

Dipl.-Ing. Rolf Manig

*Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke*

Auftraggeber

Amtsgericht Gardelegen

Bahnhofstraße 29
39638 Gardelegen

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 30 58 32

Fax: 03901 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Geschäfts-Nr.: 31 K 3/25

unser Zeichen: GNR 010/05/2025



GUTACHTEN

**keine Innenbesichtigung der Gebäude ermöglicht,
Grundstück konnte nicht betreten werden**

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**für das mit einem Reihenendhaus (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2)
bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen, Am Aschberg 8**

eingetragen im Grundbuch von Gardelegen, Blatt 7951

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Gardelegen	16	1182	Wohnbaufläche, Am Aschberg 8	168 m ²

Verkehrswert zum Stichtag 18. Juni 2025

rd. 116.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten und acht Anlagen mit 17 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4 Verkehrswertermittlung	6
4.1 Allgemeine Angaben	6
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1 Lage	6
4.2.2 Gestalt und Form	7
4.2.3 Erschließung	8
4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	8
4.3.1 Reihendhaus (Geb. 1)	9
4.3.2 Nebengebäude (Geb. 2)	11
4.3.3 Außenanlagen	12
4.4 Vorbemerkungen	12
4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 1182	14
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.5.2 Bodenwertermittlung	14
4.5.3 Sachwertermittlung	17
4.5.4 Ertragswertermittlung	29
4.5.5 Indirekte Vergleichswertermittlung	37
5 Verkehrswert	40
6 Erklärung des Sachverständigen	41

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Gardelegen mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Grundrisse Reihendhaus Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie Schnitt und Lageplan vom Bauaktenarchiv Altmarkkreis Salzwedel, bearbeitet, kein Maßstab
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Entsprechend dem Auftrag des Amtsgerichts Gardelegen vom 07. Mai 2025, Eingang am 13. Mai 2025, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert, für das im Grundbuch von Gardelegen, Blatt 7951, unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 39638 Gardelegen, Am Aschberg 8, **wird zum Wertermittlungstichtag 18. Juni 2025, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung der Gebäude, auf rd. 116.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter sowie der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festzustellen.
Das Reihenendhaus ist nicht bewohnt. Das Grundstück ist ungenutzt. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.**
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG-Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es somit nicht.**
- 1.3 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Das Reihenendhaus ist nicht bewohnt, Das Nebengebäude und das Grundstück sind ungenutzt. **Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück nicht gemeldet.**
- 1.4 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt und das Grundstück nicht betreten werden. Da kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück ansässig ist, wird unterstellt, **dass in den Gebäuden und auf dem Grundstück keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.**
- 1.5 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaut. Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nur von außen, von der Straße Am Aschberg, dem Marienkirchgang und dem Marienkirchplatz aus besichtigt werden und nicht von innen.
Der bauliche Zustand des augenscheinlich in massiver Bauweise errichteten Reihenendhauses (Geb. 1), das dem äußeren Anschein nach nicht modernisiert wurde, ist insgesamt befriedigend. Augenscheinlich ist der bauliche Zustand des Nebengebäudes (Geb. 2), soweit vom Marienkirchplatz aus einsehbar, mangelhaft. Es ist zu unterstellen, dass die Dächer der Gebäude Holzkonstruktionen sind. **An Holzkonstruktionen/-bauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden.**
- 1.6 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Die Hansestadt Gardelegen, Bauamt, teilte mit, **dass das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, im Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen als Mischgebiet (MI) dargestellt ist. Einen Bebauungsplan gibt es für dieses Gebiet nicht. Das Grundstück lag im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Altstadt Gardelegen und liegt im Denkmalsbereich „Kernstadt von Gardelegen“. Das Sanierungsverfahren ist abgeschlossen.**
Weitere baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht und dem Denkmalschutz ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.7 Es war zu prüfen, ob bezüglich des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind und ob das Grundstück im Altlastenkataster registriert ist.
Die zuständigen Ämter des Altmarkkreises Salzwedel teilten mit, **dass das Grundstück nicht durch Baulasten belastet ist und nicht im Altlastenkataster registriert ist.**
- 1.8 Der Sachverständige hat zu klären, ob evtl. Überbauten bestehen.
Am Ortstermin wurden augenscheinlich **keine Überbauten festgestellt.** Es bestehen wechselseitige Grenzbebauungen von und zu den östlichen Nachbarflurstücken 405 und 1183 (vgl. Anlage 2).
- 1.9 Es ist zu klären, ob Gebäude- und Grundstücksversicherungen bestehen.
Die Grundstücksmiteigentümerin teilte mit, **dass zurzeit keine Gebäude- und Grundstücksversicherungen bestehen.**
- 1.10 Es war zu prüfen, ob für das Reihenendhaus ein Energieausweis/-pass vorliegt.
Die Grundstücksmiteigentümerin teilte mit, **dass kein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt.**

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Gardelegen vom 07. Mai 2025, Eingang 13. Mai 2025.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Gardelegen, Blatt 7951, vom 07. Mai 2025.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Altmarkkreis Salzwedel:
 Baulasten
 Altlasten
 Denkmalschutz
 Bauakte
 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Hansestadt Gardelegen:
 planungsrechtlicher Zustand des Bewertungsgrundstücks
 Bauakte
 Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Bewertungsgrundstücks
 Anschlussituation des Bewertungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung
 Schriftliche und mündliche Auskünfte der Grundstücksmiteigentümer:
 Gedächtnisskizze der Geschosse im Reihenendhaus
 Auskünfte zu den Gebäuden und zum Grundstück
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 18. Juni 2025.
- 2.8 Grundrisse Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie Schnitt Reihenendhaus, Lageplan, kein Maßstab (vgl. Anlage 5).
- 2.9 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.
 Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.10 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungsstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **18. Juni 2025** als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
 Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter, der Grundstücksmiteigentümerin, den Unterlagen aus der Bauakte beim Altmarkkreis Salzwedel und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.
Wie bereits mehrfach angeführt konnten die Gebäude nicht von innen besichtigt und das Bewertungsgrundstück nicht betreten werden.

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Gardelegen, Blatt 7951, vom 07. Mai 2025, vor. In den Abteilungen II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung:
lfd. Nr. 3:	„Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gardelegen, 31 K 3/25); eingetragen am 21.03.2025.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung und in Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Das Reihenendhaus ist nicht bewohnt. Das Nebengebäude und das Grundstück sind ungenutzt. Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es somit nicht. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Von außen war Verdacht auf Hausschwamm nicht zu erkennen, kann aufgrund der Holzbauteile an/in den Gebäuden jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Altmark, Bauordnungsamt, bestehen weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks Baulasten (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Altmark, Umweltamt, ist das Grundstück nicht als altlasten-/kontaminationsverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Gardelegen ist das Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Das Sanierungsverfahren Altstadt Gardelegen ist abgeschlossen.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, liegt das Grundstück im Denkmalbereich „Kernstadt“ sowie im gleichnamigen archäologischen Flächendenkmal. Die Gebäude auf dem Grundstück sind keine Einzeldenkmale. Die Belange des Denkmalschutzes sind im Denkmalbereich auf Kubatur, Dach und Fach der Gebäude beschränkt. Bei Bodeneingriffen ist eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde angeraten.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Gardelegen liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Hansestadt Gardelegen, aus dem Jahr 1998. Der Bereich, in dem das Grundstück liegt, ist als Mischgebiet (MI) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Gardelegen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Hansestadt Gardelegen hat u.a. eine Erschließungsbeitragssatzung, eine Ausgleichsbetragssatzung für nicht herzustellende Kfz-Stellplätze und eine Baumschutzsatzung erlassen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist nach den Festsetzungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland)
Eine Grundstücks- bzw. Bauakte wurde im Kreisarchiv des Altmarkkreises Salzwedel ermittelt. Eine Baugenehmigung bzw. Baugenehmigungen befanden sich nicht in der Akte. Es wird der Wertermittlung unterstellt, dass sämtliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück formell und materiell legal sind.	

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenhendhaus, ein Stadthaus, und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen, Am Aschberg 8

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Gardelegen	16	1182	168 m ²	168 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 18. Juni 2025, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Gardelegen Auftrag: 07. Mai 2025 Eingang 13. Mai 2025
Eigentümer:	zwei Eigentümer (natürliche Personen), wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	18. Juni 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	18. Juni 2025

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt, Altmarkkreis Salzwedel im Nordwesten des Bundeslandes gelegen
	Verwaltung/ Stadt:	Hansestadt Gardelegen ist ein Grundzentrum/eine Kleinstadt im Altmarkkreis Salzwedel mit Funktion eines Mittelzentrums, Gardelegen liegt im Süden des Altmarkkreises Salzwedel
	Landschaft:	Region <i>Altmark</i> , südlich von Gardelegen Colbitz-Letzlinger-Heide und westlich Zichtauer Forst, nördlich bis nordöstlich Flächen der Landwirtschaft Acker- und Grünland
	Makrolage:	Stadtgebiet Gardelegen, am südöstlichen Rand der mittelalterlichen Altstadt, Rathaus mit Rathausplatz nur wenige Minuten Fußweg entfernt
	Mikrolage:	Straße Am Aschberg, Verbindung zwischen Ernst-Thälmann-Straße (führt direkt zum Rathaus) im Westen und Philipp-Müller-Straße (mit Stendaler Straße Zubringerstraße zur Bundesstraße 71) im Osten
	Umgebung:	2- bis 3-geschlossene Bebauung, geschlossene Bauweise, städtische Wohnhäuser, Stadthäuser, unweit südlich Grundstück Marienkirchplatz mit Marienkirche
	Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten in der Hansestadt Gardelegen (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung), in Stendal, in Haldensleben und in Wolfsburg
	Einkauf:	in Gardelegen, im Stadtzentrum, in unmittelbarer Nähe, in der Peripherie der Stadt Discounter und Fachhandel, zum Teil fuß- äufig erreichbar

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

	Schulen:	sämtliche Schulen einschließlich Gymnasium in Gardelegen
	Kita:	in Gardelegen
	Krankenhaus:	in Gardelegen
	Einwohner:	Gardelegen mit Ortschaften/Ortsteilen ca. 21.800 Einwohner
	Fläche:	Gardelegen ca. 633 km ² (eine der flächengrößten Städte Deutschlands)
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	Straßen:	Bundesstraßen (B) 71 und 188; die beiden Bundesstraßen sind zusammengeführt und aus dem Stadtgebiet verlegt (west- bis nördlich von Gardelegen); Landesstraße (L) 27 in der Stadt
	Autobahnen:	Autobahnen (A) weiter entfernt; A 39 ca. 40 km entfernt in Wolfsburg; A 2 und A 14 ca. 50 km entfernt in Magdeburg
	Salzwedel:	ca. 40 km entfernt, nordwestlich von Gardelegen gelegen
	Stendal:	ca. 35 km entfernt, nordöstlich von Gardelegen gelegen
	Klötze:	ca. 22 km entfernt, nordwestlich von Gardelegen gelegen
	Magdeburg:	ca. 50 km entfernt, südlich von Gardelegen gelegen
	Wolfsburg:	ca. 50 km entfernt, westlich von Gardelegen gelegen
	Bahn:	Bahnhof (Regionalbahn) in der Stadt, Bahnhof fußläufig vom Grundstück erreichbar (ca. 3 km entfernt)
	Bus:	Buslinien nach Salzwedel, Haldensleben und Magdeburg; Haltestellen ca. 80 m vom Grundstück entfernt in der Philipp-Müller-Straße
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:		städtische Wohnhäuser, Stadthäuser, 2- bis 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise; unmittelbar südlich Grundstück Marienkirchplatz mit Marienkirche
Immissionen:		mäßiger Anlieger-, Besucher- und Lieferverkehr, mit geringen Immissionen verbunden
topographische Grundstückslage:		eben, leicht nach Süden ansteigend

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Grundstücks (vgl. Anlage 2)

Flurstück	1182
Straßenfront(en)	6 m
Wegefront(en)	24 m
Breite bis	8 m
Tiefe bis	25 m
Grundstücksgröße	168 m ² *
Grundstücksform	unregelmäßig

* gemäß Angabe im Grundbuch von Gardelegen, Blatt 7951, Bestandsverzeichnis

4.2.3 Erschließung

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 1182, ist ein Eckgrundstück und liegt an der Südseite der Straße Am Aschberg, an der Ostseite des Fußweges Marienkirchgang und an der Nordseite des Marienkirchplatzes (vgl. Anlage 2). Das Reihenendhaus, ein sogenanntes Stadthaus, ist traufenständig zur Straße Am Aschberg errichtet. Das Reihenendhaus ist von der Straße Am Aschberg zugänglich. Vom Marienkirchplatz besteht eine Zufahrt zum Grundstück.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straßen und Weg im Stadtgebiet, verkehrsberuhigt
Straßenausbau:	
Am Aschberg:	ausgebaut, einseitig Parkbuchten quer zur Fahrbahn; Fahrbahn Natursteinpflaster; beidseitig befestigte Gehwege; Straßenbeleuchtung
Marienkirchplatz:	ausgebaut; Fahrbahn Natursteinpflaster; fahrbahnbegleitend Grün-/Rasenflächen
Marienkirchgang:	ausgebaut; Fußweg Natursteinpflaster
Höhenlage zu den Straßen/zum Weg:	jeweils normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
Abwasserbeseitigung:	Ab-/Schmutzwasserkanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Aufgrund der geschlossenen Bauweise in der Straße Am Aschberg bestehen wechselseitige Grenzbebauungen vom Grundstück, Flurstück 1182, zu den Nachbarflurstücken 405 und 1183 (vgl. jeweils Anlage 2). Anderweitige nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht zu erkennen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Grundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Bauunterlagen, die schriftlichen Auskünfte der Grundstücksmiteigentümerin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung im Baujahr, ggf. im Jahr der Modernisierung, ggf. der Baubeschreibung in den Bauunterlagen, den Feststellungen am Ortstermin, den Auskünften der Grundstücksmiteigentümerin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft. Es wird unterstellt, dass die Anlagen funktionstüchtig sind, da gegenteiliges nicht bekannt ist.

Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des augenscheinlich nach der Wende nicht modernisierten Reihenendhauses befriedigend. Der bauliche Zustand des Nebengebäudes ist dem äußeren Anschein mangelhaft. Größere Bauschäden, -mängel und größerer Instandhaltungsstau waren von außen, von den öffentlichen Verkehrsflächen, am Reihenendhaus nicht zu erkennen. Ein Wertabschlag bezüglich der baulichen Zustände wird deshalb nicht bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angesetzt. Das Nebengebäude wird wertneutral in der Wertermittlung angesetzt.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung, insbesondere des Reihenendhauses, wird ein Sicherheitsabschlag angesetzt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. **Die Fotos, Innenaufnahmen in den Gebäuden konnten nicht angefertigt werden, sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 7).**

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Ein Verdacht auf Hausschwamm war von außen, von den öffentlichen Verkehrsflächen, durch die Inaugenscheinnahme am Orts-termin nicht ersichtlich, können aufgrund der Holzkonstruktionen von Dach und Fach jedoch nicht ausgeschlossen werden.

4.3.1 Reihenendhaus (Geb. 1)

Das Bewertungsobjekt ist ein Stadthaus, ein Reihenendhaus, mit einer Straßenfront von nur ca. 6 m, wie es nicht untypisch für die Lage und die geschlossene Bauweise in der Straße Am Aschberg ist. Gestaltungselemente, wie Erker, Vorbauten, Gebäuderücksprünge etc. gibt es am schlicht gestalteten Wohnhaus nicht. Die straßenseitig angeordnete freie Eingangstreppe mit Eingangspodest und Überdachung ist quasi ein Gestaltungselement.

Da das Kellergeschoss weit aus dem Erdreich herausbaut bzw. die Kellerdecke weit oberhalb des anstehenden Geländes liegt, verfügt die Eingangstreppe über 8 Stufen und das Wohnhaus über einen hohen Gebäudesockel. Das Kellergeschoss ist gemäß Auskunft der Grundstücksmiteigentümerin über eine Innentreppe und über eine hofseitige Außentreppe erreichbar. Ein Balkon/eine Terrasse im Obergeschoss überdacht die hofseitige Kelleraußentreppe.

Das Reihenendhaus ist mit einer Gebäudegrundfläche von rd. 63 m^2 ($(5,85 \text{ m} + 6,80 \text{ m}) : 2 \times 4,80 \text{ m}) + (4,80 \text{ m} \times 6,80 \text{ m})$) relativ klein. Deshalb ist gemäß Auskunft der Grundstücksmiteigentümerin das Dachgeschoss vollständig ausgebaut.

Das Reihenendhaus ist mit einem Satteldach ohne Dachaufbauten, Gauben, versehen. Tagesbelichtet werden die Räume im Dachgeschoss durch Fenster in den Giebelwänden. Dachflächenfenster gibt es nicht.

Die Wohnfläche des Reihenendhauses beträgt insgesamt rd. $139,50 \text{ m}^2$. Davon entfallen auf das Erdgeschoss rd. $48,50 \text{ m}^2$, auf das Obergeschoss rd. 50 m^2 und auf das ausgebaute Dachgeschoss rd. 41 m^2 . Im Kellergeschoss beträgt die Nutzfläche rd. 50 m^2 . Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf der Grundlage der bemaßten Grundrisse und der Bruttogrundfläche, multipliziert mit Wohn-/Nutzflächenfaktor berechnet (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 31/32).

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Reihenendhaus, Stadthaus, Dachgeschoss soll ausgebaut sein, unterkellert
Baujahr:	gemäß Angaben in den Bauunterlagen ca. 1982
Sanierung/	Gemäß Auskunft der Grundstücksmiteigentümerin erfolgten keine Modernisierungen
Modernisierung	oder bzw. sind keine Modernisierungen bekannt
(soweit bekannt):	

Wie bereits mehrfach erklärt, konnte das Reihenendhaus nur von außen, von der Straße Am Aschberg, dem Marienkirchplatz und dem Marienkirchgang aus, besichtigt werden. Zur Ausstattung und Bauausführung wird auf die schriftlichen Auskünfte der Grundstücksmiteigentümerin zurückgegriffen. Sonst können keine Aussagen bzw. nur Vermutungen zur Ausstattung und Bauausführung getroffen werden.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	augenscheinlich Massivbau
Fundamente:	vermutlich Betonstreifenfundamente
Außenwände:	vermutlich Ziegelwände
Kellerwände:	vermutlich Ziegel und/oder Kalksandstein
Innenwände:	vermutlich Ziegel
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Massivdecke, Stahlbetonelemente Erdgeschoss: Massivdecke, Stahlbetonelemente Obergeschoss: Massivdecke, Stahlbetonelemente Dachgeschoss: Holzbalkendecke mit Einschub/Dämmung
Innentreppen:	nicht bekannt, vermutlich einfache Holztreppe
Fußböden, Innenansichten Deckenflächen:	nicht bekannt
Fenster:	doppelt verglaste Holzverbundfenster, keine Dachflächenfenster
Türen:	Hautür: Holztür mit Glasfüllung Kelleraußentür: nicht bekannt Balkontür: doppeltverglaste Fenstertür (Holz) Innentüren: nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt, DDR-Standard, 2 SAT-Schüsseln
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, DDR-Standard
Küchenausstattung:	nicht bekannt, vermutlich keine Einbauküche vorhanden
Heizung:	nicht bekannt, soll eine Gaszentralheizung eingebaut sein, vermutlich Stahl- oder Gussradiatoren mit Absperr- oder Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	gemäß Auskunft über Gaszentralheizung
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	an der Rückseite des Reihenhendhauses Kelleraußentreppe durch Balkon/Terrasse im Obergeschoss überdacht; Hauseingangstreppe mit überdachtem Eingangspodest
Außenansicht:	Kratzputz, Sockel Glattputz
Dachkonstruktion:	vermutlich zimmermannmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Dachaufbauten
Dacheindeckung:	Dachsteine rot, Dachentwässerung PVC-Dachrinnen und -Fallrohre
Kamin:	Schornstein, vermutlich gemauert, über Dach mit Kunstschieferplatten verkleidet, kein Edelstahlabgasrohr zu erkennen
Belichtung und Besonnung:	vermutlich befriedigend bis gut
Raumaufteilung:	gemäß Grundrisse aus der Bauakte (vgl. Anlage 5) Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Waschküche, Heizungskeller, Kellergang mit Kellertreppe Erdgeschoss: 2 Wohnräume, Küche, Toilette, Diele, Windfang Obergeschoss: 3 Wohnräume, Bad/WC, Diele, Balkon/Terrasse Dachgeschoss: 2 Wohnräume, Flur
Grundrissgestaltung:	gemäß Grundrisse zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Das Reihenhendhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Gemäß schriftlicher Auskunft der Grundstücksmiteigentümerin wurde das Wohnhaus nach der politischen Wende nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert. Es ist zu unterstellen, dass der Ausstattungsstandard einem mittleren DDR-Standard entspricht und nicht zeitgemäß ist. Von außen, von den öffentlichen Verkehrsflächen, waren bis auf das verwitterte Brüstungsgeländer des Balkons/der Terrasse und aufsteigende Feuchtigkeit an der Mauerwerkswange (Putzverfärbung) der Hauseingangstreppe keine größeren Schäden festzustellen. Es besteht, auch aufgrund des Leerstands, geringerer Instandhaltungsstau. Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach befriedigend. Der bauliche Zustand des Reihenhendhauses ist durch die Alterswertminderung (Sachwert) bzw. die zu berücksichtigende Gebäuderestnutzungsdauer (Ertragswert) abgedeckt. Ein zusätzlicher Wertabschlag wegen Bauschäden/-mängel und größerem Instandhaltungsstau ist deshalb nicht anzusetzen.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

	Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Reihenendhauses wird unter Berücksichtigung des ordentlichen äußeren Erscheinungsbildes in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Schäden und/oder Instandhaltungsstau im Gebäudeinneren vorgenommen (vgl. Sach-, Ertragswertermittlung und Indirekte Vergleichwertermittlung Punkt 4.5.3, Seite 28, Punkt 4.5.4, Seite 36 und Pkt. 4.5.5, Seite 39). Es wird darauf hingewiesen, dass anteilige Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd anzusetzen sind. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.
wirtschaftliche Wertminderung:	Es liegt gemäß Auskunft kein Energieausweis/-pass vor. Ob die Umfassungswände gedämmt sind (von innen), ist nicht bekannt. Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Reihenendhaus konnte nicht von innen besichtigt werden, nur von den öffentlichen Verkehrsflächen aus. Eine umfassende Beurteilung des baulichen Zustands ist deshalb nicht möglich. Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des nach der politischen Wende nicht modernisierten bzw. nicht wesentlich modernisierten Wohnhauses befriedigend. Größere Schäden und größerer Instandhaltungsstau wurden von außen nicht festgestellt.

4.3.2 Nebengebäude (Geb. 2)

Als Grenzbebauung zum östlichen Nachbargrundstück ist ein kleines massives Nebengebäude errichtet. Dieses Nebengebäude ist ein Schuppen, der vermutlich als Geräteschuppen diente. Von der öffentlichen Verkehrsfläche, Marienkirchplatz, ist zu erkennen, dass der Schuppen außen glatt verputzt ist, Fenster und Türen bzw. Tür sind nicht zu erkennen.

Das Nebengebäude ist mit einem Pultdach versehen und mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Zur Innenausstattung und -gestaltung sind keine Aussagen möglich. Ob ein Stromanschluss besteht, ist nicht bekannt.

Die Gebäudegrundfläche beträgt rd. 18 m² (ca. 3,50 m x ca. 5,00 m) und die Nutzfläche rd. 16 m² (Gebäudegrundfläche mal Nutzflächenfaktor 0,90). Die Gebäudegrundfläche und die -nutzfläche wurden anhand der Gebäudedarstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte berechnet.

Art des Gebäudes:	Geräteschuppen
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich zusammen mit dem Reihenendhaus errichtet, geschätzt 1982
Sanierung/Modernisierung (soweit bekannt):	keine
besondere Bauteile:	keine
besondere (Betriebs) Einrichtung:	keine
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist dem äußeren Anschein nach mangelhaft. Zum baulichen Zustand im Gebäudeinneren ist keine Aussage möglich. Es besteht erheblicher Instandhaltungsstau. Aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands und der einfachen Bauweise wird das Bewertungsobjekt wertneutral angesetzt. Aufwendungen für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus etc. werden deshalb nicht angesetzt.
wirtschaftliche Wertminderung:	Das Pultdach ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Asbestzementplatten sind äußerst witterungs- und altersbeständig. Die Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten hat Bestandsschutz. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein, nicht mehr verwendet werden. Werden Asbestzementplatten nicht bearbeitet etc. geht in der Regel keine Gefahr von den Platten aus, da sich Asbestfasern nur bei Bearbeitung lösen.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Dem äußeren Anschein nach ist die Dacheindeckung nicht schadhaft. Bezüglich der Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten wird deshalb kein pauschaler Wertabschlag angesetzt, auch deshalb nicht, da das Nebengebäude wertneutral angesetzt wird. Sonst keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach mangelhaft. Es bestehen erheblicher Instandhaltungsschaden und die wirtschaftliche Wertminderung Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten.

4.3.3 Außenanlagen

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück bzw. dem Grundbesitz festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Freiflächenbefestigungen, Plattierungen, einfache Schuppen, Lauben, Überdachungen) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 1182, ist ein Eckgrundstück und liegt an der Südseite der Straße Am Aschberg, an der Ostseite des Fußweges Marienkirchgang und an der Nordseite des Marienkirchplatzes (vgl. Anlage 2). Der Hauseingang befindet sich in der nördlichen Außenwand des Reihenhouses. Vom Marienkirchplatz besteht eine Zufahrt zum Grundstück.

- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an Schmutz-/Abwasserkanal
- carportartige Überdachung Stahl-/Holzkonstruktion auf Mauer der Einfriedung gelagert, Pultdach mit Asbestzementwellplatten eingedeckt
- Hof überwiegend befestigt, Betonsteinpflaster, augenscheinlich auch ein stark verkrautetes Hochbeet vorhanden
- Einfriedungen durch grenzständige Gebäude auf dem Grundstück und auf den östlichen Nachbarflurstücken 405 und 1183; zum Marienkirchgang überwiegend hohe verputzte Mauer (Kratzputz), zum Marienkirchplatz zweiflügliges Holztor und hohe verputzte Mauer (Kratzputz)

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen befinden sich, soweit von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar, in einem mangelhaften Zustand. In der Mauer der Einfriedung längs des Marienkirchgangs ist ein tiefer vertikaler Riss. Der Zeitwert der Außenanlagen ist gering. Einen Zeitwert besitzen die Hausanschlüsse (Ver- und Entsorgungsleitungen) und die Einfriedungen.

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Bewertungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Gardelegen, Blatt 7951, aus einem Grundstück, dem Flurstück 1182.
In der historischen Altstadt von Gardelegen sind viele Grundstücke kleinteilig. Mit einer Flächengröße von ca. 168 m² weist das Bewertungsgrundstück eine übliche Fläche für Wohngrundstücke in der Altstadt von Gardelegen auf.
Die Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Bewertungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei). Deshalb, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks der von baureifem Land entspricht. Auch die Bebauung und die Erschließung des Bewertungsgrundstücks sind typisch für die Lage in der historischen Altstadt bzw. in der Straße Am Aschberg.
2. In dieser Wertermittlung wird die Eigennutzung des Bewertungsgrundstücks mit der bestehenden Bebauung Reihenhause und Nebengebäude als längerfristige Nachfolgenutzung unterstellt. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Es ist eine Nutzung des Bewertungsgrundstücks, wie bestehend als individuelles Wohngrundstück, möglich. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist nur über das Sachwertverfahren bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich. Insofern wird der Verkehrswert vorrangig mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke/-besitze in der Region anzupassen.

3. Zur Stützung des Ergebnisses der Sachwertschätzung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren herangezogen, da solche Objekte auch vermietet werden. Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit Bebauung. Dies ist im § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV 2021 geregelt. Die marktüblich erzielbaren Einnahmen sind die marktüblich erzielbaren Mieten. Dies ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Das Reihenendhaus ist nicht bewohnt. Das Nebengebäude und das Bewertungsgrundstück sind ungenutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete fließt somit nicht. Eine ggf. vorhandene Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/tatsächliche Nettokaltmiete) ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen daher nicht zu berücksichtigen. Im Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass das Reihenendhaus und der überdachte Stellplatz auf dem Grundstück für ortsübliche Nettokalt- bzw. Nettomieten entsprechend der Beschaffenheit und der Baualtersklasse der Gebäude zu vermieten sind.
 Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden nur Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhaus- und Wohn-/Geschäftshausgrundstücke für Großstädte, Mittelzentren sowie Kleinstädte und Dörfer abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2023 bzw. in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht. Für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Grundstücke mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut, mit Bewertungsobjekt vergleichbar, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.
 Es sind bundesdurchschnittliche Zinssätze für Reihen- und Doppelhausgrundstücke ermittelt worden. Es wird auf diese bundesdurchschnittlichen Zinssätze für solcherart genutzte Grundstücke zurückgegriffen. Diese Liegenschaftszinssätze werden auf Plausibilität geprüft und entsprechend der Gebäudegesamt- und der relativen Gebäuderestnutzungsdauer (Restnutzungsdauer : Gesamtnutzungsdauer) und den Gegebenheiten in den neuen Bundesländern ggf. modifiziert.
 Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke ausgewiesen, auch für Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie nicht freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Es werden auch die vom IVD veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes des Bewertungsgrundstücks herangezogen.
 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat für die Landkreise Stendal und Altmarkkreis Salzwedel für Wohngrundstücke mit Doppel- und Reihenhäusern Vergleichs- bzw. Gebädefaktoren abgeleitet und in den Grundstücksmarktinformationen 2025 veröffentlicht. Zu Kontrollzwecken und zur Überprüfung der Ergebnisse des Sach- und des Ertragswertverfahrens wird für das mit einem Reihenendhaus und einem Nebengebäude bebaute Bewertungsgrundstück auch das Vergleichswertverfahren angewandt. Da Vergleichs- bzw. Gebädefaktoren und keine tatsächlichen Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, handelt es sich um ein Indirektes Vergleichswertverfahren.
4. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten. Daraus ergeben sich üblicherweise unterschiedliche wirtschaftliche Restnutzungsdauern. Gemäß der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ImmoWertV 2021 ist in solch einem Fall das Grundstück fiktiv zu teilen, um die Wertermittlung sachgemäß durchführen zu können.
 Das kleine Nebengebäude, quasi ein Geräteschuppen, besitzt aufgrund der einfachen Bauweise und des mangelhaften baulichen Zustands, soweit von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar, keinen Zeit-/Marktwert und wird in der Wertermittlung wertneutral angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Nebengebäudes ist deshalb unerheblich.
5. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 1182

Wertermittlung für das mit einem Reihenendhaus und einem kleinen Nebengebäude bebaute Grundstück, Gemarkung Gardelegen, Flur 16, Flurstück 1182, mit einer Fläche von 168 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Gardelegen, Blatt 7951, Bestandsverzeichnis), in 39638 Gardelegen, Am Aschberg 8.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes, dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge, herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird auch das Vergleichswertverfahren angewandt, da in den Grundstücksmarktinformationen 2025 u.a. für die Landkreise Stendal und Altmarkkreis Salzwedel Vergleichsfaktoren für Doppel- und Reihenhausgrundstücke ausgewiesen sind. Es handelt sich hierbei um eine Indirekte Vergleichswertermittlung, da Vergleichsfaktoren und keine Kaufpreise berücksichtigt werden.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV) und § 40 ImmoWertV2021.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte bzw. durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelte durchschnittliche Kaufpreise zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) und § 40 ImmoWertV2021.

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landkreise Stendal und Altmarkkreis Salzwedel hinterfragt wurden.

Für die Stadt Gardelegen sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte mehrere Bodenrichtwertzonen für baureifes Land ausgewiesen. Für die Lage des Grundstücks in Gardelegen ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenrichtwertstichtag) wie folgt definiert:

40 B

MI g II – III 30

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert

40 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden

Bauweise

g geschlossen Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

II - III Zahl der Vollgeschosse zwei bis drei

Angaben zum Grundstück

30 durchschnittliche Grundstückstiefe 30 m, zur durchschnittlichen Grundstücksfläche keine Angabe

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird der aktuelle Bodenrichtwert herangezogen. Auf Besonderheiten des Grundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Das Grundstück liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone für baureifes Land und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand:

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei

Bauweise

g geschlossen Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse zwei (Erd- und Obergeschoss), Dachgeschoss ausgebaut

Angaben zum Grundstück

f168 Grundstücksfläche in Quadratmeter

t25 Grundstückstiefe in Meter

Das Grundstück liegt im Innenbereich von Gardelegen, in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 40,00 €/m², baureifes Land, Mischgebiet.

Der Bodenrichtwert von **40,00 €/m²** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Grundstücks herangezogen werden, da die Bebauung des Grundstücks mit einem Reihenendhaus und kleinem Nebengebäude für bebaute Grundstücke in der Lage von Gardelegen typisch ist. Die Erschließungssituation des Grundstücks (Versorgungsleitungen und Ab-/Schmutzwasserleitung sowie Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen) ist üblich und entspricht der von anderen bebauten Grundstücken in der Lage bzw. in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land.

Somit sind die Nutzung und die Erschließung des Grundstücks mit anderen in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land liegenden Grundstücken vergleichbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert von 130,00 €/m² für baureifes Land kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert von 40,00 €/m² für baureifes Land ist nicht auf ein Richtwertgrundstück, durchschnittliche Grundstücksgröße/-fläche, abgestellt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land an die Grundstücksfläche ist deshalb nicht erforderlich.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwerts für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land für die Lage des Grundstücks in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2016 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 28,00 €/m² auf 40,00 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 43,00 %) ist. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist möglich. Ein Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land jedoch unwahrscheinlich. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 3,00 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert baureifes Land	40,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 3,00 %	+ 1,20 €/m ²	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert baureifes Land	41,20 €/m ²	rd. 41,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **18. Juni 2025** wie folgt geschätzt:

Grundstück, Flurstück 1182	ca. 168 m ²	
baureifes Land	ca. 168 m ² x 41,00 €/m ² =	6.888,00 €
Grundstück	ca. 168 m ²	Bodenwert 6.888,00 €

Anmerkung: Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht berücksichtigt.

Derzeit vorhandene und/oder nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind nicht berücksichtigt. Persönlicher Schuldner der Erschließungsbeiträge, Umlageausgleichsleistungen etc. ist und bleibt auch nach einer Veräußerung grundsätzlich die Person, an den sich der Beitragsbescheid richtete (i.d.R. der Eigentümer zu diesem Zeitpunkt). Bei Bestehen einer „öffentlichen Last“ haftet jedoch zusätzlich das Grundstück/Grundbesitz auch ohne diesbezügliche Sicherung im Grundbuch. Der jeweilige Eigentümer hat erforderlichenfalls auch die Zwangsvollstreckung zu dulden, obwohl er, weil er erst nach Entstehen der Beitragsschuld erworben hat, nicht persönlicher Schuldner ist.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zu diesen Angaben, von der jeweils zuständigen Stelle, schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Der ermittelte Bodenwert von **6.888,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) bzw. § 40 ImmoWertV2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit) Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) bzw. § 39 ImmoWertV2021 führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und § 36 ImmoWertV2021, in der Literatur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt.

BAUNEBEINKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bereits enthalten und sind deshalb nicht zusätzlich zum Ansatz zu bringen.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 22).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. **Bereits erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen erhöhen die Restnutzungsdauer (Verjüngung des Gebäudes).** Die Ansätze können der Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 22) entnommen werden.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV2021 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 22).

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Alterswertminderung wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

b) Wegen Baumängel und Bauschäden

Sind in der Gebäudebeschreibung Wertminderungen wegen Bauschäden und -mängel und/oder Instandhaltungsstau angesetzt worden, so geschieht das, um eine Angleichung des Wertes im altersgemäßen Normalzustand, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, zu erreichen. Dieser geschätzte Aufwand entspricht in der Regel dann nicht den zukünftig tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Sind in der Gebäudebeschreibung Wertminderungen wegen Bauschäden und -mängel und/oder Instandhaltungsstau angesetzt worden, so geschieht das, um eine Angleichung des Wertes im altersgemäßen Normalzustand, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, zu erreichen. Dieser geschätzte Aufwand entspricht in der Regel dann nicht den zukünftig tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Das Reihenendhaus und das kleine Nebengebäude konnten nur von außen, von den öffentlichen Verkehrsflächen aus, besichtigt werden. Das Reihenendhaus befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem befriedigenden baulichen Zustand. Wertminderungen wegen Bauschäden, -mängel, Schäden und Instandhaltungsstau werden nicht berücksichtigt. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und der erheblich eingeschränkten äußeren Besichtigung wird in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandener bzw. erhöhter Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau angesetzt. Das kleine Nebengebäude wird wegen des mangelhaften baulichen Zustands wertneutral angesetzt.

SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV) sowie §§ 21 und 39 ImmoWertV2021. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, nachträglich errichtete besondere Bau-/Gebäudeteile aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen etc.) werden nach § 8 Absatz 2 ImmoWertV sowie § 8 Absatz 3 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Reihenendhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

- * Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt, rd. 252,00 m²
 Einfamilienhaus (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss)
 ((5,85 m + 6,80 m) : 2 x 4,80) + (4,80 m x 6,80 m)) x 4

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse berechnet. Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Das Bewertungsobjekt ist ein Reihenendhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Normalherstellungskosten sind für solch einen Gebäudetyp abzuleiten.

- * Nutzungsgruppe 1 – 3
 Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
 Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser
 Gebäudetyp 2.11 Doppel- und Reihenendhäuser,
 Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss voll asugebaut

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp 2.11,
 bei gewogener Standardstufe rd. 2,00, Reihenendhäuser,
 Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss voll ausgebaut rd. 660,00 €/m²

Hinweis: Es wird o.g. Gebäudeart als Grundlage der Sachwertermittlung herangezogen, da das Gebäude insgesamt grundsätzlich mit solchen Gebäuden vergleichbar ist.

Die Normalherstellungskosten betragen nach Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für den Gebäudetyp 2.11:

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

²⁾ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³⁾ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte, in €/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten und der Standardstufe ist in vorgenannter Tabelle rot markiert.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung thw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); gerädläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard bzw. dem gemäß Bauakte unterstelltem Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Modernisierungen erfolgten nach meinen Kenntnissen bisher nicht. Modernisierungen sind auch nicht unterstellt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflühren. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

Es wird die objektbezogene Beschreibung des Gebäudestandards herangezogen. Das Bewertungsobjekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 2.11.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände		1				23	157,55 €/m ² /BGF
Dächer		1				15	102,75 €/m ² /BGF
Außentüren und Fenster		1				11	75,35 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		1				11	75,35 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		0,8	0,2			11	77,55 €/m ² /BGF
Fußböden		1				5	34,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9	61,65 €/m ² /BGF
Heizung		1				9	61,65 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	41,10 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m ² BGF	615	685	785	945	1.180		<u>687,20 €/m²/BGF</u>

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren sind durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Modellparameter festgelegt worden. Besitzen nutzbare bzw. ausgebaute Dachgeschosse keinen Drempel/Kniestock, wie beim Bewertungsobjekt, so ist der Kostenkennwert, um einen pauschalen Abschlag von 4 % zu verringern.

$$687,20 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 0,96 = 659,71 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

angepasster gewogener Kostenkennwert 659,71 €/m²/BGF ~ **660,00 €/m²/BGF**

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das Bewertungsobjekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für den Gebäudetyp 2.11.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände		1				23	0,460
Dächer		1				15	0,300
Außentüren und Fenster		1				11	0,220
Innenwände und -türen		1				11	0,220
Deckenkonstruktion und Treppen		0,8	0,2			11	0,242
Fußböden		1				5	0,100
Sanitäreinrichtungen		1				9	0,180
Heizung		1				9	0,180
sonstige technische Ausstattungen		1				6	0,120
Standardstufe							<u>2,022</u>
gewogene Standardstufe						~	2,00

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer

Die üblichen Gesamtnutzungsdauern für Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser betragen entsprechend der Standardstufen:

Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Bei einer gewogenen Standardstufe von rd. 2,00 des Bewertungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 65 Jahren angesetzt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Das Reihenendhaus ist nicht modernisiert worden. Bei massiven Wohngebäuden die keine wesentlichen Schäden, Mängel und/oder größeren Instandhaltungsschäden aufweisen, ist es sachgemäß, dass die rechnerische Restnutzungsdauer der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gleichgesetzt wird.

Wertermittlungstichtag/-jahr	2025
Baujahr	- 1982

Gebäudealter	43 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Gebäudealter	- 43 Jahre

rechnerische Restnutzungsdauer (wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	22 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird deshalb auf rd. 22 Jahre geschätzt.

Bestimmung des fiktiven, wertrelevanten Baujahres

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer lässt sich das fiktive, wertrelevante Baujahr des Gebäudes errechnen.

Bestimmung des fiktiven, wertrelevanten Baujahres:

Wertermittlungstichtag/-jahr	2025
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	+ 22 Jahre
wirtschaftlich nutzbar bis	2047
Gesamtnutzungsdauer	- 65 Jahre
fiktives, wertrelevantes Baujahr	1982
gleich tatsächliches Baujahr	

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1. Reihenendhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Reihenendhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF), KG, EG, OG, DG ausgebaut		252,00 m²
Baupreisindex (BPI) II. Quartal 2025 (2010 = 100)		188,6
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	660,00 €/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (660,00 €/m² x 188,6 / 100)	~	1.245,00 €/m² BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Reihenendhaus, KG, EG, OG, DG ausgebaut (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	=	313.740,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen Reihenendhaus (einschl. BNK)	=	313.740,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		43 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 65) x 43 (313.740,00 € - 207.539,01 €)	x	66,15 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Reihenendhaus	=	106.200,99 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
Hauseingangstreppe mit überdachtem Eingangspodest ¹⁾	+	1.150,00 €
Kelleraußentreppe von Balkon/Terrasse überdacht ²⁾	+	2.000,00 €
Zeitwert Reihenendhaus	=	109.350,99 €

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Reihenendhauses beträgt ~ 252 m².

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) basiert auf den bemaßten Grundrissen des Reihenendhauses. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 169,8 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf das I. Quartal 2025

* Statistisches Bundesamt (Destatis), Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind auf das Basisjahr 2010 abgestellt. Der neue Index, Basisjahr 2015, ist auf das alte Basisjahr 2010 umzubasieren. Die Umbasierung wird mit dem Proportionalitätsfaktor 1,111 vorgenommen.

Baupreisindex 2015 und Basisjahr 2010 = 111,1 : 100 = 1,111 (Proportionalitätsfaktor)

Baupreisindex Basisjahr 2015, II. Quartal 2025 umbasiert = 169,8 x 1,111 = 188,64 rd. 188,6

Die auf den Wertermittlungsstichtag 18. Juni 2025 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

(660,00 €/m²/BGF x 188,6) / 100 = 1.244,76 €/m²/BGF **rd. 1.245,00 €/m²/BGF**

1) Zeitwert Hauseingangstreppe mit überdachtem Eingangspodest

Die massive Eingangstreppe mit acht Stufen und einfachem Geländer sowie Eingangspodest ist ein besonderes Bauteil. Die Normalherstellungskosten von Eingangstreppe liegen zwischen 170,00 € bis 220,00 € je Stufe (Preisstand 2010). Für die massive Eingangstreppe mit Podest werden rd. 200,00 € je Stufe als marktgerecht eingeschätzt. Unter Berücksichtigung des Baupreisindex von 188,6 betragen die angepassten Normalherstellungskosten:

$$(200,00 \text{ € je Stufe} \times 188,6) / 100 = 377,20 \text{ € je Stufe} \quad \sim 375,00 \text{ € je Stufe}$$

Die Herstellungskosten der Eingangstreppe betragen:

$$8 \text{ Stufen} \times 375,00 \text{ € je Stufe} = 3.000,00 \text{ €}$$

Die Eingangstreppe ist überdacht. Die überdachte Fläche ist ca. 2,00 m² (1,25 m x 1,60 m) groß. Die Überdachung, ein an die nördliche Außenwand angeschlagenes Pultdach ist eine Holz-/Stahlkonstruktion, die mit Dachsteinen wie das Satteldach eingedeckt ist. Die Normalherstellungskosten solcher Leichtkonstruktionen liegen zwischen 85,00 €/m² bis 120,00 €/m² (Preisstand 2010). Für die Überdachung werden rd. 100,00 €/m² als marktgerecht eingeschätzt. Unter Berücksichtigung des Baupreisindex von 188,6 betragen die angepassten Normalherstellungskosten:

$$(100,00 \text{ €/m}^2 \times 188,6) / 100 = 188,60 \text{ €/m}^2 \quad \sim 190,00 \text{ €/m}^2$$

Die Herstellungskosten der Überdachung betragen:

$$2,00 \text{ m}^2 \times 190,00 \text{ €/m}^2 = 380,00 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten der Eingangstreppe mit Überdachung betragen:

$$\begin{array}{r} 3.000,00 \text{ €} \\ + \quad 380,00 \text{ €} \\ \hline 3.380,00 \text{ €} \end{array}$$

Die Herstellungskosten der überdachten Eingangstreppe sind wie die Herstellungskosten des Reihenendhauses um 66,15 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 66,15 % anzusetzen, da die überdachte Eingangstreppe quasi ein Teil des Reihenendhauses ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$$3.380,00 \text{ €} - 66,15 \% = 3.380,00 \text{ €} - 2.235,87 \text{ €} = 1.144,13 \text{ €} \quad \sim 1.150,00 \text{ €}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert der überdachten Eingangstreppe beträgt ~ 1.150,00 € und wird bei den besonderen Bauteilen des Reihenendhauses berücksichtigt.

2) Zeitwert Kelleraußentreppe mit Überdachung (Terrasse/Balkon)

Die Normalherstellungskosten von Kelleraußentreppen mit Wange liegen zwischen 220,00 € bis 340,00 € lfd. Meter Stufenlänge (Preisstand 2010). Für die vermutlich massive Kelleraußentreppe werden rd. 270,00 € lfd. Meter Stufenlänge als marktgerecht eingeschätzt. Die Anzahl der Stufen ist nicht bekannt. Entsprechend des Kellergrundrisses wird die Anzahl der Stufen auf 6, bei einer Stufenlänge von rd. 1,00 m, geschätzt. Die Stufenlänge insgesamt beträgt dann rd. 6,00 m (rd. 1,00 m x 6). Unter Berücksichtigung des Baupreisindex von 188,6 betragen die angepassten Normalherstellungskosten:

$$(270,00 \text{ € lfd. Meter Stufenlänge} \times 188,6) / 100 = 509,22 \text{ € lfd. Meter Stufenlänge} \\ \sim 510,00 \text{ € lfd. Meter Stufenlänge}$$

Die Herstellungskosten der Kelleraußentreppe mit Wange betragen:

$$6,00 \text{ lfd. m Stufenlänge} \times 510,00 \text{ € lfd. m Stufenlänge} = 3.060,00 \text{ €}$$

Die Kelleraußentreppe ist durch die Terrasse/den Balkon im Obergeschoss überdacht. Die überdachte Fläche ist ca. 5,00 m² (3,00 m x 1,75 m) groß. Die Überdachung ist massiv ausgeführt. Es werden für die massive Überdachung Normalherstellungskosten von rd. 300,00 €/m² angesetzt. Die Normalherstellungskosten sind mit dem Baupreisindex anzupassen.

$$(300,00 \text{ €/m}^2 \times 188,6) / 100 = 565,80 \text{ €/m}^2 \quad \sim 565,00 \text{ €/m}^2$$

Die Herstellungskosten der Überdachung betragen:

$$5,00 \text{ m}^2 \times 565,00 \text{ €/m}^2 = 2.825,00 \text{ €}$$

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Herstellungskosten der Kelleraußentreppe mit Überdachung betragen:

3.060,00 €
+ 2.825,00 €
5.885,00 €

Die Herstellungskosten der überdachten Kelleraußentreppe sind wie die Herstellungskosten des Reihenendhauses um 66,15 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 66,15 % anzusetzen, da die überdachte Kelleraußentreppe quasi ein Teil des Reihenendhauses ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$$5.885,00 \text{ €} - 66,15 \% = 5.885,00 \text{ €} - 3.892,93 \text{ €} = 1.992,07 \text{ €} \quad \sim 2.000,00 \text{ €}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert der überdachten Kelleraußentreppe mit Wange von $\sim 2.000,00 \text{ €}$ wird bei den besonderen Bauteilen des Reihenendhauses berücksichtigt.

2. Nebengebäude (Geb. 2), pauschalisierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Nebengebäude
Zeitwert Nebengebäude (einschl. BNK)	=	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
Zeitwert Nebengebäude	=	0,00 €

Hinweis: Kleine Nebengebäude, wie Geräteschuppen, sind auf individuellen Wohngrundstücken wirtschaftlich nutzbar. Aufgrund der einfachen Bauweise, des augenscheinlich mangelhaften baulichen Zustands und der wirtschaftlichen Wertminderungen durch verbaute Asbestzementwellplatten wird das Nebengebäude jedoch wertneutral angesetzt.

Sachwert

Zeitwert Reihenendhaus ¹⁾		109.350,99 €
Zeitwert Nebengebäude ²⁾	+	0,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen, Außenanlagen ³⁾	+	3.300,00 €
zuzüglich Bodenwert Grundstück, baureifes Land ⁴⁾ (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 16)	+	6.888,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	119.538,99 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) ⁵⁾	x	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	125.515,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden, Mängel, Instandhaltungsstau kein Ansatz	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten keine	+/-	0,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück	=	125.515,94 €

1) Gebäudezeitwert

Für das Reihenendhaus wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

2) Gebäudezeitwert

Das Nebengebäude wird aufgrund der einfachen Bauweise, des mangelhaften baulichen Zustands und der wirtschaftlichen Wertminderung wertneutral angesetzt.

3) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Entsprechend der Modellparameter der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt ist ein pauschaler Ansatz für Außenanlagen in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein-, Zweifamilien- und Reihenhauses oder Doppelhaushälfte, hier Reihenendhaus, zu berücksichtigen.

Im Wertermittlungsfall erfolgt ein Ansatz für Außenanlagen von rd. 3,00 % des Gebäudezeitwertes, da der Umfang und die Qualität der Außenanlagen (Hausanschlüsse, Befestigungen, sowie Einfriedungen) insgesamt nicht unüblich ist, angemessen in Bezug zu den aufstehenden Gebäuden und der Zustand der Außenanlagen noch befriedigend ist.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) des Gebäudes von 109.350,99 €:
Gebäudezeitwerte 109.350,99 € x 3,00 % = 3.280,53 € rd. 3.300,00 €

4) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks, baureifes Land, anzusetzen (vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.5.2, Seite 16).

5) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwertfaktor, Marktanpassungsfaktor, dient zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Grundstücksmarkt, da das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis, vorläufiger Sachwert, meist nicht dem für solche Objekte gezahlten Marktpreis entspricht. Deshalb wird der vorläufige Sachwert mittels Sachwertfaktoren an den Markt angepasst.

Von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden für die Landkreise Stendal und Altmarkkreis Salzwedel Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, Doppel- und Reihenhäuser, abgeleitet.

Das Grundstück, das Flurstück 1182, ist mit einem Reihendhaus und einem Nebengebäude bebaut. Deshalb können die Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Doppel- und Reihenhäusern, angewandt werden. Der Sachwertfaktor kann auch deshalb angewandt werden, da das Bewertungsmodell des Wertermittlungsfalls dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren entspricht. Das Modell, die Berechnung des vorläufigen Sachwerts, basiert auf der Gebäudebruttogrundfläche, den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) incl. Baunebenkosten (BNK), dem Baupreisindex (Deutschland insgesamt 2010 = 100), der Gesamtnutzungsdauer nach Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006) bzw. Sachwertrichtlinie (SW-RL), der Restnutzungsdauer ggf. unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen, der linearen Alterswertminderung, ggf. dem pauschalierten Ansatz für Nebengebäude und ggf. für Außenanlagen sowie dem Bodenwert.

Der Sachwertfaktor für Grundstücke mit Doppel- und Reihenhäusern, der nicht nach Bauepochen gegliedert ist, hängt für die Landkreise Stendal und Altmarkkreis Salzwedel entscheidend vom berechneten vorläufigen Sachwert ab.

Den Sachwertfaktor für Doppel- und Reihenhäuser, der nicht auf Bauepochen abgestellt ist, beeinflussende Parameter sind der vorläufige Sachwert, der Regionstyp, die Lage und die Gebäudeart. Das Normobjekt ist wie folgt definiert:

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

vorläufiger Sachwert 130.000,00 €
 Regionstyp nicht im Dorf liegend
 Lage nicht in Stendal (SDL), Gardelegen (GA) und Tangermünde (Tgm) liegend
 Gebäudeart Einfamilienhaus

Bei Abweichung vom Normobjekt, anderer vorläufiger Sachwert, anderer Regionstyp, andere Lage und andere Gebäudeart, sind Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die in den Grundstücksmarktinformationen 2025 angegeben sind.

Der regionale Sachwertfaktor ermittelt sich im Bewertungsfall mit Umrechnungskoeffizienten wie folgt:

Sachwertfaktor	1,07
(vorläufiger Sachwert rd. 120.000,00 € (Wertermittlungsobjekt); nicht im Dorf liegend; nicht in SDL, GA, Tgm liegend; Einfamilienhaus)	
Umrechnungskoeffizienten	
Regionstyp; nicht im Dorf liegend	1,00
Lage; in Gardelegen liegend	1,13
Gebäudeart; Reihenhaushaus	0,87

Sachwertfaktor (an Grundstücksmerkmale gepasster Sachwertfaktor)	1,052 rd. 1,05

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

- hoher vorläufiger Sachwert und Lage im Gebiet mit niedrigem Bodenwertniveau, im ländlichen Raum, gleich kleiner Sachwertfaktor bzw. hoher Marktabschlag
- hoher vorläufiger Sachwert und Lage im Gebiet mit hohem Bodenwertniveau, in Städten, gleich hoher Sachwertfaktor bzw. geringer Marktabschlag ggf. sogar Marktzuschlag.

Vogels führt bezüglich der Problematik der Marktanpassung in „Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht“ aus: „... die Höhe dieser Abschläge ist von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.“ Folgende Zahlen mögen als Anhalt dienen:

Verkäuflichkeit	Abschlag in %
gut	0
befriedigend	0 - 10
eingeschränkt	10 - 20
schwierig	30 - 40
schlecht	50 - 60

Im Altmarkkreis Salzwedel, insbesondere in der Hansestadt Gardelegen, besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohngrundstücken, bebaut mit Doppel- und Reihenhäusern. Das Bewertungsobjekt ist solch ein Grundstück, bebaut mit einem individuellen städtischen Wohnhaus, einem Reihenhäuserhaus. Das Grundstück, Flurstück 1182, liegt in der Hansestadt Gardelegen, im historischen Stadtkern. Diese zentrale Lage mit guter Infrastruktur, ist nachgefragt. Die prädestinierte Lage und Erschließung fördert die Marktgängigkeit und Veräußerbarkeit des Grundstücks. Ein Marktabschlag ist deshalb nicht sachgemäß. Es wird ein Marktzuschlag als sachgemäß eingeschätzt.

Für das Bewertungsobjekt wird deshalb, unter Berücksichtigung des ermittelten regionalen Sachwertfaktors, ein Sachwertfaktor von rd. 1,05 als sachgemäß eingeschätzt und angesetzt.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	125.515,94 €
--------------------------------------	---	--------------

Das Reihenendhaus konnte nur von den öffentlichen Verkehrsflächen Am Aschberg, Marienkirchplatz und Marienkirchsteig aus besichtigt und das Grundstück nicht betreten werden.

Dem äußeren Anschein nach, Fronten zur Straße Am Aschberg und zum Marienkirchsteig, sind der bauliche Zustand und die Instandhaltung des Reihenendhauses befriedigend. Größere Schäden waren von außen nicht zu erkennen. Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Gebäude und des nicht zugänglichen Grundstücks wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren der Gebäude vorgenommen. Üblicherweise werden als Sicherheitsabschlag 5,00 % bis 10,00 % des ermittelten Wertes (hier marktangepasster Sachwert) berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren (hier drei Verfahren) und in gleicher Wertigkeit (Prozentsatz) anzuwenden, um plausible Ergebnisse zu erhalten. Ich berücksichtige einen Abschlag von rd. 5,00 %, wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Gebäude, des längeren Leerstands des Reihenendhauses und des nicht ermöglichten Betretens des Grundstücks.

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	125.515,94 €
--------------------------------------	---	--------------

Abschlag von rd. 5,00 %, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und das Grundstück nicht betreten werden konnte

	-	6.275,80 €
marktangepasster Sachwert Grundstück insgesamt	=	119.240,14 €
	~	<u>119.000,00 €</u>

4.5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Über das Ertragswertverfahren werden also in erster Linie Immobilien bewertet, die einen Ertrag erwirtschaften. Das sind zum Beispiel Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser), Geschäftsgrundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren), Spezialimmobilien (Parkhäuser, Hotels, Logistikflächen) oder gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhaus, das auch geschäftlich genutzte Nutzflächen hat). Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Bei der Ertragswertermittlung wird der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei soll der Bodenwert grundsätzlich im Vergleichswertverfahren so ermittelt werden, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 bis 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie §§ 31 bis 34 ImmoWertV2021 beschrieben.

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete, ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die auf die Mieter umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19. Abs. 2. Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29. Satz 1 und 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)) sowie § 32 und Anlage 3 ImmoWertV2021.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

ERTRAGSWERT

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV) sowie § 33 ImmoWertV2021. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf der Grundlage der verfügbaren Angaben/Liegenschaftszinssätze des örtlichen Gutachterausschusses, ggf. des Oberen Gutachterausschusses geschätzt.

Liegen keine örtlichen Liegenschaftszinssätze vor, so sind unter Hinzuziehung des in Band 2, Sprengnetter Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien und erforderliche Daten, Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart (Grundstücksnutzung), Gesamtnutzungsdauer und relativer Restnutzungsdauer des Gebäudes sind, zu schätzen.

Auch die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten marktüblichen Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke bzw. Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie Wohngrundstücke mit nicht freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, werden zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen.

Eigene Erfahrungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind einfließen zu lassen.

Der regionale Gutachterausschuss für Grundstückswerte und der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt haben keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke, veröffentlicht.

GESAMTNUTZUNGSDAUER, RESTNUTZUNGSDAUER, WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER, BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 17/18.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn-/Nutzfläche des Reihenendhauses, Erd- und Obergeschoss, wird anhand der bemaßten Grundrisse, vom Bauaktenarchiv des Altmarkkreises Salzwedel zur Verfügung gestellt, berechnet. Die Wohn-/Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss wird auf der Grundlage der Dachgeschossgrundfläche mit Wohnflächenfaktor 0,65 berechnet. Die Nutzfläche im Kellergeschoss wird auf der Grundlage der Kellergeschossgrundfläche mit Nutzflächenfaktor 0,80 berechnet. Die berechneten Wohn-/Nutzflächen sind nur für diese Wertermittlung verwendbar.

Reihenendhaus

Wohn-/Nutzfläche Erdgeschoss (EG)

Wohnraum	$3,25 \times 3,05$	=		9,91 m ²	
Küche	$3,25 \times 2,24$	=	7,28 m ²		
	$- 0,56 \times 0,80$	=	- 0,45 m ²		
				6,83 m ²	
Wohnraum	$6,32 \times 3,35$	=		21,17 m ²	
Toilette	$\frac{0,65 + 1,05}{2} \times 1,75$	=		1,49 m ²	
Diele	$\frac{2,20 + 2,83}{2} \times 2,70$	=	6,79 m ²		
	$+ 2,83 \times 0,85$	=	+ 2,41 m ²		
	$- \frac{1,10 + 1,30}{2} \times 1,00$	=	- 1,20 m ²		
	$- 1,00 \times 0,90$	=	- 0,90 m ²		
				7,10 m ²	
Windfang	$1,16 \times 1,75$	=		2,03 m ²	
Wohn-/Nutzfläche EG				48,53 m²	rd. 48,50 m²

Wohn-/Nutzfläche Obergeschoss (OG)

Wohnraum	$2,75 \times 3,54$	=	9,74 m ²		
	$+ 0,92 \times 0,65$	=	+ 0,60 m ²		
				10,34 m ²	
Wohnraum	$\frac{2,50 + 3,96}{2} \times 2,38$	=		7,69 m ²	
Bad/WC	$1,75 \times 3,35$	=	5,86 m ²		
	$- 0,56 \times 0,80$	=	- 0,45 m ²		
				5,41 m ²	
Wohnraum	$6,32 \times 2,70$	=	17,06 m ²		
	$+ 3,25 \times 0,65$	=	+ 2,11 m ²		
				19,18 m ²	
Diele	$\frac{2,20 + 2,83}{2} \times 2,25$	=	5,66 m ²		
	$+ 2,83 \times 1,55$	=	+ 4,39 m ²		
	$- \frac{1,10 + 1,30}{2} \times 1,00$	=	- 1,20 m ²		
	$- 1,00 \times 1,60$	=	- 1,60 m ²		
				7,25 m ²	
Wohn-/Nutzfläche OG				49,87 m²	rd. 50,00 m²
Terrasse/Balkon	$3,00 \times 1,75$	=		5,25 m ²	rd. 5,00 m²

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzfläche Dachgeschoss (DG)

$$\begin{aligned}
 \text{Dachgeschoss} & \quad \frac{5,85 + 6,80}{2} \times 4,80 = 30,36 \text{ m}^2 \\
 & \quad + 4,80 \times 6,80 = \frac{+ 32,64 \text{ m}^2}{63,00 \text{ m}^2 \times 0,65 = 40,95 \text{ m}^2} \quad \text{rd. } \mathbf{41,00 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

$$\text{Wohn-/Nutzfläche EG, OG und DG insgesamt} \quad 139,35 \text{ m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{139,50 \text{ m}^2}$$

Nutzfläche Kellergeschoss (KG)

$$\begin{aligned}
 \text{Kellergeschoss} & \quad \frac{5,85 + 6,80}{2} \times 4,80 = 30,36 \text{ m}^2 \\
 & \quad + 4,80 \times 6,80 = \frac{+ 32,64 \text{ m}^2}{63,00 \text{ m}^2 \times 0,80 = 50,40 \text{ m}^2} \quad \text{rd. } \mathbf{50,00 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Das Reihenendhaus steht leer. Nebengebäude und Grundstück sind ungenutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete fließt somit nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV2021 der Mietzins, der in der Region des Bewertungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel und die Hansestadt Gardelegen existiert kein Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). In den Grundstücksmarktinformationen 2025 ist keine Nettokaltmietenübersicht für die Städte und Landkreise im Land Sachsen-Anhalt aufgeführt.

Die ortsübliche Nettokaltmiete wird durch das Baujahr der Wohnung/des Gebäudes, des Wohnwertes/des Ausstattungsstandards, der energetischen Bilanz und der regionalen Lage bestimmt. Die Wohnungsmieten unterscheiden sich bezüglich der Merkmale der Wohnung und der Lage. Daraus leitet sich der sogenannte Wohnwert ab. Es sind ein guter, ein mittlerer und ein einfacher Wohnwert definiert.

Einfacher Wohnwert bedeutet wenig bevorzugte Lage z.B. Dorflagen oder in der Nähe von Gewerbeflächen/Industriestandorten, nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattung z.B. einfach verglaste Fenster, einfaches Bad, keine Zentralheizung. Mittlerer Wohnwert bedeutet gemischt bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung und gute Bausubstanz, wie Isolierverglasung (ab 1978 bis 1994), Bad/WC und Zentralheizung. Ein guter Wohnwert ist gegeben bei guter Wohnlage und Verkehrsanbindung, angemessene Wärmedämmung, modernes Bad/WC und Zentralheizung.

Bezüglich des Baujahres 1982 ist das Reihenendhaus ein DDR-Bau. Das Reihenendhaus weist vermutlich einen einfachen bis mittleren Wohnwert auf, da es nach der politischen Wende nicht modernisiert wurde. Bezüglich der Verkehrsanbindung ist der Wohnwert gut. Die Wohnung liegt einem individuellen Wohnhaus, einem Reihenendhaus. Für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden wird in der Regel eine höhere, meist erheblich höhere Nettokaltmiete als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezahlt. Lagebedingt, im historischen Stadtkern von Gardelegen, ist der Wohnwert gut.

Entsprechend der am Vermietungsmarkt herrschenden Regel „je kleiner, desto teurer“ (geringe Wohnfläche/hohe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und große Wohnfläche/geringe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche) wird für die Wohnung im individuellen Wohnhaus, Reihenendhaus, das über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert (unterstellt) verfügt, unter Berücksichtigung der Wohnfläche im Reihenendhaus (Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss) von rd. 139,50 m², eine Nettokaltmiete von 6,30 €/m² Wohnfläche im Monat als marktüblich eingeschätzt.

Für das Nebengebäude, augenscheinlich mangelhafter baulicher Zustand, ist keine Nettomiete erzielbar.

Für den überdachten Stellplatz auf dem Grundstück mit Zufahrt vom Marienkirchplatz wird eine pauschale Nettomiete von 20,00 €/Monat als marktüblich eingeschätzt, da Mietern Stellplätze auf Grundstücken in der Regel nicht mietzinsfrei zur Verfügung gestellt werden.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete, Rohertrag)

Einheiten	Nutz-/Wohnfläche m ²	Miete €/m ² /Monat	Miete €/Monat	Miete €/Jahr
Reihenendhaus	139,50	6,30	878,85	10.546,20
Stellplatz			20,00	240,00
GESAMT	139,50		898,85	10.786,20

Berechnung der Wohn-/Nutzflächen siehe Seite 31/32. Diese Wohn-/Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	10.786,20 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters	-	2.522,92 €
(Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung/ein Reihenendhaus und einen Stellplatz gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	157,80 €
jährlicher Reinertrag	=	8.105,48 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	241,08 €
3,50 % von 6.888,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, Grundstück (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 16)		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.864,40 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x	15,167
bei p = 3,50 % (Liegenschaftszinssatz)		
und n = 22 Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 22)		
)		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	119.279,35 €
Bodenwert Grundstück, baureifes Land (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 16)	+	6.888,00 €
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	126.167,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden, Mängel, Instandhaltungsstau		
kein Ansatz	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
keine	+/-	0,00 €
Ertragswert Grundstück	=	126.167,35 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis die der Eigentümer/Vermieter zu tragen hat. Die auf Mieter umlagefähigen Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Kosten für Dach und Fach werden jedoch im Allgemeinen beim Vermieter verbleiben.

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Mietbereiche frei werden und nicht sofort wieder zu vermieten sind. In diesem Fall bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Gemäß § 26 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung und Anlage 1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie können bei Wohngrundstücken 2 % des Rohertrages, für die Wohnung/das Reihenhedhaus und den Stellplatz in Ansatz gebracht werden.

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015	€/jährlich
-------------------------------------	------------

Verwaltungskosten je Wohnung

280,00 €/jährlich

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche

11,00 €/m²/jährlich

Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete

Reihenendhaus 10.546,20 €

Bewirtschaftungskosten Wohnung

Die Werte Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale gelten für das Jahr 2015. Gemäß Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) ist eine Wertfortschreibung vorzunehmen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2015 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Für das Jahr 2015 ist die Verwaltungskostenpauschale auf 280,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

Für das Jahr 2025 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 359,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280,00 €
--	----------

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2025	359,00 €
--	----------

Für das Jahr 2015 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche auf 11,00 €/m² festgesetzt.

Für das Jahr 2025 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 14.00 €/m² festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015 11,00 €/m²

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2025	14,00 €/m ²
--	------------------------

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2025, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 18. Juni 2025 anwendbar, betragen:

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2025 € / jährlich

Verwaltungskosten 1 Wohnung rd. 359,00 €/jährlich/Wohnung	359,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche 14,00 €/m ² 139,50 m ² Wohnfläche	1.953,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete Reihenendhaus 10.546,20 €	210,92 €
Bewirtschaftungskosten Wohnung	2.522,92 €

Für den überdachten Stellplatz auf dem Grundstück werden die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen für Garagen und Einstellplätze angesetzt. Für Garagen und Einstellplätze betragen die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen 37,00 € und mit 83,00 € und beziehen sich auf das Jahr 2015.

Bewirtschaftungskosten Garage 2015 € / jährlich

Verwaltungskosten Garage 37,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten je Garage 83,00 €/jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete Garage 240,00 €	

Bewirtschaftungskosten Garage

Für das Jahr 2025 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 47,00 € für eine Garage, einen Stellplatz, festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	37,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2025	47,00 €

Für das Jahr 2025 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Garage bzw. Stellplatz gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 106,00 €/Jahr festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	83,00 €
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2025	106,00 €

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2025, sind für den Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag 18. Juni 2025 anwendbar. Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale und die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale betragen:

Bewirtschaftungskosten Garage 2025 € / jährlich

Verwaltungskosten Stellplatz 47,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	47,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz 106,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	106,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete Garage 240,00 €	4,80 €
Bewirtschaftungskosten Stellplatz	157,80 €

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden Liegenschaftszinssätze nur für Mehrfamilienhaus- und für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) sowie den Landkreisen abgeleitet. Für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern, wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Es sind bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, in Abhängigkeit von der relativen Gebäuderestnutzungsdauer und der Gebäudegesamtnutzungsdauer sowie der Wohnfläche abgeleitet worden. Aus dem Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist für unvermietete Einfamilienhausgrundstücke mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinssatz angegeben:

Einfamilienhaus (~ 130 m² Wohnfläche, unvermietet)	1,90 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 34 % (RND 22 Jahre : GND 65 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2025 u.a. Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Villa, großes Einfamilienhaus	1,00 - 3,50 %	
freistehendes Einfamilienhaus	1,50 - 4,00 %	
nicht freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihnhaus	1,50 - 4,50 %	
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,50 - 4,50 %	

Unter Hinzuziehung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke, Liegenschaftszinssatzspanne für nicht freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Eigennutzung, mit rd. 3,50 %.

Übertrag

Ertragswert Grundstück	= 126.167,35 €
------------------------	----------------

Das Reihenendhaus und das Nebengebäude konnten nicht von innen besichtigt und das Grundstück nicht betreten werden. Im Sachwertverfahren wurde deshalb ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsschau innen in den Gebäuden von rd. 5,00 % berücksichtigt. Dieser Wertabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise/Höhe anzubringen. Daher wird der Ertragswert ebenfalls um rd. 5,00 % gemindert.

Ertragswert Grundstück	= 126.167,35 €
------------------------	----------------

Abschlag von rd. 5,00 %, da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich war und das Grundstück nicht betreten werden konnte	- 6.308,37 €
--	--------------

Ertragswert Grundstück insgesamt	= 119.858,99 €
	~ 120.000,00 €

4.5.5 Indirekte Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Wertermittlung

Neben dem Sach- und dem Ertragswertverfahren ist nach § 24 in Verbindung mit § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts bebauter Grundstücke zulässig.

Vergleichswerte spiegeln die Marktsituation realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufsfällen wird der Vergleichswert ermittelt. Dies ist die sogenannte Direkte Vergleichswertermittlung. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens besteht die Schwierigkeit darin, dass Unterschiede der Vergleichsobjekte (Lage, Größe, Art, Ausstattung, Schäden etc.) berücksichtigt werden müssen, damit eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Zusammengefasst bedeutet das, die Vergleichspreise von Grundstücken müssen hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sein. Liegen nicht ausreichend regionale Vergleichspreise vor, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Regionen herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen von Grundstücksmerkmalen können durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Bei bebauten Grundstücken können zur Ermittlung des Vergleichswerts auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Solche Faktoren sind die marktüblich erzielbaren Erträge (Ertragsfaktoren) oder sonstige geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächen- und Raumeinheiten der baulichen Anlagen (Gebädefaktoren). Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheiten bzw. Korrekturfaktoren. Dies ist die sogenannte Indirekte Vergleichswertermittlung.

Die Indirekte Vergleichswertermittlung fußt auf Vergleichsfaktoren. Der Vergleich erfolgt mit erzielten Kaufpreisen aus den letzten Jahren, die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ausgewertet werden. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geben durchschnittliche Kaufpreise, sogenannte Vergleichsfaktoren, für unterschiedliche Lagen, Haustypen (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser etc.), Baujahre, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße und ggf. weiterer Kriterien heraus. Diese Durchschnittspreise bilden dann die Vergleichswerte, anhand derer der Indirekte Vergleichswert berechnet wird.

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Indirekter Vergleichswert

Vergleichs-/Gebäudefaktor €/m ² (Basiswert) für Doppel- und Reihenhäuser (Bodenrichtwert 40,00 €/m ² , Bewertungsobjekt)	~	1.441,00 €/m ²
Normobjekt: Bodenrichtwert 30,00 €/m ² ; Restnutzungsdauer 30 Jahre; Anzahl Vollgeschosse 1; Unterkellerung vorhanden; Grundstücksfläche 600 m ² ; Gebäudestandard 2,30; Regionstyp Mittel- und Grundzentrum; Zeitmodellierung 07.04.2023		
Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer (Restnutzungsdauer 22 Jahre)	x	0,890
Umrechnungskoeffizient für die Vollgeschosse (Vollgeschosse 2)	x	0,840
Umrechnungskoeffizient für die Unterkellerung (unterkellert)	x	1,000
Umrechnungskoeffizient für die Grundstücksfläche (Grundstücksfläche 168 m ²)	x	0,850
Umrechnungskoeffizient für den Gebäudestandard (Gebäudestandard 2,00)	x	0,950
Umrechnungskoeffizient für den Regionstyp (Regionstyp Mittel- und Grundzentrum)	x	1,000
Umrechnungskoeffizient für das Datum quartalsweise (Zeiteinfluss II/2024)	x	0,960
Gebäude-/Vergleichsfaktor des Wertermittlungsobjekts	=	835,12 €/m ² 835,00 €/m ²
vorläufiger Vergleichs-/Gebäudewert des Wertermittlungsobjekts Wohn-/Nutzfläche x Gebäude-/Vergleichsfaktor (139,50 m ² x 835,00 €/m ²)	=	116.482,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden, Mängel, Instandhaltungsstau		
kein Ansatz	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
keine	+/-	0,00 €
Indirekter Vergleichswert Grundstück	=	116.482,50 €

immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Vergleichs-/Gebäudedefaktor

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel Vergleichs-/Gebäudedefaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, Doppel- und Reihenhäuser, **für alle Baujahre für die Regionstypen Mittel- und Grundzentren sowie Dörfer**, abgeleitet. Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus und einem Nebengebäude bebaut. Das Reihenendhaus ist das dominierende Gebäude.

Deshalb können die Vergleichs-/Gebäudedefaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Doppel- und Reihenhäusern, angewandt werden.

Der Vergleichs-/Gebäudedefaktor in €/m² Wohnfläche für Grundstücke mit Doppel- und Reihenhäusern, der Basiswert, ist an den Bodenrichtwert für baureifes Land gekoppelt.

Das sogenannte Normobjekt ist für Grundstücke, die mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut sind, wie folgt definiert:

Lage, Bodenrichtwert	30,00 €/m ²
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	vorhanden
Grundstücksfläche	600 m ²
Gebäudestandard	2,30
Regionstyp	Mittel- und Grundzentren
Datum quartalsweise (Zeitmodellierung)	07.04.2023

Der Basiswert Vergleichs-/Gebäudedefaktor für das Wertermittlungsobjekt; Bodenrichtwert 30,00 €/m²; Restnutzungsdauer 30 Jahre; Anzahl der Vollgeschosse 1; Unterkellerung vorhanden; Grundstücksfläche 600 m²; Gebäudestandard 2,30; Regionstyp Mittel- und Grundzentren und Zeitmodellierung 07.04.2023; beträgt rd. 1.441,00 €/m².

Bei Abweichung vom Normobjekt, anderer Bodenrichtwert, andere Restnutzungsdauer, andere Anzahl Vollgeschosse, nicht unterkellert, andere Grundstücksfläche, anderer Gebäudestandard, anderer Regionstyp und andere Zeitmodellierung, sind Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die in den Grundstücksmarktinformationen 2025 veröffentlicht sind.

Übertrag

indirekter Vergleichswert Grundstück	= 116.482,50 €
--------------------------------------	----------------

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Gebäude und da das Grundstück nicht betreten werden konnte, ist in den beiden anderen Wertermittlungsverfahren, Sach- und Ertragswertverfahren, ein Sicherheitsabschlag von rd. 5,00 % für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und INstandhaltungstau im inneren der Gebäude berücksichtigt worden. Dieser Wertabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise/Höhe anzubringen. Daher wird der indirekte Vergleichswert ebenfalls um rd. 5,00 % gemindert.

indirekter Vergleichswert Grundstück	= 116.482,50 €
Abschlag von rd. 5,00 %, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und das Grundstück nicht betreten werden konnte	- 5.824,13 €

indirekter Vergleichswert Grundstück insgesamt	= 110.658,84 €
	~ 111.000,00 €

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Grundstücks werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem Reihendhaus und einem Nebengebäude bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen.

Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung der Gebäude wurden der marktangepasste Sachwert mit rd. 119.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 120.000,00 € und der Indirekte Vergleichswert mit rd. 111.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert, der Indirekte Vergleichswert stützt den marktangepassten Sachwert bedingt.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung dienen.

Da marktangepasster Sachwert, Ertragswert und Indirekter Vergleichswert abweichen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung (d.h. Wichtung) deren Aussagefähigkeit, abzuleiten. Die Aussagefähigkeit (Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den, für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der, mit dem jeweiligen Verfahren, erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Das Grundstück ist ein Sachwertobjekt. Deshalb wird dem marktangepassten Sachwert das Gewicht 1,00 (a), dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (b) und dem Indirekten Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in ausreichender Qualität (Normalherstellungskosten, regionaler und überregionaler Sachwertfaktor) zur Verfügung. Für das Ertragswertverfahren standen die erforderlichen Daten in noch ausreichender Qualität (regionstypische Durchschnittsmieten und nur überregionaler Liegenschaftszins) zur Verfügung. Für das Indirekte Vergleichswertverfahren standen die erforderlichen Daten (Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten) in ausreichender Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (e) und dem Indirekten Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,80 (f) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (a) x 0,80 (d) = 0,80
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,50 (b) x 0,60 (e) = 0,30 und
das Indirekte Vergleichswertverfahren das Gewicht	1,00 (c) x 0,80 (f) = 0,80

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$\frac{(119.000,00 \text{ €} \times 0,80) + (120.000,00 \text{ €} \times 0,30) + (111.000,00 \text{ €} \times 0,80)}{0,80 + 0,30 + 0,80} = 115.789,47 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{116.000,00 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert für das mit einem Reihendhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in

39638 Gardelegen, Am Aschberg 8

Gemarkung Gardelegen, Flur 16, Flurstück 1182

wird zum Wertermittlungstichtag 18. Juni 2025 auf

116.000,00 €

in Worten: einhundertsechszehntausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Reihendhaus von insgesamt rd. 139,50 m² Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 116.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 832,00 €/m².

6 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keiner vollen Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritter.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger

Salzwedel, 30. Juli 2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Für Amtsgerichte/Aufträge in Zwangsversteigerungsverfahren gilt: Die Amtsgerichte sind ausdrücklich befugt, das Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner, Interessenten etc.) weiter zu geben. Den Amtsgerichten ist es dabei auch gestattet das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien – insbesondere im Internet – zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereit zu stellen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in der Wertschätzung enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadt-/Ortsplan, Lageplan, Luftbild, Liegenschaftskarte u. ä., falls vorhanden) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus der Wertschätzung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls die Wertschätzung im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf die Wertschätzung bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.