks

