

Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Auftraggeber

Amtsgericht Gardelegen

Bahnhofstraße 29
39638 Gardelegen

Geschäfts-Nr.: 31 K 6 / 24

unser Zeichen: GNR 030/06/24



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einer Doppelhaushälfte (Geb. 1) und einer Garage (Geb. 2)
bebaute Grundstück in 38486 Klötze, OT Böckwitz, Steimker Straße 19 A

eingetragen im Grundbuch von Jahrstedt, Blatt 1358

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Böckwitz	1	19/12	Wohnbaufläche, Steimker Straße 19 A	356 m ²

Verkehrswert zum Stichtag 24. August 2024

rd. 260.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten und acht Anlagen mit 15 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	9
4.3.1 Doppelhaushälfte (Geb. 1)	9
4.3.2 Garage (Geb. 2)	12
4.3.3 Außenanlagen	13
4.4 Vorbemerkungen	14
4.5 Wertermittlung des Grundstücks	16
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.5.2 Bodenwertermittlung	16
4.5.3 Sachwertermittlung	19
4.5.4 Ertragswertermittlung	30
5 Verkehrswert	38

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Klötze, Ortsteil Böckwitz mit Kennzeichnung der Ca.-Lage 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: Doppelhaushälfte (Geb. 1) Grundrisse Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie Schnitt; kein Maßstab, vom Eigentümer
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Gardelegen vom 07.06.2024, Eingang 22.06.2024, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Jahrestedt, Blatt 1358, unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 38486 Klötze, OT Böckwitz, Steimker Straße 19 A, **wird zum Wertermittlungstichtag 24. August 2024 auf rd. 260.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.
In der Doppelhaushälfte wohnt der Grundstückseigentümer, der auch die Garage und das Grundstück nutzt. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen somit nicht.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) mitzuteilen.
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG-Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es deshalb nicht.**
- 1.4 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- 1.5 Es ist zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
In den Gebäuden und auf dem Grundstück wurden am Ortstermin keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.
- 1.6 Der Sachverständige hat zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist mit einer massiven Doppelhaushälfte (Geb. 1) und einer massiven Garage (Geb. 2) bebaut. Der bauliche Zustand der Gebäude ist gut. Die Dächer der Doppelhaushälfte und der Garage sind zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen.
An Holzkonstruktionen bzw. -bauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des guten baulichen Zustands ist Hausschwammbefall nicht zu vermuten. Dem Grundstückseigentümer ist kein Hausschwammbefall bekannt.
- 1.7 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Das Grundstück liegt im Innenbereich von Böckwitz. Einen Bebauungsplan gibt es für Böckwitz nicht. Im Flächennutzungsplan von Jahrestedt mit Ortsteil Böckwitz ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, **als Wohnbaufläche (W) dargestellt.**
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.8 Es ist zu prüfen, ob für das Gebäude ein Energieausweis/-pass vorliegt.
Der Grundstückseigentümer erklärte am Ortstermin, **dass kein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden ist.**
- 1.9 Der Sachverständige hat das Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel einzusehen.
Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Umweltamt, **ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel geführt (vgl. Anlage 4).**
- 1.10 Der Sachverständige hat zu klären, ob bezüglich des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel vorliegen.
Vom Altmarkkreis Salzwedel, Fachdienst Bauen, wurde mitgeteilt, **dass bezüglich des Grundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel vorhanden sind (vgl. Anlage 3).**
- 1.11 Es ist zu klären, ob ein Überbau bzw. Überbauten bestehen.
Im Auszug aus der Liegenschaftskarte **sind die Gebäude auf dem Grundstück und auf dem südwestlichen Nachbargrundstück nicht als Überbauten dargestellt (vgl. Anlage 2).**
Am Ortstermin wurden augenscheinlich keine Überbauten festgestellt.

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Gardelegen vom 07. Juni 2024, Eingang 22. Juni 2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Jahrstedt, Blatt 1358, vom 07. Juni 2024.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Altmarkkreis Salzwedel:
Baulasten
Altlasten
Denkmalschutz
Naturschutz
Bauakte

Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Stadt Klötze:
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
Gewerbeanmeldungen

Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks
Anschlussituation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung

Schriftliche/mündliche Auskunft vom Grundstückseigentümer:
Bereitstellung von Bauunterlagen einschließlich Bauzeichnungen
Informationen zum Wertermittlungsgrundstück, zu den Gebäuden und zum baulichen Zustand
- 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 24. August 2024.
- 2.8 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.
- 2.9 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, **24. August 2024**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften des Grundstückseigentümers und der zuständigen Ämter, den vom Grundstückseigentümer bereitgestellten Grundstücksunterlagen 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.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Ifd. Nr. 1:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Jahrstedt, Blatt 1358, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gardelegen, 31 K 6/24); eingetragen am 19.03.2024.“ 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 ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In der Doppelhaushälfte wohnt der Grundstückseigentümer, der auch die Garage und das Grundstück nutzt. Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es nicht. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und Verdacht auf Hausschwamm wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, sind bezüglich des Grundstücks keine Baulasten begründet (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Umweltamt, ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Klötze ist das Grundstück in kein Bodenordnungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, ist das Grundstück mit seiner Bebauung kein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) und befindet sich auch nicht in einem Denkmalbereich.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Stadt Klötze, Bauamt, teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück im Flächennutzungsplan von Jahrstedt mit Ortsteil Böckwitz vom 08.12.2009 als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Klötze gibt es für den Ortsteil Böckwitz keinen Bebauungsplan und keine örtlichen Bauvorschriften (Satzungen). Das Grundstück liegt im Innenbereich von Böckwitz. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist nach den Festlegungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland)
	In der vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellten Grundstücks- bzw. Bauakte ist die Baugenehmigung Aktenzeichen 00106-96m7/96000406 vom 03.05.1996 Baumaßnahme nach § 65 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA), für den Neubau eines Zweifamilienhauses enthalten. Es wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück den Vorgaben/Auflagen der Baugenehmigung entsprechen sowie formell und materiell legal sind.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte (Geb. 1) und einer Garage (Geb. 2) bebaute Grundstück in 38486 Klötze, OT Böckwitz, Steimker Straße 19 A

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Böckwitz	1	19/12	356 m ²	356 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 24. August 2024, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Gardelegen Auftrag: 07. Juni 2024 Eingang: 22. Juni 2024
Eigentümer:	ein Eigentümer (natürliche Person) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	24. August 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Grundstückseigentümer der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	24. August 2024

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt; Altmarkkreis Salzwedel, Stadt Klötze liegt im Südwesten des Altmarkkreises Salzwedel
	Stadt/Ort:	Stadt Klötze besteht aus 12 Ortschaften/Ortsteilen einschließlich der Kernstadt Klötze, Böckwitz ist ein Ortsteil von Klötze
	Verwaltung/ Stadt:	Sitz der Verwaltung der Stadt Klötze ist die Kernstadt Klötze
	Landschaft:	in der Landschaft <i>Altmark</i> , am nördlichen Rand des Niederungsgebiets <i>Drömling</i> (überwiegend Natur- und Landschaftsschutzgebiete) gelegen, Böckwitz ist überwiegend von Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünland) umgeben, Waldflächen weiter entfernt
	Makrolage:	OT Böckwitz ist ca. 17 km von der Kernstadt Klötze entfernt und liegt unmittelbar an der Landesgrenze zu Niedersachsen (Dorf Zicherie)
	Mikrolage:	Grundstück am nordöstlichen Rand von Böckwitz, in einem kleinen Einfamilienhausgebiet, Grundstück ist ein Eckgrundstück, Ecke Steimker Straße/Straße Am Ziegelberg, Steimker Straße führt zum Dorf Steimke
	Umgebung:	im kleinen Ein-/Zweifamilienhausgebiet, das kleine Wohngebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Böckwitz
	Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten eingeschränkt im Dorf, sonst in Klötze, Gardelegen und in Wolfsburg (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Einkauf:	kleiner Einkauf in Brome, Kusey und Klötze, großer Einkauf in Wolfsburg
Schulen:	Grundschule in Kusey, Sekundarschule und Gymnasium in Klötze
Kita:	in Steimke und Kusey
Krankenhaus:	in Salzwedel, Gardelegen und Wolfsburg
Einwohner:	Stadt Klötze mit Ortsteilen/Ortschaften ca. 9.700 Einwohner, Böckwitz ca. 125
Fläche:	Stadt Klötze mit Ortschaften/Ortsteilen ca. 248 km ² , Böckwitz ca. 8 km ²
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p>Straßen: Landesstraße (L) 23 im Dorf zur Bundesstraße (B) 244 und nach Kusey, L 19 und L 20 in Klötze; B 248 in Brome</p> <p>Autobahnen: Autobahn (A) 39 in Wolfsburg ca. 21 km entfernt</p> <p>Klötze: ca. 17 km entfernt, nordöstlich von Böckwitz</p> <p>Salzwedel: ca. 35 km entfernt, nordöstlich von Böckwitz</p> <p>Gardelegen: ca. 39 km entfernt, östlich von Böckwitz</p> <p>Oebisfelde: ca. 24 km entfernt, südlich von Böckwitz</p> <p>Kusey: ca. 10 km entfernt, nordöstlich von Böckwitz</p> <p>Wolfsburg: ca. 20 km entfernt, südwestlich von Böckwitz</p> <p>Brome: ca. 4 km entfernt, nördlich von Böckwitz</p> <p>Magdeburg: ca. 90 km entfernt, südöstlich von Böckwitz</p> <p>Bahn: Bahnhof in Wolfsburg, Salzwedel und Gardelegen</p> <p>Bus: Schulbus nach Klötze, Oebisfelde, Salzwedel; Bus nach Wolfsburg, Haltestelle ca. 300 m vom Grundstück entfernt</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	offene Bauweise, 1 - bis 1 ½ - geschossige Bebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser mit Garagen/Carports
Immissionen:	beim Ortstermin keine festgestellt, sonst Anliegerverkehr
topographische Grundstückslage:	eben

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Wertermittlungsgrundstücks, Eckgrundstück (vgl. Anlage 2)

Flurstück	19/12
Straßenfront(en)	22 m
Breite bis	20 m
Tiefe bis	31 m
Grund-/Flurstücksfläche	356 m ²
Grund-/Flurstücksform	Viereck

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 19/12, ist ein Eckgrundstück und liegt an der Einmündung der Straße Am Ziegenberg in die Steimker Straße. Die Straße Am Ziegenberg ist eine Stichstraße ohne Wendehammer. Die Steimker Straße ist eine Durchgangsstraße. Die Straßen sind Gemeindestraßen im Gemeindegebiet. Die Bebauung auf dem Wertermittlungsgrundstück, Doppelhaushälfte (Geb. 1) und Garage (Geb. 2), ist typisch für das kleine Wohngebiet.

Straßenart:

Steimker Straße: öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet, Wohngebiets-/Anliegerstraße, führt nordöstlich des Wertermittlungsgrundstücks weiter nach Steimke
 Am Ziegelberg: öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet, Wohngebiets-/Anliegerstraße, Stichstraße/Sackgasse

Straßenausbau:

Steimker Straße: ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, einseitig befestigter separater Gehwege, Gehwegleuchten
 Am Ziegelberg: ausgebaut; Fahrbahn Betonsteinpflaster, keine befestigten separaten Gehwege, Straßenlaternen/-leuchten

Höhenlage zu den Straßen: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss

Abwasserbeseitigung: Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Durch die Doppelhaushälften auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf dem südwestlichen Nachbarflurstück 19/11 bestehen wechselseitige Grenzbebauungen. Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten durch bauliche Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf dem Nachbargrundstück bestehen nicht (vgl. Anlage 2).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.
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.

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Baubeschreibung in den Unterlagen des Grundstückseigentümers und die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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 Hinweisen des Grundstückseigentümers am Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, da gegenteilige Auskünfte vom Grundstückseigentümer nicht erteilt wurden. Der bauliche Zustand der Gebäude ist gut. Baumängel und -schäden und/oder Instandhaltungsstau wurden am Ortstermin nicht festgestellt und sind dem Grundstückseigentümer auch nicht bekannt.

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 wurden vom Grundstückseigentümer nicht gestattet, 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. Die Gebäude konnten von innen besichtigt werden. Der bauliche Zustand der Gebäude ist gut. Hausschwammbefall ist deshalb nicht zu vermuten, kann aufgrund der Holzkonstruktionen der Dachstühle jedoch nicht ausgeschlossen werden, ist dem Grundstückseigentümer jedoch nicht bekannt.

4.3.1 Doppelhaushälfte (Geb. 1)

Auf dem Wertermittlungsgrundstück ist der nördliche Teil eines Doppelhauses errichtet. Das Erscheinungsbild der Doppelhaushälfte ist schlicht. Garten- bzw. rückseitig ist fast über die gesamte Länge der Doppelhaushälfte eine Überdachung errichtet. Die Überdachung schützt den befestigten Freisitz/die befestigte Terrasse vor Witterungseinflüssen.

Die Doppelhaushälfte ist eingeschossig und nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Da die Doppelhaushälfte nicht unterkellert ist, befindet sich der Fußboden des Erdgeschosses annähernd auf dem Niveau des anstehenden Geländes. Der überdachte straßenseitige Hauseingang und der gartenseitige überdachte Freisitz sind deshalb quasi barrierefrei zu erreichen.

Der Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss mit hohem Satteldach, ohne Drempe/Kniestock, besteht vom Erdgeschossflur über eine offene Holzterrasse. Dachaufbauten, wie Gauben, gibt es im Dachgeschoss nicht. Die Dachschrägen des Satteldaches schränken die Wohn-/Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss ein. Über dem ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein Spitzboden, der über eine ausklappbare Leiter vom Dachgeschoss aus zu erreichen ist. Der Spitzboden wird als Abstellfläche genutzt, dort ist auch der Gaszentralheizungskessel aufgestellt.

Das Erscheinungsbild der Doppelhaushälfte wird durch die Klinkerfassade und das Satteldach mit relativ weiten Dachüberständen, die die Fassade vor Witterungseinflüssen schützen, geprägt.

Gemäß der Wohnflächenberechnung in der Grundstücks- bzw. Bauakte des Grundstückseigentümers beträgt die Wohnfläche ohne Technikraum im Erdgeschoss und Abstellraum im Dachgeschoss 143,17 m². Davon entfallen auf das Erdgeschoss 76,32 m² und auf das ausgebauten Dachgeschoss 66,85 m².

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Rohbaumaße ermittelt. Unter Berücksichtigung eines „Putzfaktors“ von 0,97 beträgt die Wohnfläche insgesamt rd. 139,00 m², im Erdgeschoss rd. 74,00 m² und im ausgebauten Dachgeschoss rd. 65,00 m². In diesen Flächen sind die Nutzflächen des Technikraumes und des Abstellraumes nicht enthalten. Die Nettonutzfläche im Technikraum beträgt rd. 10,00 m² und im Abstellraum rd. 5,50 m². Die Berechnungen siehe Punkt 4.5.4 Ertragswertermittlung, Seite 32.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Art des Gebäudes: eingeschossige Doppelhaushälfte, Dachgeschoss vollständig ausgebaut, nicht unterkellert
 Baujahr: gemäß Grundstücks-/Bauakte 1996
 Sanierung/ Brennwertgaskessel/-therme 2018 neu eingebaut
 Modernisierung sonst keine
 (soweit bekannt):

Die Baubeschreibung erfolgt auf der Grundlage der Baubeschreibung aus der Grundstücks-/Bauakte, mit ergänzenden Hinweisen.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Betonstreifenfundamente, vermutlich mit Stahlbetongründungsplatte

Kellerwände: nicht vorhanden

Außenwände: von außen nach innen
 Sichtmauerwerk Klinker, mineralische Kerndämmung, Hintermauerung Poroton-Ziegel, Putz

Innenwände: Kalksandstein und/oder Poroton-Ziegel, beidseitig Putz

Geschossdecken:
 Erdgeschoss: Stahlbetondecke
 Dachgeschoss: Holzbalkendecke mit Dämmung

Treppen:
 Dachgeschoss: offene Holzterasse mit Holzgeländer und Brüstungsgeländer im Dachgeschoss
 Spitzboden: ausklappbare Holzleiter

Fußböden:
 Erdgeschoss: schwimmende Estrichböden
 Wohnräume Laminatböden; Küche Fliesen; Duschbad/WC Fliesen; Flur Fliesen; Technikraum Fliesen
 Dachgeschoss: Wohnräume Laminatböden; Küche Laminatböden; Bad/WC Fliesen; Flur Laminatböden; Abstellraum Laminatböden

Innenansichten:
 Erdgeschoss: Wohnräume Tapete; Küche Fliesenspiegel und gespachtelt mit Anstrich; Duschbad/WC Fliesen raumhoch; Flur Strukturputz; Technikraum Fliesen raumhoch
 Dachgeschoss: Wohnräume Tapete, Dachschrägen Paneele; Küche Tapete, Dachschrägen Paneele; Bad/WC Fliesen raumhoch, Dachschrägen Paneele; Flur Strukturputz, Dachschräge Paneele; Abstellraum Putz, Dachschräge Paneele

Deckenflächen:
 Erdgeschoss: Wohnräume Deckenpaneele; Küche Deckenpaneele; Duschbad/WC Deckenpaneele; Flur Deckenpaneele mit integrierten Strahlern; Technikraum Deckenpaneele
 Dachgeschoss: Wohnräume Deckenpaneele; Küche Deckenpaneele; Bad/WC Deckenpaneele; Flur Deckenpaneele mit integrierten Strahlern; Abstellraum Deckenpaneele

Fenster:
 Erdgeschoss: isolierverglaste Kunststofffenster mit innen liegenden Sprossen, Kunststoffjalousien
 Dachgeschoss: isolierverglaste Dachflächenfenster (Holzrahmen) und isolierverglaste Kunststofffenster mit innen liegenden Sprossen, Kunststoffjalousien

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Türen:	
Eingangstür:	Kunststoff-/Leichtmetalltür mit Isolierglasfüllung und feststehendem isolierverglas-tem Kunststoff-/Leichtmetallseitenteil
Tür zum Freisitz:	drei isolierverglasete Kunststofffenstertüren mit innen liegenden Sprossen
Innentüren:	Holzwerkstofftüren foliert, eine zweiflügelige Tür mit Glasfüllung
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung bzw. Standard, noch zeitgemäß; Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt, Fernsehanschlusssdosen, Signal von SAT-Schüssel auf Nachbar-doppelhaushälfte (Steimker Straße 19)
Sanitärinstallation:	Erdgeschoss durchschnittliche Ausstattung; Dachgeschoss bessere Ausstattung
Erdgeschoss:	Duschbad/WC; durchschnittliche Ausstattung, ebenerdige Dusche mit Spritzschutz (Glastür), Waschbecken und wandhängendes WC
Dachgeschoss:	Bad/WC; bessere Ausstattung, eingebaute (eingeflieste) Wanne, Duschtasse mit Spritzschutz (Glastüren), Waschtischanlage mit Unter- und Seitenschränken, Spie-gelwand und zwei Waschbecken, wandhängendes WC
Küchenausstattung:	
Erdgeschoss:	Einbauküche ca. 1998 eingebaut (war vorher ca. 8 Jahre in anderer Wohnung ein-gebaut); Hänge- und Unterschränke, Ansichtsflächen cremefarben, Korpus Holz-dekor, Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube, Ge-schirrspüler, Edelstahlspüle mit Abtropfblech, Kühlschrank, Arbeitsplatte beschich-tete Holzwerkstoffplatte (altersgemäß, 10 Jahre Abschreibungszeitraum) abge-schrieben, guter optischer Zustand, Anerkennungszeitwert rd. 300,00 €)
Dachgeschoss:	Einbauküche ca. 2020 eingebaut; Hänge- und Unterschränke, Ansichtsflächen altweiß, Korpus anthrazitfarben, Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen mit Umluft, Dunstabzugshaube mit Filtermatte, Geschirrspüler, beschichtete Spüle mit Abtropfblech, Kühlschrank mit Gefrierfach, Arbeitsplatte beschichtete Holz-werkstoffplatte (Anschaffungs- und Einbaukosten gemäß Auskunft Grundstücks-eigentümer ca. 6.500,00 € (Alter der Einbauküche rd. 4 Jahre, altersgemäß rd. 40 % abgeschrieben, Zeitwert rd. 3.900,00 €)
Heizung:	Brennwertgaskessel bzw. -therme im Spitzboden installiert, Außentemperatursteu-erung, Platten-/Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Bäder/WC's Handtuch-trockner/-heizkörper Erdgeschoss, großer Wohnraum Kaminofen (nicht fest eingebaut)
Warmwasserbereitung:	über Brennwertgaskessel/-therme mit Warmwasserspeicher ca. 80 l Fassungsver-mögen und Zirkulationsleitung
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	Kaminofen, nicht fest eingebaut, deshalb keine besondere Einrichtung
besondere Bauteile:	einfache, kleine Haustürüberdachung (kein separater Zeitwert); Überdachung des gartenseitigen befestigten Freisitzes/der befestigten Terrasse (Holzkonstruktion mit lichtdurchlässigen Doppelstegplatten eingedeckt, gemau-erter niedriger Klinkersockel, Freisitzfläche gefliest) Fläche ca. 24 m ² (6,60 m x 3,65 m)
Außenansicht:	Klinkersichtmauerwerk (bunt)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit weiten Dachtraufenüberständen, keine Dachaufbauten, Gesims-kasten verbrettert
Dacheindeckung:	Dachsteine braun, Dachentwässerung Titanzink-Dachrinnen und -Fallrohre
Kamin:	ein Abgasrohr (Gaskessel/-therme), an der nördlichen Giebelwand gemauerter Schornstein mit Edelstahlhaube (für Kaminofen)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Raumaufteilung:	gemäß Grundrisse aus der Grundstücks-/Bauakte
Erdgeschoss:	2 Wohnräume, Küche, Duschbad/WC, Flur, Technikraum (Haustechnik-/Hauswirtschaftsraum)
Dachgeschoss:	2 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum
Grundrissgestaltung:	
Erdgeschoss:	zweckmäßig
Dachgeschoss:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	insgesamt gut
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>Die Doppelhaushälfte wurde Ende 1996 bezugsfertig und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Am Ortstermin wurden keine Schäden, Mängel und auch keine vernachlässigte Instandhaltung festgestellt. Bis auf den Einbau eines neuen Brennwertgaskessels im Jahr 2018 erfolgten keine Modernisierungen.</p> <p>Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau ist nicht anzusetzen. Die Abnutzung und der Gebrauch der Doppelhaushälfte werden durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung (Sachwert) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) vollständig berücksichtigt.</p> <p>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.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der Doppelhaushälfte ist augenscheinlich gut. Schäden, Mängel und/oder Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt. Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht bekannt.

4.3.2 Garage (Geb. 2)

Die Garage ist an die nördliche Giebelwand der Doppelhaushälfte (Geb. 1) und in Flucht mit der straßenseitigen Außenwand angebaut. Das Garagentor, verschlossen mit einem elektrisch angetriebenen Sektionaltor mit Funkfernbedienung, befindet sich in der südlichen, straßenseitigen Außenwand. Ein direkter Zugang zur Garage besteht von der Küche im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte. In der Rückseite, Nordseite, ist eine Tür eingebaut. Zur Belichtung ist dort ein isolierverglastes Kunststofffenster mit innen liegenden Sprossen eingesetzt. Innen sind die Wände verputzt. Die Stellfläche ist betoniert. Eine Decke ist nicht eingezogen. Die Garage verfügt über einen Stromanschluss.

Das Erscheinungsbild der Garage ist dem der Doppelhaushälfte mit Klinkersichtmauerwerk angepasst. Vermutlich bestehen die Außenwände der Garage aus Kalksandstein oder Protonziegel, sind kerngedämmt und mit Klinkersichtmauerwerk verblendet.

Das Satteldach ist eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, die mit Schalbrettern versehen ist. Das Erscheinungsbild des Satteldaches ist dem des Doppelhaushälftendaches mit weitem Dachüberstand angepasst. Die Dacheindeckung besteht wie bei der Doppelhaushälfte aus Dachsteinen, braun, und die Dachentwässerung aus Titanzinkdachrinnen und -fallrohre.

Die Nettotonutzfläche der Garage beträgt insgesamt rd. 23 m² (6,30 m x 3,70 m).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Art des Gebäudes/ der Gebäude:	Garage
Baujahr:	gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers ca. 2000
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	keine
besondere Bauteile:	keine
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Der bauliche Zustand der im Jahr 2000 errichteten Garage ist augenscheinlich gut. Am Ortstermin wurden keine Schäden, Mängel und auch kein Instandhaltungsstau festgestellt. Modernisierungen erfolgten nicht. Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau ist nicht anzusetzen. Die Abnutzung und der Gebrauch der Garage wird durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung (Sachwert) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) vollständig berücksichtigt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der Garage ist augenscheinlich gut. Schäden, Mängel und/oder Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt. Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht bekannt.

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) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 19/12, ein Eckgrundstück, liegt an der Einmündung der Straße Am Ziegelberg in die Steimker Straße, zweier Wohngebiets-/Anliegerstraßen (vgl. Anlage 2).

- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
- Geräteschuppen (Holzkonstruktion) an der Grundstücksgrenze zum nördlichen Nachbarflurstück 19/7
- Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Hauseingang und zum überdachten Freisitz mit Betonsteinpflaster befestigt
- Freifläche/Garten wird umgestaltet
- Vorgarten Beete, zwei kleinere Gehölze an Zuwegung zur Doppelhaushälfte
- Einfriedungen, niedriger Klinkersockel mit Klinkerpfeilern, Zaunfelder waagrecht montierte Holzbohlen, Pforte, kein Tor, sonst Maschendrahtzäune

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Der Garten wird umgestaltet.

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Jahrstedt, Blatt 1358, aus einem Grundstück, dem Flurstück 19/12.
Mit einer Flächengröße von ca. 356 m² weist das Wertermittlungsgrundstück für das Wohngebiet Steimker Straße und für ein Doppelhaushälftengrundstück eine übliche Größe/Fläche auf.
Die Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei). Deshalb, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Wertermittlungsgrundstücks der von baureifem Land entspricht. Auch die Bebauung und die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks sind typisch für die Lage in dem Wohngebiet mit individueller Wohnhausbebauung.
2. Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte (Geb. 1) und einer Garage (Geb. 2) bebaut.
Solcherart bebaute und genutzte Grundstücke sind Sachwertobjekte. Für Sachwertobjekte ist als Hauptwertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren anzuwenden. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen.
Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, für den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal abgeleitet.
Der Sachwert des Wertermittlungsgrundstücks wird entsprechend des Modells zur Berechnung der Sachwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, wie im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 angegeben, berechnet. Es wird deshalb auf das regionale Marktanpassungssystem bzw. diese Sachwertfaktoren zurückgegriffen.
Es sind auch bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, abgeleitet worden. Es sind auch die Auswirkungen der Marktgängigkeit bzw. des Veräußerungsrisikos auf den Markt- bzw. den Verkehrswert untersucht bzw. abgeleitet worden. Zur Prüfung der Sachwertschätzung mit dem regionalen Marktanpassungssystem wird auch das bundesdurchschnittliche Marktanpassungssystem angewandt bzw. die Marktgängigkeit berücksichtigt.
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. In der Doppelhaushälfte wohnt der Grundstückseigentümer, der auch die Garage und das Wertermittlungsgrundstück nutzt. 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 die Doppelhaushälfte (Geb. 1) und die Garage (Geb. 2) für ortsübliche Nettokaltmieten 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 veröffentlicht. Für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, mit Wertermittlungsobjekt vergleichbar, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Es sind bundesdurchschnittliche Zinssätze für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke 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 nichtfreistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Es werden auch die vom IVD veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen.

3. Auf dem Wertermittlungsgrundstück 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.
Die Garage (Geb. 2) wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung, unter Berücksichtigung der mit der Doppelhaushälfte vergleichbaren Bauweise und des augenscheinlich guten baulichen Zustands, mit einem pauschalen Zeitwert in der Sachwertermittlung angesetzt. Im Ertragswertverfahren wird für das Gebäude eine pauschale Nettomiete angesetzt, da für Garagen eine Nettomiete bzw. ein Ertrag erzielbar ist.
Die Restnutzungsdauer der Garage wird der des Hauptgebäudes, Doppelhaushälfte, gleichgesetzt, da mit Untergang des Hauptgebäudes in der Regel untergeordnete Gebäude mit untergehen. Im Wertermittlungsfall ist dieser Ansatz unbedingt zu wählen, da die Garage nur wenige Jahre später als die Doppelhaushälfte errichtet wurde, die Bauweisen und die baulichen Zustände vergleichbar sind.
Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Doppelhaushälfte erfolgt im Punkt 4.5.3, Seite 24.
4. 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.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Wertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte (Geb. 1) und einer Garage (Geb. 2) bebaute Grundstück, Gemarkung Böckwitz, Flur 1, Flurstück 19/12, mit einer Fläche von insgesamt 356 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Jahrestedt, Blatt 1358), in 38486 Klötze, OT Böckwitz, Steimker Straße 19 A.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks 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; da solche Objekte auch vermietet werden. Das Ergebnis der Ertragswertermittlung 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.

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 den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel hinterfragt wurden.

Für das Dorf Böckwitz sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zwei Bodenrichtwertzonen für baureifes Land ausgewiesen. Für die Lage des Grundstücks in Böckwitz ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

30 B

WA o I t45
 Bodenrichtwert

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

30 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land

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

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I ein Vollgeschoss

Angaben zum Grundstück

t45 durchschnittliche Grundstückstiefe 45 m

Auf weitere Maße der baulichen Nutzung wie Geschossflächenzahl (GFZ) oder Grundflächenzahl (GRZ) ist der Bodenrichtwert nicht abgestellt.

Entsprechend der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Wertermittlungsgrundstücks ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abzuleiten. Auf Besonderheiten des Wertermittlungsgrundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand:

B baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA)

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I Geschosszahl (ein Vollgeschoss)

Angaben zum Grund-/Flurstück

t31 Grundstückstiefe bis 31 m

f356 Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter

Der Bodenrichtwert von **30,00 €/m²** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden, da die Bebauung des Wertermittlungsgrundstücks mit einer Doppelhaushälfte und Garage typisch für bebaute Grundstücke in der Lage von Böckwitz ist. Die Erschließungssituation des Wertermittlungsgrundstücks (Versorgungsleitungen und Ab-/Schmutzwasserleitung sowie Erreichbarkeit von den öffentlichen Verkehrsflächen) ist üblich und entspricht der von anderen bebauten Grundstücken in der Lage bzw. in den Straßen Am Ziegelberg und Steimker Straße.

Somit sind die Nutzung und die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks mit anderen in der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücken vergleichbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert von 30,00 €/m² für baureifes Land kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Die Flächengröße des Wertermittlungsgrundstücks mit insgesamt ca. 356 m² ist für bebaute Grundstücke in der Bodenrichtwertzone bzw. in der Lage von Böckwitz eher klein. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land bezüglich der Flächengröße ist jedoch nicht erforderlich, weil der Bodenrichtwert für baureifes Land nicht auf eine durchschnittliche Flächengröße, „Richtwertgrundstück“, abgestellt ist.

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 Wertermittlungsgrundstücks in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2014 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 20,00 €/m² auf 30,00 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 50,00 %) 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. 5 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert baureifes Land	30,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 5 %	<u>+ 1,50 €/m²</u>	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert baureifes Land	31,50 €/m ²	rd. 31,50 €/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 **24. August 2024** wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsgrundstück, Flurstück 19/12	ca. 356 m ²	
baureifes Land	ca. 356 m ² x 31,50 €/m ² =	11.214,00 €
Grundstücksfläche	ca. 356 m ²	Bodenwert 11.214,00 €

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 **11.214,00 €** 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 Vergleichsverfahren (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.

BAUNEKENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert 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. 24).

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. 24) entnommen werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**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 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. 24).

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 Instandhaltungszustand 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.

Die Doppelhaushälfte (Geb. 1) und die Garage (Geb. 2) befinden sich altersbedingt, ca. 28 Jahre alt, in einem guten baulichen Zustand. Wertminderungen wegen Bauschäden, -mängel, Schäden und Instandhaltungszustand werden nicht berücksichtigt.

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

Ermittlung der Gebäudewerte

1. Doppelhaushälfte (Geb. 1)

* Bruttogrundfläche, Doppelhaushälfte rd. 223,00 m²
 (10,13 m x 10,99 m) x 2 (EG und DG)

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

* Normalherstellungskosten (NHK), „Kostenkennwert“
 im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten, BNK)

* Nutzungsgruppe 1 – 3
 Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
 Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser
 Gebäudetyp 2.21 Doppel- und Reihenendhäuser,
 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
 NHK (Gebäudetyp 2.21) bei gewogener Standardstufe rd. 3,00 rd. 915,00 €/m²

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

Die Normalherstellungskosten betragen für den Gebäudetyp 2.21:

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775			
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670			
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560			

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					Wägungsanteil
	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, Vorhangfassade (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 tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; 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, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, 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; Weichholztreppen 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); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, 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, Ölfarbenanstrich, 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 tlw. zwei Waschbecken, tlw. 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 Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, 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, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente S. 24) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Weitere Modernisierungen sind nicht unterstellt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. 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 der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 2.21.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände			1			23	217,35 €/m ² /BGF
Dächer			1			15	141,75 €/m ² /BGF
Außentüren und Fenster			1			11	103,95 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen			1			11	103,95 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	103,95 €/m ² /BGF
Fußböden			1			5	47,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	93,83 €/m ² /BGF
Heizung			1			9	85,05 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	56,70 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	740	825	945	1.140	1.425		953,78 €/m²/BGF

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Modellparameter festgelegt worden. Besitzen nutzbare bzw. ausgebaute Dachgeschosse keinen Drempel/Kniestock, so ist der Kostenkennwert, um einen pauschalen Abschlag von 4 % zu verringern. Das Wertermittlungsobjekt besitzt keinen Drempel/Kniestock. Ein pauschaler Abschlag des Kostenkennwertes von rd. 4 % ist vorzunehmen.

$$953,78 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 0,96 = 915,63 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

angepasster gewogener Kostenwert ~ **915,00 €/m²/BGF**

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für den Gebäudetyp 2.21.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände			1			23	0,690
Dächer			1			15	0,450
Außentüren und Fenster			1			11	0,330
Innenwände und -türen			1			11	0,330
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	0,330
Fußböden			1			5	0,150
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	0,315
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	0,180
gewogene Standardstufe							3,045
						~	3,000

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gesamtnutzungsdauer

Die üblichen Gesamtnutzungsdauern für Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser 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 3,00 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, bzw. in der ImmoWertV21, Anlage 2, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Das Wertermittlungsobjekt wurde, gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers bis auf den Austausch des Brennwertgaskessels im Jahre 2018 nicht modernisiert. Der Austausch liegt rd. 6 Jahre zurück. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen sind nach der „Methode-Abele-Esslingen“ bzw. dem „Sachsen-Anhaltinischen-Modell“ die maximalen Tabellenpunkte, unter Berücksichtigung der maximalen wirtschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungsdauer der modernisierten Bauelemente bzw. Gebäudeteile zu reduzieren (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt, Seite 226). **Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt.**

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke ¹⁾	4	
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,00
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ¹⁾	4	
Modernisierung von Bädern/WC's	2	
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,00
Gesamtpunktzahl		3,00
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert bis kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	

¹⁾ Diese Anforderung ist teilweise bauhistorisch gegeben.

Bei einer Gebäudegesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, einem Gebäudealter von ca. 28 Jahren (2024 – 1996), bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, unter Berücksichtigung der vergangenen Zeit seit den Modernisierungsmaßnahmen, ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 43 Jahren angegeben. Es wird für die in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 43 Jahren geschätzt.

Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat August 2024	2024	Stichtag/Jahr	2024
Baujahr, ca. 1996	- 1996	Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar	+ 43 Jahre
Alter	28 Jahre	Gesamtnutzungsdauer fiktives/wertrelevantes Baujahr	2067
			- 70 Jahre
			1997
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Alter	- 28 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer	42 Jahre		

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1. Doppelhaushälfte (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF), EG und DG ausgebaut	223,00 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2024 (2010 = 100)	184,0
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)	
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~ 915,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (915,00 €/m ² x 184,0 / 100)	~ 1.684,00 €/m ² BGF
<hr/>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	
Doppelhaushälfte, EG und DG ausgebaut (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	= 375.532,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+ 0,00 €
<hr/>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	= 375.532,00 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	43 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter	27 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 27 (375.532,00 € - 144.842,69 €)	x 38,57 %
<hr/>	
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Doppelhaushälfte	= 230.689,31 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen	
Einbauküche Erdgeschoss (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 11)	+ 300,00 €
Einbauküche Dachgeschoss (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 11)	+ 3.900,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile	
überdachter Freisitz ¹⁾	+ 4.100,00 €
<hr/>	
Zeitwert Doppelhaushälfte	= 238.989,31 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bruttogrundfläche (BGF) Doppelhaushälfte insgesamt ~ 223 m² (Erd- und Dachgeschoss)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf den bemaßten Grundrissen der Doppelhaushälfte. 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 165,7 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf das III. Quartal 2024

* 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, III. Quartal 2024 umbasiert = 165,7 x 1,111 = 184,092 rd. 184,0

Die auf den Wertermittlungsstichtag 24. August 2024 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

$(915,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 184,0) / 100 = 1.683,60 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$ **rd. 1.684,00 €/m²/BGF**

1) Zeitwert überdachter Freisitz

Die Überdachung befindet sich an der Rück-/Nordwestseite der Doppelhaushälfte und erstreckt sich fast über die gesamte Länge des Gebäudes. Die überdachte Fläche, die mit Keramikplatten befestigt ist, ist rd. 24 m² (6,60 m x 3,65 m) groß. Die Überdachung, ein an die nordwestliche Außenwand angeschlagenes Pultdach, ist eine Holzkonstruktion, die mit lichtdurchlässigen Doppelstegplatten eingedeckt ist. Die Normalherstellungskosten solcher Leichtkonstruktionen liegen zwischen 85,00 €/m² bis 120,00 €/m² (Preisstand 2010). Für die einfache Überdachung werden rd. 100,00 €/m² als marktgerecht eingeschätzt. Unter Berücksichtigung des Baupreisindex von 184,0 betragen die angepassten Normalherstellungskosten:

$(100,00 \text{ €/m}^2 \times 184,0 / 100 = 184,00 \text{ €/m}^2$ ~ 185,00 €/m²

Die Herstellungskosten der Überdachung belaufen sich auf:

$24,00 \text{ m}^2 \times 185,00 \text{ €/m}^2 = 4.440,00 \text{ €}$

Für die mit Keramikplatten befestigte Fläche unter der Überdachung wird ein Zuschlag von rd. 50,00 % angesetzt:

Herstellungskosten Überdachung	4.440,00 €
Zuschlag Befestigung mit Keramikplatten 50,00 %	<u>+ 2.220,00 %</u>
Herstellungskosten insgesamt	6.660,00 €

Die Herstellungskosten der Überdachung sind wie die Herstellungskosten der Doppelhaushälfte um 38,57 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 38,57 % anzusetzen, da die Überdachung quasi ein Teil der Doppelhaushälfte ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$6.660,00 \text{ €} - 38,57 \% = 4.091,24 \text{ €}$ ~ 4.100,00 €

Der alterswertgeminderte Zeitwert der Überdachung und befestigter Freisitz beträgt ~ 4.100,00 € und wird bei den besonderen Bauteilen der Doppelhaushälfte berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

2. Garage (Geb. 2), pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Garage
Zeitwert Garage (einschl. BNK)	=	4.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
<hr/>		
Zeitwert Garage	=	4.000,00 €

Hinweis: Die Garage besitzt einen Marktwert, da auf einem individuellen Wohngrundstück im ländlichen Raum, in einem Dorf, zukünftige wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten für Garagen bestehen. Der pauschale Zeitwert der Garage wird deshalb auf den Zeitwert von einer Garage abgestellt.

Entsprechend der Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, ist für Garagen, pro Garage, ein pauschaler Zeitwert von rd. 2.000,00 € anzusetzen. Für das Normobjekt werden maximal zwei Garagen berücksichtigt.

Der bauliche Zustand der Garage ist gut. Die Bauausführung der Garage, Außenwände Sichtmauerwerk, Satteldach mit Dachsteinen gedeckt, Dachentwässerung Titanzinkrinnen und -fallrohre und isolierverglastes Fenster, ist mit der der Doppelhaushälfte vergleichbar. Deshalb besitzt die Garage einen relativ hohen Zeitwert. Die Nutzfläche der Garage beträgt rd. 24 m².

Der pauschale Zeitwert wird deshalb mit rd. 4.000,00 € angesetzt.

Sachwert

Zeitwert Doppelhaushälfte ¹⁾ (Geb. 1)		238.989,31 €
Zeitwert Garage ²⁾ (Geb. 2)	+	4.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen ³⁾)	+	6.000,00 €
<hr/>		
zuzüglich Bodenwert insgesamt ⁴⁾ (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 18)	+	11.214,00 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	260.203,31 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor ⁵⁾	x	1,00
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Sachwert Grundstück (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	260.203,31 €
<hr/>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Doppelhaushälfte (Geb. 1)	-	0,00 €
Garage (Geb. 2)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Doppelhaushälfte (Geb. 1)	-	0,00 €
Garage (Geb. 2)	-	0,00 €
<hr/>		
marktangepasster Sachwert Grundstück insgesamt	=	260.203,31 €
	~	260.000,00 €

1) Gebäudezeitwert

Für die Doppelhaushälfte wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

2) Gebäudezeitwert

Für die Garage wird der pauschale Zeitwert angesetzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Im Sachwertmodell für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt werden übliche Außenanlagen mit einem pauschalen prozentualen Wertansatz von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen (Gebäude) angesetzt.

Im Wertermittlungsfall erfolgt ein Ansatz für Außenanlagen von rd. 2,50 % der Gebäudezeitwerte, da der Umfang und die Qualität der Außenanlagen (Hausanschlüsse, Befestigungen, Garten zurzeit in der Umgestaltung sowie Einfriedungen) insgesamt einfach und angemessen in Bezug zu den aufstehenden Gebäuden ist und der Zustand der Außenanlagen befriedigend ist.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 242.989,31 €:

Gebäudezeitwerte 242.989,31 € x 2,50 % = 6.074,73 € rd. 6.000,00 €

4) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks mit der Entwicklungsstufe baureifes Land, angesetzt (vgl. Bodenwertermittlung Seite 18).

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.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, **für alle Baujahre**, abgeleitet.

Das Grundstück, das Flurstück 19/12, ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut. Deshalb können die Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, 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 Reihenhäusern und Doppelhaushälften, für alle Baujahre, hängt für den Altmarkkreis Salzwedel entscheidend vom berechneten vorläufigen Sachwert ab.

Den Sachwertfaktor beeinflussende Parameter sind der vorläufige Sachwert, die Gebäudestandardstufe, die Baujahresgruppe und ob eine Garage vorhanden ist. Das Normobjekt ist wie folgt definiert:

vorläufiger Sachwert	130.000,00 €
Gebäudestandardstufe	2,50
Baujahresgruppe	bis 1948
Garage	keine Garage

Bei Abweichung vom Normobjekt, anderer vorläufiger Sachwert, andere Gebäudestandardstufe, andere Baujahresgruppe und Garage vorhanden, sind Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht sind.

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

Sachwertfaktor		1,07	
(vorläufiger Sachwert rd. 257.000,00 € (Wertermittlungsobjekt); Gebäudestandardstufe 2,50; Baujahresgruppe bis 1948 und keine Garage)			
Umrechnungskoeffizienten			
Gebäudestandardstufe 3,00	x	1,12	
Baujahresgruppe ab 1949	x	0,83	
Garage vorhanden	x	1,06	

Sachwertfaktor (an Grundstücksmerkmale angepasster Sachwertfaktor)		1,054	rd. 1,05

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Daten zur Ableitung des Sachwertfaktors und der Umrechnungskoeffizienten basieren überwiegend auf Kauffällen in den Städten des Landkreises Stendal und im Altmarkkreis Salzwedel in der Stadt Salzwedel, weil in den ländlichen Regionen des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel relativ wenige Verkäufe stattfanden. In den Städten ist generell ein höheres Preisniveau für individuelle Wohngrundstücke als in den Dörfern zu verzeichnen. Diese Gegebenheiten haben sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktor und die Umrechnungskoeffizienten bzw. die Regressionsfunktion niedergeschlagen. Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Regionalbereich Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel, wurde erläutert, dass die Schwankungsbreite der Sachwertfaktoren bis zu 20 % beträgt. Es wird daraufhin beurteilt, dass der ermittelte Sachwertfaktor von rd. 1,05 für das Wertermittlungsobjekt zu hoch ist. Unter Berücksichtigung der Lage unmittelbar an der Grenze zu Niedersachsen wird eingeschätzt, dass der ermittelte vorläufige Sachwert dem Marktwert des Grundstücks entspricht. Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen. Der Sachwertfaktor wird mit 1,00 als marktgerecht beurteilt.

H. O. Sprengnetter hat ein Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für Grundstücke, die mit verschiedenen Gebäudearten bebaut sind bzw. unterschiedlich genutzt werden, abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren beziehen sich auf den berechneten vorläufigen Sachwert und auf das Bodenwertniveau. Deshalb sind diese Sachwertfaktoren bundesweit anwendbar. Für Grundstücke mit Reihenendhäusern und Doppelhaushälften, sind Sachwertfaktoren von *H. O. Sprengnetter* ermittelt worden. *Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 257.000,00 € und Lage in einem Wohngebiet mit Bodenrichtwertniveau von 30,00 €/m² ist ein Sachwertfaktor von rd. 0,67 ausgewiesen.*

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

- hoher vorläufiger Sachwert und Lage im Gebiet mit niedrigem Bodenwertniveau gleich kleiner Sachwertfaktor bzw. hoher Marktabschlag
- hoher vorläufiger Sachwert und Lage im Gebiet mit hohem Bodenwertniveau 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 und in den Städten Salzwedel, Gardelegen, Klötze, Kalbe (Milde) und Arendsee (Altmark) besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Das Wertermittlungsobjekt ist solch ein Grundstück. Das Grundstück, Flurstück 19/12, liegt in einem Dorf, unmittelbar an der Landesgrenze zu Niedersachsen und nur ca. 20 km von der Industriestadt Wolfsburg entfernt. In den Dörfern des Altmarkkreises Salzwedel nimmt die Nachfrage nach solchen Grundstücken üblicherweise ab. Die Lage in der Nähe der Industriestadt Wolfsburg beeinflusst die Marktgängigkeit und Veräußerlichkeit erheblich.

Wolfsburg ist über gut ausgebaute Landesstraßen und die Bundesstraße 244 von Böckwitz schnell und gut zu erreichen. Lagebedingt ist die Nachfrage nicht eingeschränkt, wie für solche Grundstücke weitab der Städte. Das Veräußerungsrisiko ist gering. Die Veräußerlichkeit ist mit gut zu beurteilen. Ein Marktabschlag ist nicht anzusetzen.

Der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt wird gewichtet, unter Berücksichtigung, dass das Wertermittlungsobjekt ein Doppelhaushälftengrundstück ist, des regionalen Sachwertfaktors, des bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktors sowie der Marktgängigkeit und der Veräußerlichkeit auf rd. 1,00 geschätzt.

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.

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.

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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, 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 Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt haben keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaut, veröffentlicht.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für den Landkreis Gifhorn und die kreisfreie Stadt Wolfsburg Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht.

**GESAMTNUTZUNGSDAUER,
RESTNUTZUNGSDAUER,
WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER,
BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung (S. 19/20).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche der Doppelhaushälfte (Geb. 1), Erd- und Dachgeschoss, wird aus der vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellten Grundstücks-/Bauakte übernommen.

Hinweis: Die Wohn-/Nutzflächen wurden mit den Rohbaumaßen der Doppelhaushälfte berechnet. Die Wohn-/Nutzflächen werden mit dem üblichen und anerkannten „Putzfaktor“ von 0,97 angepasst.

BAU EINES ZWEIFAMILIENWOHNHAUSES			
Bauherr:		,	38444 Wolfsburg
Bauort:	Böckwitz, Gemeinde Jahrstedt		
<u>Berechnung der Wohnfläche</u>			
Erdgeschoß:			
Wohnen	$9,44^5 \times 3,88^5$	=	36,69 m ²
Kochen	$6,01 \times 3,01$	=	18,09 m ²
Dusche/WC	$3,94^5 \times 2,01 - 1,25 \times \frac{1,00}{2}$	=	7,30 m ²
Flur	$3,88^5 \times 3,27 + 2,02 \times 2,01 + 1,25 \times \frac{1,00}{2}$ $- 3,00 \times 1,05$	=	14,24 m ²
Dachgeschoß:			
Eltern	$4,07 \times 5,23^5 - 1,00 \times \frac{1,00}{2}$	=	21,01 m ²
Kind	$3,13^5 \times 4,11$	=	12,88 m ²
Kind	$3,13^5 \times 4,11$	=	12,88 m ²
Bad	$3,19^5 \times 2,98^5$	=	9,54 m ²
Flur	$2,89^5 \times 2,98^5 + 2,02 \times 2,25 + 1,00 \times \frac{1,00}{2}$ $- 3,00 \times 1,05$	=	10,54 m ²
Wohnfläche 1 Einheit			= 143,17 m ²

Wohn-/Nutzfläche Erd- und Dachgeschoss (Rohbaumaße)

143,17 m²

„Putzfaktor“

$\times 0,97$

Wohn-/Nutzfläche Erd- und Dachgeschoss

138,87 m² **rd. 139,00 m²**

Der Technik-/Hautechnikraum im Erdgeschoss und der Abstellraum im Dachgeschoss sind in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Die Nutzflächen in den beiden Räumen betragen:

Technikraum

$$2,695 \times 3,885 = 10,470 \text{ m}^2 \times 0,97 =$$

10,16 m²

rd. 10,00 m²

Abstellraum

$$2,020 \times 3,865 = 7,807 \text{ m}^2$$

$$- 2,020 \times 0,380 = - 0,768 \text{ m}^2$$

$$- \frac{2,020 \times 1,160}{2} = - 1,172 \text{ m}^2$$

$$5,867 \text{ m}^2 \times 0,97 =$$

5,69 m²

rd. 5,50 m²

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

In der Doppelhaushälfte wohnt der Grundstückseigentümer, der auch die Garage und das Grundstück nutzt. Tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten fließen 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 die Städte im Altmarkkreis Salzwedel und für den Altmarkkreis Salzwedel existiert kein Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 sind für den Landkreis Stendal und für den Altmarkkreis Salzwedel eine Mietenübersicht, Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche, aufgeführt. Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr ab 1991 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, Baujahr 1996), einem mittleren Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 4,00 €/m² bis 4,50 €/m² und für einen guten Wohnwert von 4,50 €/m² bis 6,00 €/m² angegeben.

Mittlerer Wohnwert bedeutet gemischt bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung und gute Bausubstanz, wie Isolierverglasung (ab 1978 bis 1994), Bad/WC und Zentralheizung. Mit gutem Wohnwert werden gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Isolierglasfenster und Wärmedämmung ab 1996, Balkon, modernes Ba/WC und Zentralheizung beschrieben.

Die Doppelhaushälfte weist überwiegend einen guten Wohnwert auf. Die Wohnung ist ein individuelles Wohnhaus. Für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden wird in der Regel eine höhere, meist erheblich höhere Nettokaltmiete als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezahlt. Lagebedingt, ländlicher Raum, Dorf, ist der Wohnwert mittel aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung und der Nähe zu Wolfsburg.

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 bzw. für das Wohnhaus, die über einen überwiegend guten Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert verfügt, unter Berücksichtigung der relativ großen Wohnfläche von insgesamt rd. 139 m² eine Nettokaltmiete von 7,00 €/m²/Monat Wohnfläche als marktüblich eingeschätzt. Für den Haustechnik- und den Abstellraum werden Nettokaltmieten von 3,50 €/m²/Monat als marktüblich eingeschätzt, da der Wohnwert dieser Räume nicht dem von Wohnräumen und üblichen Nebenräumen, wie Küchen und Bädern, entspricht.

Da Mietern Stellplätze bzw. Garagen in der Regel nicht mietzinsfrei zur Verfügung gestellt werden, wird für die Garage eine Miete angesetzt, und zwar von 35,00 €/Monat.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m ²	€	jährlich €
Doppelhaushälfte (Geb. 1)	rd. 139,00	7,00	973,00	11.676,00
Haustechnikraum	rd. 10,00	3,50	35,00	420,00
Abstellraum	rd. 5,50	3,50	19,25	231,00
Garage (Geb. 2)	rd. 23,00		25,00	300,00
GESAMT	rd. 154,50 m² (ohne Garage)		1.052,25 €	12.627,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	12.627,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters	-	2.729,64 €
(Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung/eine Doppelhaushälfte und eine Garage gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	156,00 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	9.741,36 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	280,35 €
2,50 % von 11.214,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, Grundstück (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 18)		
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.461,01 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x	26,166
bei $p = 2,50\%$ (Liegenschaftszinssatz)		
und $n = 43$ Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 24)		
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	247.556,79 €
Bodenwert Grundstück (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 18)	+	11.214,00 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	258.770,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Doppelhaushälfte (Geb. 1)	-	0,00 €
Garage (Geb. 2)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Doppelhaushälfte (Geb. 1)	-	0,00 €
Garage (Geb. 2)	-	0,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück insgesamt	=	258.770,79 €
	~	259.000,00 €

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 Wohngebäude, auch für eine Garage, in Ansatz gebracht werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €/jährlich

Verwaltungskosten Wohnung	
280,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche	
11,00 €/m ² /jährlich	
Mietausfallwagnis, 2 % der Nettokaltmiete	
1 Wohnung; 12.327,00 €	

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 Liegenchaftszinssatzes 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 2024 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 351,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2024	351,00 €

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

Für das Jahr 2024 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 13,80 €/m² festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m ²
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2024	13,80 €/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 2024, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 24. August 2024 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2024 €/jährlich

Verwaltungskosten Wohnung	
rd. 351,00 €/jährlich/Wohnung	351,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche 13,80 €/m ²	
154,50 m ² Wohn-/Nutzfläche	2.132,10 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete	
Wohnung 12.327,00 €	246,54 €
Bewirtschaftungskosten Wohnung gesamt	2.729,64 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Für die Garage 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 300,00 €	

Bewirtschaftungskosten Garage

Für das Jahr 2024 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 46,00 € für eine Garage, einen Stellplatz, festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	37,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2024	46,00 €

Für das Jahr 2024 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Garage bzw. Stellplatz gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 104,00 €/Jahr festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	83,00 €
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2024	104,00 €

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, sind für den Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag 24. August 2024 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Garage 2024 €/jährlich

Verwaltungskosten Garage	
46,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	46,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz	
104,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	104,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete	
1 Stellplatz 300,00 €	6,00 €

Bewirtschaftungskosten Garage gesamt 156,00 €

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 Regionen abgeleitet. Für individuelle Wohngrundstücke wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

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

Einfamilienhaus (~ 130 m ² Wohnfläche, unvermietet)	~ 2,50 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 61 % (RND 43 Jahre : GND 70 Jahre)	

Zur Information, in den aktuellen Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind für den Landkreis Gifhorn und für die kreisfreie Stadt Wolfsburg Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften von 1,90 % und 2,00 % ausgewiesen. Im Landkreis Gifhorn und in der kreisfreien Stadt Wolfsburg sind die Bodenrichtwerte für baureifes Land in der Regel höher, häufig wesentlich höher als im angrenzenden Altmarkkreis Salzwedel, Region Klötze. Das Merkmal Lage, Bodenrichtwertzone, hat einen entscheidenden Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz. In Regionen mit hohem Bodenrichtwert für baureifes Land fällt der Liegenschaftszinssatz.

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2024 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, Reihenhäuser		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, Doppelhaushälfte und Reihenhäuser, schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Eigennutzung, mit rd. 2,50 %.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen. Zur Plausibilitätskontrolle des marktangepassten Sachwerts wurde der Ertragswert ermittelt.

Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 260.000,00 € und der Ertragswert mit rd. 259.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert.

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück in

38486 Klötze, OT Böckwitz, Steimker Straße 19 A

Gemarkung Böckwitz, Flur 1, Flurstück 19/12

wird zum Wertermittlungstichtag 24. August 2024 auf

260.000,00 €

in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Doppelhaushälfte Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, von insgesamt rd. 154,50 m², errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 260.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 1.683,00 €/m².

Zum Vergleich: Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt ist ein mittlerer Wohnflächenpreis von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991 im ländlichen Raum, Dörfer, von 1.646,00 €/m² angegeben.

Der geschätzte Verkehrswert von rd. 260.000,00 € bestätigt den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten mittleren Kaufpreis von 1.646,00 €/m² Wohnfläche.

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise Baujahr >= 1991	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2022	2021	2022	2021	2022	2021			
Regionstyp									
Großstädte	27	39	120	120	2.736	2.482	-30,8	+0,0	+10,2
Großstadtrand	47	59	120	116	2.174	1.942	-20,3	+3,4	+11,9
Mittelzentren	40	36	112	116	1.848	1.658	+11,1	-3,4	+11,5
Grundzentren/Keinstädte	23	25	100	119	1.765	1.597	-8,0	-16,0	+10,5
Dörfer	57	84	109	110	1.646	1.398	-32,1	-0,9	+17,7
Sachsen-Anhalt	194	243	112	116	2.046	1.755	-20,2	-3,4	+16,6
Mittleres Baujahr (Median)	1997	1997							
Anteil (%)	13,1	13,3							

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, 24. November 2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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