

**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](mailto:sv-rolf.manig@t-online.de)

Auftraggeber

**Amtsgericht Gardelegen**  
Bahnhofstraße 29  
39638 Gardelegen

**Geschäfts-Nr.:** 31 K 13 / 25  
**unser Zeichen:** GNR 015/07/2025



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude und einem Unterstand  
bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen, OT Roxförde, Roxförde Nr. 13

eingetragen im Grundbuch von Roxförde, Blatt 1463

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Roxförde	11	91	Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft Roxförde 13	1.318 m <sup>2</sup>

**Verkehrswert, unbelastet** zum Stichtag 11.09.2025 **rd. 35.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten und 8 Anlagen mit 22 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	7
4.1    Allgemeine Angaben	7
4.2    Grund- und Bodenbeschreibung	7
4.2.1    Lage	7
4.2.2    Gestalt und Form	8
4.2.3    Erschließung	9
4.3    Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	9
4.3.1    Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Geb. 1)	10
4.3.2    Unterstand (Geb. 2)	14
4.3.3    Außenanlagen	15
4.4    Vorbemerkungen	15
4.5    Wertermittlung Grundstück, Flurstück 91	18
4.5.1    Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.5.2    Bodenwertermittlung	19
4.5.3    Sachwertermittlung	21
4.5.4    Ertragswertermittlung	32
5    Verkehrswert, unbelastet Grundstück, Flurstück 91	39
6    Erklärung des Sachverständigen	40

### Anlagen

- Anlage 1:    Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Gardelegen, OT Roxförde mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks
- Anlage 2:    Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung (ROT umrandet) des Grundstücks
- Anlage 3:    Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4:    Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5:    Grundriss-Skizzen Wohngebäude Erd- und Dachgeschoss angefertigt, kein Maßstab
- Anlage 6:    Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7:    Fotodokumentation
- Anlage 8:    Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

## 1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Entsprechend dem Auftrag des Amtsgerichts Gardelegen vom 24. Juni 2025, Eingang am 18. Juli 2025, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.  
**Der Verkehrswert, unbelastet** für das im Grundbuch von Roxförde, Blatt 1463, unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 39638 Gardelegen, OT Roxförde, **wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2025, auf rd. 35.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter sowie der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festzustellen.  
 Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude, das Wohngebäude, ist nicht bewohnt. Das Wirtschaftsgebäude und das Grundstück sind ungenutzt. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.**  
 Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG-Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es somit nicht.**
- 1.3 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.  
 Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist nicht bewohnt bzw. ungenutzt. Das Grundstück ist ungenutzt. **Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück nicht gemeldet.**
- 1.4 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.  
 Im Wohn-/Wirtschaftsgebäude und auf dem Grundstück wurden **keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden. Auf dem Grundstück sind mehrere Schrottfahrzeuge (Pkw) und unbrauchbare Autoteile abgestellt bzw. gelagert.**
- 1.5 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.  
 Das Grundstück ist mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude und einem einfachen offenen Unterstand bebaut. Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist ein Massivbau. Aufgrund des längeren Leerstands und der vernachlässigten Instandhaltung ist der bauliche Zustand, trotz geringer partieller Modernisierung, des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes insgesamt schlecht. **Schäden an der Dacheindeckung und der Dachentwässerung mit Eindringen von Niederschlag und daraus resultierende stetige Durchfeuchtung von Holzbauteilen (Dach und Fach) kann zu Hausschwammbefall geführt haben, wurde augenscheinlich am Ortstermin jedoch nicht festgestellt.**
- 1.6 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.  
 Die Hansestadt Gardelegen, Bauamt, teilte mit, **dass das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, im Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen, OT Roxförde, als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist. Einen Bebauungsplan gibt es für Roxförde nicht. Das Grundstück liegt im Innenbereich von Roxförde.**  
 Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.7 Es war zu prüfen, ob bezüglich des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind und ob das Grundstück im Altlastenkataster registriert ist.  
 Die zuständigen Ämter des Altmarkkreises Salzwedel teilten mit, **dass das Grundstück nicht durch Baulasten belastet ist und nicht im Altlastenkataster registriert ist.**
- 1.8 Der Sachverständige hat zu klären, ob evtl. Überbauten bestehen.  
 Am Ortstermin wurden augenscheinlich **keine Überbauten festgestellt.** Es bestehen Grenzbebauungen durch Nebengebäude auf den Nachbarflurstücken 88 und 93 (vgl. Anlage 2) sowie ein Trinkwasserleitungsrecht (vgl. Pkt. 4,4, S. --).
- 1.9 Es ist zu klären, ob Gebäude- und Grundstücksversicherungen bestehen.  
 Die Vertreterin der Grundstückseigentümerin erklärte am Ortstermin, **dass zurzeit keine Gebäude- und Grundstücksversicherungen bestehen.**
- 1.10 Es war zu prüfen, ob für das Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Wohngebäude, ein Energieausweis/-pass vorliegt.  
 Die Vertreterin der Grundstückseigentümerin erklärte am Ortstermin, **dass kein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt.**

## 2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Gardelegen vom 24. Juni 2025, Eingang am 18. Juli 2025.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Roxförde, Blatt 1463, vom 24. Juni 2025.
- 2.3 schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Altmarkkreis Salzwedel:  
Baulasten  
Altlasten  
Bauakte  
Denkmalschutz  
schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Stadt Gardelegen:  
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks  
Bauakte  
schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:  
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks  
Anschlussituation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen und -kabel, Abwasserentsorgung  
Lageplan der Trinkwasserleitung auf dem Wertermittlungsgrundstück, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht)  
schriftliche und mündliche (telefonische) Auskunft von der Vertreterin der Grundstückseigentümerin:  
erfolgte Modernisierungen  
Nutzung in der Vergangenheit
- 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, Geoportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 11. September 2025.
- 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 Wertermittlungstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **11. September 2025**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.  
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter, der Vertreterin der Grundstückseigentümerin 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:

Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Roxförde, Blatt 1463, vom 24. Juni 2025, vor. In Abteilung II des Grundbuchs bestehen bezüglich des Grundstücks folgende Eintragungen:

Grundbuchamt	Gardelegen	Grundbuch von	Roxförde	Blatt	1463	Zweite Abteilung	Einlegebogen
1	Laufende Nummer der Eintragungen	2	1	Lasten und Beschränkungen			1
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für den Wasserverband Gardelegen in Gardelegen gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Altmarkkreises Salzwedel) vom 10.02.2009 Az.: K7015112 Gemarkung Roxförde i.V.m. § 9 GBBerG, §§ 1,4 SachR-DV und gemäß Antrag vom 01.07.2009 eingetragen am 09.03.2011 zu gleichem Rang mit <u>Abt. II Nr. 2</u> . Umgeschrieben am 29.09.2011. Mit dem belasteten Grundstück von Roxförde Blatt 1328 hierher übertragen am 08.01.2024.					
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gardelegen, 31 K 13/25);					

Gardelegen Roxförde 1463 · Letzte Änderung 30.04.2025 · Ausdruck vom 24.06.2025 · Seite 6 von 9

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

- Anmerkung: Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung und in Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
- nicht eingetragene Lasten und Rechte: Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist unbewohnt bzw. ungenutzt, der offene Unterstand und das Grundstück sind ungenutzt.  
**Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es somit nicht. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.**  
**In den zugänglichen Bereichen der Gebäude war Verdacht auf Hauschwamm nicht zu erkennen, kann aufgrund des schlechten baulichen Zustands des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes und der Holzbauteile an/im Gebäude jedoch nicht ausgeschlossen werden.**
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel **bestehen weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks Baulasten (vgl. Anlage 3).**
- Eintragungen im Altlastenkataster: Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel **ist das Grundstück nicht als altlasten-/kontaminationsverdächtige Fläche bzw. als Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).**
- Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren: Die Stadt Gardelegen teilte auf Anfrage mit, **dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Ortstermins bzw. Wertermittlungstichtags 11. September 2025 in kein Bodenordnungs- und in kein Sanierungsverfahren einbezogen ist.**
- Denkmalschutz: Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, **liegt das Grundstück nicht in einem Denkmalbereich. Die Bebauung auf dem Grundstück ist kein Baudenkmal. Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals i.S.v. § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).**
- Darstellung im Flächennutzungsplan: Die Stadt Gardelegen, Bauamt, teilte auf Anfrage mit, **dass das Grundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Gardelegen, OT Roxförde, als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist.**
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Stadt Gardelegen, Bauamt, **gibt es für die Gemeinde Roxförde keinen Bebauungsplan und auch keine örtlichen Bauvorschriften (Satzungen). Das Grundstück liegt im Innenbereich von Roxförde. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist nach den Festlegungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.**
- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): **baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland)**
- Eine Grundstücks- bzw. Bauakte wurden im Kreisarchiv des Altmarkkreises Salzwedel und im Archiv der Stadt Gardelegen nicht ermittelt.
- Es wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück formell und materiell legal sind bzw. den Vorgaben/Auflagen von Baugenehmigungen entsprechen.**

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude und einem offenen Unterstand bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen, OT Roxförde, Roxförde Nr. 13

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Roxförde	11	91	1.318 m <sup>2</sup>	1.318 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 11. September 2025, ermittelt.

#### 4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Gardelegen Auftrag: 24. Juni 2025 Eingang 18. Juli 2025
Eigentümer:	eine Eigentümerin, gesetzliche Vertreterin der Eigentümerin (natürliche Person) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	11. September 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreterin der Grundstückseigentümerin wegen Datenschutz keine Namensnennung der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	11. September 2025

#### 4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

##### 4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt, Altmarkkreis Salzwedel im Nordwesten des Bundeslandes gelegen, Gardelegen, Ortsteil Roxförde liegt im Südosten des Altmarkkreises Salzwedel
	Verwaltung/ Stadt:	Hansestadt Gardelegen ist ein Grundzentrum mit Funktionen eines Mittelzentrums im Altmarkkreis Salzwedel, Kreisstadt Salzwedel liegt nordwestlich von Gardelegen, Roxförde ist ein Ortsteil von Gardelegen und liegt im Süden des großen Gardelegener Stadtgebietes
	Landschaft:	Roxförde liegt in der Landschaft Altmark, am westlichen Rand des Waldgebietes Letzlinger Heide und des dortigen Truppenübungsplatzes Altmark, Roxförde ist überwiegend umgeben von Flächen der Landwirtschaft, auch von Flächen der Forstwirtschaft
	Makrolage:	Grundstück am nördlichen Rand des Dorfes Roxförde
	Mikrolage:	Grundstück liegt an der Nordseite der Dorfstraße und grenzt an den Außenbereich von Roxförde
	Umgebung:	1- bis 1 ½- geschossige Bebauung, offene Bauweise, aufgegebene Hofstellen mit Wohnhaus und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, östliches Nachbargrundstück Stützpunkt der freiwilligen Feuerwehr Roxförde

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wirtschaft:	im Dorf kaum Arbeitsmöglichkeiten, in der Kernstadt Gardelegen Arbeitsmöglichkeiten (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel, Verwaltung, Einzelhandel, Handwerk) weitere Arbeitsmöglichkeiten in den Kreisstädten Salzwedel, Haldensleben und Stendal, sowie in Wolfsburg
Einkauf:	in Roxförde kein Einkauf, größerer Einkauf in Kernstadt Gardelegen
Schulen: Kita:	sämtliche Schulen einschließlich Gymnasium in Gardelegen Kita (Tagesmutter) in Roxförde, Kitas in Letzlingen und in Gardelegen
Krankenhaus: Einwohner:	in Gardelegen Hansestadt Gardelegen mit Ortschaften/Ortsteilen ca. 22.000 Einwohner, Ortsteil Roxförde ca. 200 Einwohner
Fläche:	Hansestadt Gardelegen ca. 633 km <sup>2</sup> (eine der flächengrößten Städte Deutschlands), Ortsteil Roxförde ca. 16 km <sup>2</sup>
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p>Straßen: durch Roxförde führen die Kreisstraßen (K) 1105 und 1106; die Bundesstraße (B) 71 ist in Letzlingen und die B 188 in Gardelegen zu erreichen</p> <p>Autobahnen: Autobahnen (A) weiter entfernt; A 39 ca.60 km entfernt in Wolfsburg; A 2 und A 14 ca. 38 km entfernt in Magdeburg</p> <p>Gardelegen: ca. 9 km entfernt, nördlich von Roxförde</p> <p>Salzwedel: ca. 58 km entfernt, nordwestlich von Roxförde</p> <p>Stendal: ca. 48 km entfernt, nordöstlich von Roxförde</p> <p>Klötze: ca. 39 km entfernt, nordwestlich von Roxförde</p> <p>Haldensleben: ca. 20 km südlich von Roxförde</p> <p>Magdeburg: ca. 45 km entfernt, südöstlich von Roxförde</p> <p>Wolfsburg: ca. 52 km entfernt, westlich von Roxförde</p> <p>Bahn: Bahnhof (Regionalbahn) in Gardelegen</p> <p>Bus: Rufbus nach Gardelegen, Schulbus, Haltestelle fußläufig erreichbar</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	offene bis verdichtete Bauweise, aufgegebene Hofstellen, straßenseitig Wohnhäuser, hofseitig ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, 1- bis 1 1/2- geschossige Bebauung
Immissionen:	keine am Ortstermin, sonst durch Anliegerverkehr
topographische Grundstückslage:	eben

### 4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	91
Straßenfront(en)	
Breite bis	20 m
Tiefe bis	73 m
Grundstücksgröße *	1.318 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	unregelmäßig

\* gemäß Angaben im Grundbuch von Roxförde, Blatt 1463, Bestandsverzeichnis

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück, besteht aus dem Flurstück 91 und liegt an der Nordseite der Dorfstraße. Im Norden grenzt das Wertermittlungsgrundstück an den Außenbereich von Roxförde.

Das Wertermittlungsgrundstück war zu DDR-Zeit vermutlich Teil einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG). Im südlichen Teil des Gebäudes wurde eine Wohnung eingebaut bzw. ausgebaut. Das Wertermittlungsgrundstück wurde vermutlich nach der politischen Wende als Wohngrundstück genutzt.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine separaten befestigten Gehwege, Straßenlampen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss
Abwasserbeseitigung:	Ab-/Schmutzwasserkanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Gebäude bzw. Nebengebäude auf dem südlichen Nachbarflurstück 88 und auf dem nordöstlichen Nachbarflurstück 92 sind Grenzbebauungen des Wertermittlungsgrundstücks. Die südliche Ecke des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes ist eine Grenzbebauung des südlichen Nachbarflurstücks 88 (vgl. jeweils Anlage 2). Anderweitige nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht zu erkennen bzw. nicht bekannt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

### 4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte der gesetzlichen Vertreterin der Grundstückseigentümerin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. gegebenenfalls im Jahr der Modernisierung, den Feststellungen beim Ortstermin, den Auskünften der gesetzlichen Vertreterin der Grundstückseigentümerin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht geprüft werden. Am Ortstermin war zu erkennen, dass aus einigen Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizungsanlage im Wohngebäude Wasser ausgelaufen war. Es ist zu unterstellen, dass die Heizungsanlage nicht mehr funktionsfähig ist. Aufgrund des längeren Leerstands des Wohngebäudes und des schlechten baulichen Zustands ist zu unterstellen, dass die haustechnischen Anlagen nur bedingt bzw. nicht mehr funktionsfähig sind.

Der bauliche Zustand des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes ist schlecht. Der bauliche Zustand des offenen Unterstandes ist ebenfalls schlecht.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gegebenenfalls vorhandene Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der Schäden und des Instandhaltungsstaus an den Gebäuden berücksichtigt. Im Wohngebäude befinden sich einige Reste der Möblierung und auch Sperrmüll. Auf der Freifläche des Grundstücks sind drei fahruntüchtige Fahrzeuge (Pkw) abgestellt und es sind Autoteile, die augenscheinlich nicht mehr verwendbar sind, gelagert.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. **Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigefügt (vgl. Anlage 7).**

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Ein Verdacht auf Hausschwamm war in den zugänglichen Bereichen der Gebäude, nicht zugängliche Bereiche und Bauteile bleiben unberücksichtigt, durch die Inaugenscheinnahme am Ortstermin nicht ersichtlich, können aufgrund des schlechten baulichen Zustands, Holzkonstruktionen (Dach und Fach), sowie anderer Gebäudeteile aus Holz jedoch nicht ausgeschlossen werden.

### 4.3.1 Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Geb. 1)

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit rechteckiger Grundfläche war vermutlich ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Rinderstall mit Nebenräumen. Der südliche Gebäudeteil im Bereich des Südgiebels ist zu einer Wohnung bzw. zu einem Wohngebäude ausgebaut. Vermutlich erfolgte der Ausbau zu DDR-Zeit. Dieser Gebäudeteil ist der kleinste Teil des Wertermittlungsobjektes. Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist auf dem Wertermittlungsgrundstück giebelständig zur Dorfstraße errichtet.

Gemäß Auskunft der gesetzlichen Vertreterin der Eigentümerin am Ortstermin ist das Wohngebäude seit einigen Jahren nicht bewohnt. Das Wirtschaftsgebäude, der Stallbereich mit Nebenräumen, ist seit langem ungenutzt.

Der Eingang zum Wohngebäude befindet sich in der östlichen Außenwand. Dort ist eine zweite Eingangstür eingebaut, die einen kleinen Flur und den dahinter liegenden Hauswirtschaftsraum erschließt. Eine Nebeneingangstür befindet sich in der westlichen Außenwand. Das Wirtschaftsgebäude, das ehemalige Stallgebäude, ist mit einfachen Brettertüren und Brettertoren verschlossen, die in der östlichen Außenwand eingebaut sein.

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss des Gebäudeteils Wohngebäude mit Drempel/Kniestock ist ausgebaut. Ein größeres Zwerchhaus, ein Dachaufbau in der östlichen Dachfläche, vergrößert die Wohnfläche im Dachgeschoss erheblich. Der Dachraum im Gebäudeteil Wirtschaftsgebäude verfügt ebenfalls über einen Drempel/Kniestock. Der Dachraum ist über mehrere Luken in der östlichen Außenwand, die mit Brettertüren verschlossen sind, mit Anstalleiter zu erreichen. Auch vom Dachgeschoss des Wohngebäudes ist der Dachraum zu erreichen. Eine massive Kappendecke mit Stahlträgern trennt das Dachgeschoss und den Dachraum vom Erdgeschoss. Die Decke lagert im ehemaligen Stallgebäude auf Stahlstützen und Mauerwerkspfählen.

Die Außenwände des Wohngebäudes sind mit einem Rauputz versehen. Die Außenwände des Wirtschaftsgebäudes bestehen aus Hartbrandziegeln und sind als Sichtmauerwerk ausgeführt. Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist mit einem Satteldach versehen. Wie bereits ausgeführt ist in der östlichen Dachfläche des Wohngebäudes ein Dachaufbau, ein größeres Zwerchhaus, vorhanden.

Die Wohn-/Nutzfläche im Wohngebäude beträgt insgesamt rd. 107 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 72 m<sup>2</sup> und auf das ausgebaute Dachgeschoss rd. 35 m<sup>2</sup>.

Die Nutzfläche im Wirtschaftsgebäude, Erdgeschoss, beträgt rd. 170 m<sup>2</sup>. Im Dachraum steht aufgrund des Drempels/Kniestocks annähernd die gleiche Nutzfläche zur Verfügung. Die Berechnungen siehe Punkt 4.5.4 Ertragswertermittlung, Seite 34.

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Dachgeschoss Wohngebäude ausgebaut, Wirtschaftsgebäude Dachgeschoss Dachraum
Baujahr:	nicht bekannt, entsprechend Bauausführung z.B. Fassade ehemaliges Stallgebäude Ende 19./Anfang 20. Jahrhundert, geschätzt 19000
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Der Gebäudeteil Wohngebäude wurde vermutlich zu DDR-Zeit ausgebaut/eingebaut. Gemäß Auskunft der gesetzlichen Vertreterin der Eigentümerin erfolgten folgende Modernisierungen:

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

ca. 2012-2015 komplette Modernisierung des Bades/WC's einschließlich Erneuerung der Trinkwasser- und Abwasserleitungen; Kunststoffaußenjalousien; zwei isolierverglaste Kunststofffenster; isolierverglaste Leichtmetall-/Kunststoffeingangstüren

ca. 2016/2017 tlw. Elektroanlage erneuert; Gastherme eingebaut, tlw. Platten-/Flachheizkörper eingebaut, Handtuchheizkörper im Bad/WC eingebaut; Edelstahl-Abgasrohr im Schornstein eingezogen

### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Feld-/Bruchsteine und/oder Ziegel
Kellerwand:	nicht vorhanden
Außenwände:	von außen nach innen Wohngebäude; Rauputz, Hartbrandziegel, Putz Wirtschaftsgebäude; Sichtmauerwerk Hartbrandziegel, Putz
Innenwände:	Wohngebäude; vermutlich Ziegel und/oder Kalksandstein, beidseitig Putz Wirtschaftsgebäude; vermutlich Ziegel, beidseitig Putz
Geschossdecken:	
Kellerraum:	nicht vorhanden
Erdgeschoss:	Wohngebäude; Ziegelkappendecke mit Stahlträgern Wirtschaftsgebäude; Ziegelkappendecke mit Stahlträgern
Dachgeschoss:	Wohngebäude; Holzbalkendecke mit Einschub Wirtschaftsgebäude; offen, keine Decke
Treppen:	
Dachgeschoss:	offene Holztreppe, kein Geländer
Fußböden:	Wohngebäude; Estrichboden, unterschiedliche Oberbeläge
Erdgeschoss:	Wohnräume Teppichböden und Laminatboden; Küche Fliesen; Bad/WC Fliesen; Flur Fliesen; Hauswirtschaftsraum Fliesen; Flur Fliesen
Dachgeschoss:	Wohnräume Teppichboden; Flur Estrichboden; Abseiten Betonboden Wirtschaftsgebäude Betonboden
Erdgeschoss:	Betonboden
Dachraum:	Betonboden
Innenansichten:	Wohngebäude; Putz, unterschiedliche Oberflächen
Erdgeschoss:	Wohnräume Tapete, Raufasertapete, Putz/Anstrich; Küche Fliesenspiegel und Tapete; Bad/WC Fliesen; Flur Tapete; Hauswirtschaftsraum tlw. Fliesen und Putz/Anstrich; Flur Putz/Anstrich
Dachgeschoss:	Wohnräume Tapete; Flur Tapete und Putz/Anstrich Wirtschaftsgebäude
Erdgeschoss:	Putz geweißt
Dachgeschoss:	Putz geweißt
Deckenflächen:	Wohngebäude; Putz, unterschiedliche Oberflächen, auch abgehangene Decken
Erdgeschoss:	Wohnräume abgehangen Anstrich; Küche Putz geweißt; Bad/WC abgehangen Anstrich; Flur Putz geweißt; Hauswirtschaftsraum Putz geweißt; Flur Putz geweißt
Dachgeschoss:	Wohnräume Raufasertapete; Flur Putz geweißt Wirtschaftsgebäude
Erdgeschoss:	Putz gekalkt
Dachgeschoss:	keine Decke
Fenster:	Wohngebäude einfach verglaste Holz-Fenster und isolierverglaste Kunststoff-Fenster Wirtschaftsgebäude einfach verglaste Eisen-Fenster
Türen:	Wohngebäude
Eingangstüren:	zwei Leichtmetall-/Kunststoff-Türen mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Innentüren:	einfache Holzwerkstoff-Türen Wirtschaftsgebäude
Außentüren:	einfache Brettertüren und zweiflügelige Holztore Keine Innentüren
Elektroinstallation:	Wohngebäude; einfache Ausstattung, tlw. modernisiert, Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt, 2 SAT-Schüsseln Wirtschaftsgebäude; keine funktionstüchtige Elektroanlage

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sanitärinstallation:	Wohngebäude Bad/WC im Erdgeschoss; durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung, weiße Sanitäröbekte, eingebaute (eingeflieste) Wanne, separate ebenerdige Dusche mit Vorhang, Waschbecken, wandhängendes WC
Küchenausstattung:	keine Einbauküche vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung (Gastherme im Hauswirtschaftsraum); Gussradiatoren und Platten-/Flachheizkörper jeweils mit Thermostatventilen, Bad/WC Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
Warmwasserbereitung:	über Gasheizung, ohne Warmwasserspeicher
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	keine bekannt
Außenansicht:	Wohngebäude Rauputz Wirtschaftsgebäude Sichtmauerwerk Hartbrandziegel
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Dachaufbau (große Zwerchhaus mit Pultdach)
Dacheindeckung:	Asbestzementwellplatten, Dachflächenentwässerung PVC-Dachrinnen und -Fallrohre
Kamin:	gemauerter Schornstein über Dach Klinkersichtmauerwerk, Edelstahlabgasrohr eingezogen
Raumaufteilung:	
Erdgeschoss:	Wohngebäude; 2 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur, Hauswirtschaftsraum, Flur Wirtschaftsgebäude; Stallbereiche und Nebenräume
Dachgeschoss:	Wohngebäude; 2 Wohnräume, Flur, 2 Abseiten Wirtschaftsgebäude; Dachraum
Grundrissgestaltung:	
Erdgeschoss:	Wohngebäude; zum Teil unzweckmäßig (gefangene Räume nur über Durchgangszimmer erreichbar) Wirtschaftsgebäude; entsprechend der ursprünglichen Nutzung zweckmäßig
Dachgeschoss:	Wohngebäude; unzweckmäßig (gefangener Raum nur über Durchgangszimmer erreichbar) Wirtschaftsgebäude; entsprechend der ursprünglichen Nutzung zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	insgesamt befriedigend
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>Das Wohngebäude des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes ist gemäß Auskunft der gesetzlichen Vertreterin der Grundstückseigentümerin seit Ende 2018 nicht mehr bewohnt. Das Wirtschaftsgebäude seit der politischen Wende quasi ungenutzt. Das Wohngebäude entstand vermutlich zu DDR-Zeit durch Um-/Ausbau eines Teils des Stallgebäudes. Gemäß Auskunft erfolgten partielle Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung im Zeitraum 2012 bis 2017. Die Modernisierungen führten nicht zu einem signifikant höherwertigen Ausstattungs- bzw. Gebäudestandard. Der Ausstattungsstandard des Wohngebäudes ist überwiegend einfach, in einigen Bereichen mittel und nur eingeschränkt zeitgemäß. Aufgrund der vergangenen Zeit seit Beginn der Modernisierungen, ab 2012, sind die Modernisierungseffekte zum Teil schon wieder aufgebraucht und führten nicht zu einem signifikant höheren Ausstattungsstandard.</p> <p>Die Instandhaltung ist nur noch befriedigend bis mangelhaft Wohngebäude und mangelhaft Wirtschaftsgebäude. Infolge der vernachlässigten Instandhaltung und des Leerstands sind am Wohngebäude u.a. folgende Schäden entstanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Witterungsschäden an den Holzrahmen der Fenster</li> <li>- Türrahmen und Türblätter tlw. schadhaft</li> <li>- an einigen Heizkörpern, Vor-/Rücklaufleitungen an den Heizkörpern Frostschäden</li> </ul> <p>Die Auflistung der Schäden erfüllt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Der bauliche Zustand wird mit nur noch befriedigend bis mangelhaft eingeschätzt. Die partielle Modernisierung des Wohngebäudes ist nicht abgeschlossen. So ist z.B. der Ausbau der Abseiten im Dachgeschoss nicht fertiggestellt. Im Zustand zum Ortstermin ist das Wohngebäude nicht bewohnbar. Nach Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus sowie des Abschlusses der par-</p>

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

tiellen Modernisierung ist das Wohngebäude bewohnbar. Ein Wertabschlag für diese Aufwendungen ist anzusetzen, da der Gebäudezustand durch die Alterswertminderung im Sachwertverfahren und durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren nicht sachgemäß berücksichtigt ist.

Aufgrund von Erfahrungswerten wird ein Wertabschlag von rd. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt. Bei einer geschätzten Wohnfläche von insgesamt rd. 107 m<sup>2</sup> entspricht das einem Wertabschlag von rd. 54.000,00 €. Der Abschlag wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt. Dieser geschätzte Aufwand bzw. die Wertabschlag entspricht nicht zwangsläufig dem zukünftigen tatsächlichen Aufwand für die Beseitigung der Schäden, des Instandhaltungsstaus und des Abschlusses der partiellen Modernisierung. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Der bauliche Zustand des Wirtschaftsgebäudes ist aufgrund vernachlässigter Instandhaltung schlecht. Da eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Wirtschaftsgebäudes nicht zu erkennen ist, wird die Instandsetzung nicht unterstellt. Für das Wirtschaftsgebäude wird ein symbolischer pauschaler Zeitwert angesetzt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

wirtschaftliche  
Wertminderungen:

Die energetische Bilanz des Wohngebäudes ist vermutlich mangelhaft, da die Außenwände und die Dachgeschossdecke nicht gedämmt sind. Ein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Der Wärmeschutz der Außenwände und der Dachgeschossdecke entspricht dem Stand der Technik bzw. den gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bzw. des Umbaus/der Umnutzung und erfüllt somit nicht die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. Da für das Wohngebäude nur ein einfacher bis mittlerer Gebäudestandard und eine hohe Alterswertminderung bzw. eine geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Sachwert) angesetzt werden und aufgrund der ungünstigen Energiebilanz, die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete relativ gering ist (Ertragswert), ist diesbezüglich keine zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen.

Grundflächenbedingt ist die Raumanordnung im Wohngebäude überwiegend unzureichend. Diese unzureichende Raumanordnung ist nur mit größerem Umbaufwand veränder-/heilbar, wird dem Gutachten aber nicht unterstellt. Die unzureichende Raumanordnung wird beim Ertragswert direkt bei der erzielbaren Nettokaltmiete berücksichtigt. Beim Sachwert ist dieser Umstand indirekt durch den angesetzten überwiegend einfachen Gebäudestandard eingeflossen. Bezüglich der Raumanordnung ist deshalb keine wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen.

Das Satteldach des Wohngebäudes ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Eindeckung weist augenscheinlich keine größeren Schäden auf. Asbestzementplatten sind äußerst witterungs- und altersbeständig. Die Eindeckung mit Asbestzementplatten hat Bestandsschutz. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein, nicht mehr verwendet werden. Werden Asbestzementplatten nicht bearbeitet etc. geht in der Regel keine Gefahr von den Platten aus, da sich Asbestfasern nur bei Bearbeitung lösen.

Für die augenscheinlich überwiegend schadensfreie Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten wird deshalb kein Wertabschlag angesetzt.

Für das Wirtschaftsgebäude ist eine zukünftige wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht zu erkennen. Deshalb wird für das Wirtschaftsgebäude ein symbolischer pauschaler Zeitwert angesetzt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten wird deshalb nicht als wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand und die Instandhaltung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes, Gebäudeteil Wohngebäude, sind noch befriedigend bis mangelhaft. Der bauliche Zustand und die Instandhaltung des Wirtschaftsgebäudes sind schlecht. Das Wohngebäude wurde geringfügig partiell modernisiert. Es bestehen wirtschaftliche Wertminderungen.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.3.2 Unterstand (Geb. 2)

An der nördlichen Grundstücksgrenze, als Grenzbebauung des Nachbarflurstücks 157 ist ein offener Unterstand errichtet. Die massive Rückwand des Unterstandes ist die beschriebene Grenzbebauung. Das Pultdach des Unterstandes lagert an der westlichen Seite auf einer Wand, an der östlichen Seite auf einem Holzpfeiler und auf Stahlstützen und auf der Rückwand. Die Holzkonstruktion des Unterstandes ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Stellfläche ist betoniert. Einen Stromanschluss gibt es nicht.

Art des Gebäudes:	Unterstand
Baujahr:	nicht bekannt, dem Erscheinungsbild nach zu urteilen DDR-Zeit
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	keine
besondere Bauteile:	keine
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Der bauliche Zustand des Unterstandes ist aufgrund unterlassener Instandhaltung mangelhaft. Eine grundlegende Instandsetzung ist erforderlich. Es wird eingeschätzt, dass die erforderlichen Aufwendungen für eine Instandsetzung im Missverhältnis zum zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen stehen. Eine Instandsetzung wird deshalb nicht unterstellt. Das Wertermittlungsobjekt besitzt keinen Zeit- bzw. Marktwert.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Pultdach des Unterstandes ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Ausführungen zur Dacheindeckung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes treffen auch für den Unterstand zu. Da der Unterstand keinen Zeit- bzw. Marktwert besitzt, ist die Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten nicht als wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist wegen unterlassener Instandhaltung mangelhaft. Es besteht eine wirtschaftliche Wertminderung. Der Unterstand besitzt keinen Zeit- bzw. Marktwert.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 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, einfache Schuppen, Lauben, Überdachungen) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 91 und grenzt mit der schmalen Stirnseite an die Dorfstraße (vgl. Anlage 2).

- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Trinkwasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefonanschluss, vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an Schmutz-/Abwasserkanal
- Freiflächen des Grundstücks sind vollständig verkrautet, Befestigungen, falls vorhanden, sind wegen des dichten und hohen Unkrauts nicht zu erkennen
- Einfriedungen straßenseitig gemauerte und verputzte Pfeiler, marodes zweiflügliges Holztor und Holzpfote, Stabmattenzaun, westliche Grundstücksgrenze Holzpfosten, Zaunfelder mit Profilblechen beplankt und Maschendrahtzaun an Betonpfosten, nördliche Grundstücksgrenze Begrenzung durch Rückwand des Unterstandes (Geb. 2) und Mauer, östliche Grundstücksgrenze hohe und dichte Koniferenhecke

Auf der Freifläche, nördlich des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes (Geb. 1) und vor dem Unterstand (Geb. 2) sind zwei alte fahruntüchtige Personenkraftfahrzeuge (VW Passat und Renault Laguna) sowie unbrauchbare Fahrzeugteile (Türen und andere Karosserieteile) und andere Sachen (Altreifen, alte Pkw-Sitze) abgestellt bzw. gelagert. Im Unterstand ist ein fahruntüchtiger Mercedes 180 abgestellt. Die Fahrzeuge und die Sachen sind zu entsorgen. Der Aufwand hierfür wird mit einem pauschalen Wertabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Aufgrund der Menge der zu entsorgenden Sachen und von Erfahrungswerten wird ein pauschaler Wertabschlag von rd. 5.000,00 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd angesetzt. Dieser geschätzte Wertabschlag für die Entsorgung der genannten Sachen entspricht nicht zwangsläufig den zukünftigen tatsächlichen Aufwendungen hierfür. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind einfach und ungepflegt. Für die Außenanlagen wird ein geringer Zeitwert angesetzt, der sich an den Hausanschlüssen Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitung orientiert.

### 4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Roxförde, Blatt 1463, aus einem Grundstück, dem Flurstück 91. Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Innenbereich von Roxförde.  
Das Wertermittlungsgrundstück weist die Entwicklungsstufe baureifes Land auf, da es vollständig im Innenbereich von Roxförde und in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land liegt.  
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). Besonderheiten werden, falls solche zu beachten sind, in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.  
Es wird deshalb so vorgegangen, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Wertermittlungsgrundstücks der von baureifem Land entspricht. Auch die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks ist typisch für die Lage in der Bodenrichtwertzone bzw. im Dorf.
2. In dieser Wertermittlung wird die Eigennutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit der bestehenden Bebauung Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Geb. 1) und Unterstand (Geb. 2) als längerfristige Nachfolgenutzung unterstellt. Das Wirtschaftsgebäude (Teil Geb. 1) besitzt aufgrund des schlechten baulichen Zustands und quasi nicht vorhandener wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten nur einen geringen Zeitwert. Der Unterstand (Geb. 2) besitzt wegen des schlechten baulichen Zustands keinen Zeitwert.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Es ist eine Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks, wie bestehend als Wohngrundstück oder als Sitz eines Handwerksbetriebes mit Inhaberwohnung möglich. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist nur über das Sachwertverfahren bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich. Insofern wird der Verkehrswert vorrangig mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht angewendet, da dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für solche Objekte nicht vorliegen bzw. vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für solche Objekte keine Vergleichsfaktoren abgeleitet werden konnten.

3. Es wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewandt, da solche Objekte auch vermietet werden. Der Ertragswert, der wirtschaftliche Wert, des Wertermittlungsgrundstücks wird hier nur zu Vergleichszwecken ermittelt, um eine Plausibilitätskontrolle hinsichtlich des Ergebnisses zum Grundstückswert durchzuführen, wie er mittels des Sachwertverfahrens bestimmt wurde.  
 Das im Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) geregelte Ertragswertverfahren leitet den Wert einer Liegenschaft aus den Einnahmen her, die mit ihm erzielt werden, oder erzielt werden können. Regelmäßig handelt es sich dabei um Miet- und Pachteinahmen, wie sie tatsächlich langfristig markt-/ortsüblich erzielt werden oder erzielt werden können.  
 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 sowie in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht. Für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, mit Wertermittlungsobjekt eingeschränkt vergleichbar, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.  
 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 freistehende Einfamilienhäuser. Es werden auch die vom IVD veröffentlichten aktuellen Liegenschaftszinssätze zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen.
  
4. In Abteilung II des Grundbuchs von Roxförde, Blatt 1463, ist unter der lfd. Nr. 1 die beschränkte persönliche Dienstbarkeit Trinkwasserleitungsrecht eingetragen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die erdverlegte Trinkwasserleitung belastet das Wertermittlungsgrundstück.  
 Bei dem Leitungsrecht handelt es sich um zwei erdverlegte Trinkwasserleitungen. Eine Leitung tangiert geringfügig im Nordosten das Wertermittlungsgrundstück und ist zum Nachbarflurstück 92, dem Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Roxförde, geführt. Der Werteeinfluss dieser Trinkwasserleitung auf das Wertermittlungsgrundstück ist vernachlässigbar gering, da eine Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht besteht.  
 Die andere erdverlegte Trinkwasserleitung liegt auf dem südöstlichen Grundstücksbereich und ist zum Wohngebäude (Teil Geb. 1) und mit Abzweig zum Wohngebäude auf dem südlichen Nachbarflurstück 87 geführt.  
 Durch die erdverlegte Trinkwasserleitung bestehen für das Wertermittlungsgrundstück wirtschaftliche Nachteile. Die Trinkwasserleitung ist vermutlich frostfrei in einer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m verlegt, befindet sich auf dem südlichen Grundstücksbereich und liegt ca. 2 m bis 3 m südöstlich der Giebelwand des Wohngebäudes (Teil Geb. 1).



### Die roten Pfeile weisen zu den erdverlegten Trinkwasserleitungen

Durch erdverlegte Leitungen ist der Grad der Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungsmöglichkeit meist als gering einzuschätzen. Wird die von der Dienstbarkeit betroffene Fläche jedoch einer baurechtlich zulässigen baulichen Nutzung entzogen, so ist die Beeinträchtigung erheblich.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit sichert nicht nur die erdverlegte Trinkwasserleitung, sondern auch den Betrieb, die Wartung und bei Bedarf die Reparatur der Trinkwasserleitung. Um dies zu gewährleisten, ist Mitarbeitern des Eigentümers/des Betreibers der Trinkwasserleitung das Betreten und Befahren des Wertermittlungsgrundstücks bei Erfordernis gestattet.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Nicht nur die erdverlegte Trinkwasserleitung selbst ist durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit geschützt, sondern auch die Fläche beidseitig der Leitungssachse durch Schutzstreifen. Die betroffene Fläche darf nicht bebaut werden und es dürfen auf der Fläche keine Bäume und tiefwurzelnenden Sträucher gepflanzt werden. Üblicherweise ist ein Schutzstreifen beidseitig der Leitungssachse 2 m bis 3 m breit.

Die beanspruchten Flächen auf dem Wertermittlungsgrundstück durch die erdverlegten Trinkwasserleitungen beeinträchtigen aus sachverständiger Sicht die Nutzungsmöglichkeiten des Wertermittlungsgrundstücks nicht bzw. nur unwesentlich, weil die betroffenen Flächen nicht bebaubar sind. Eine Befestigung der Flächen, z.B. mit Betonpflaster, ist jedoch zulässig.

Ein signifikanter Werteinfluss bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks besteht deshalb nicht, auch deshalb nicht, weil die eine Trinkwasserleitung die Hausanschlussleitung des Wohngebäudes (Teil Geb. 1) ist.

5. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

### 4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 91

Wertermittlung für das mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Geb. 1) und einem Unterstand (Geb. 2) bebaute Grundstück, Gemarkung Roxförde, Flur 11, Flurstück 91, mit einer Fläche von 1.318 m<sup>2</sup> (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Roxförde, Blatt 1463, Bestandsverzeichnis), in 39638 Gardelegen, OT Roxförde, Roxförde Nr. 13.

#### 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.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.5.2 Bodenwertermittlung

#### **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, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel hinterfragt wurden.

Für das Dorf Roxförde ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Bodenrichtwertzone für baureifes Land ausgewiesen. Für die Lage des Grundstücks in Roxförde ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenrichtwertstichtag) wie folgt definiert:

**10 B**

-----

**MD**

Bodenrichtwert

**10** Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

**B** baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

**MD** Dorfgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Bauweise (z.B. offene Bauweise)

keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse)

keine Angabe

Angaben zum Grundstück (z.B. Richtwertgrundstück/durchschnittliche Grundstücksfläche)

keine Angabe

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

#### **Grundstücksspezifischer Bodenwert**

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

Entwicklungszustand:

**B** baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

**MD** Dorfgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei

Bauweise

**o** offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

**I** Zahl der Vollgeschosse eins (Erdgeschoss), Dachgeschoss ausgebaut

Angaben zum Grundstück

**f1.318** Grundstücksfläche in Quadratmeter

**t73** Grundstückstiefe in Meter

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Grundstück liegt im Innenbereich von Roxförde und in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 10,00 €/m<sup>2</sup>, baureifes Land, Dorfgebiet.

Der Bodenrichtwert von 10,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land, der für die Lage des Grundstücks in Roxförde ausgewiesen ist, kann aus meiner Sicht als Basiswert zur Bodenwertermittlung des Grundstücks herangezogen werden, da das Grundstück vollständig in der Bodenrichtwertzone baureifes Land liegt.

Auch aufgrund der Bebauung des Grundstücks mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude und einem Unterstand, die nicht untypisch für bebaute Grundstücke in der Ortslage Roxförde sind und der ortsüblichen Erschließung des Grundstücks kann der Bodenrichtwert von 10,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land angesetzt werden.

Die Flächengröße des Grundstücks mit insgesamt ca. 1.318 m<sup>2</sup> ist für bebaute Grundstücke in der Lage von Roxförde eher klein. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der Flächengröße ist jedoch nicht erforderlich, weil der Bodenrichtwert nicht auf eine durchschnittliche Flächengröße, „Richtwertgrundstück“, abgestellt ist.

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwerts für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2014 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 6,00 €/m<sup>2</sup> auf 10,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen (Steigerung rd. 67,00 %) ist. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist möglich. Ein Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land jedoch eher unwahrscheinlich. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5,00 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert	10,00 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturelle Anpassung rd. 5,00 %	+ 0,50 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	10,50 €/m <sup>2</sup>	<b>rd. 10,50 €/m<sup>2</sup></b>

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 **11. September 2025** wie folgt geschätzt:

Grundstück, Flurstück 91	ca. 1.318 m <sup>2</sup>	
baureifes Land	ca. 1.318 m <sup>2</sup> x 10,50 €/m <sup>2</sup> =	13.839,00 €
Grundstück	ca. 1.318 m <sup>2</sup> Bodenwert	13.839,00 €

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 des Grundstücks von **13.839,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 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.

##### BAUNESENKOSTEN

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. 26).

##### 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. 26) entnommen werden.

##### WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

lichen (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. 26).

**TECHNISCHE WERTMINDERUNG**

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

**a) Wegen Alters**

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

**b) Wegen Baumängel und Bauschäden**

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

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude befindet sich in einem nur noch befriedigenden bis mangelhaften (Wohngebäude) bis schlechten (Wirtschaftsgebäude) baulichen Zustand. Es wird ein Abschlag bezüglich Schäden, wegen vernachlässigter Instandhaltung entstanden, beim Wohngebäude berücksichtigt. Der Abschlag wegen der Schäden und des Instandhaltungsstaus wurde pauschal geschätzt, um eine Angleichung des Wertes im altersgemäßen Normalzustand, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, zu erreichen. Dieser geschätzte Aufwand entspricht nicht zwangsläufig den zukünftig tatsächlich notwendigen Aufwendungen. Eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung wird empfohlen, um eine darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Der bauliche Zustand und die Instandhaltung des Wirtschaftsgebäudes sind schlecht. Der Zeitwert des Wirtschaftsgebäudes ist gering. Der bauliche Zustand des Unterstandes ist schlecht und besitzt keinen Zeitwert. Abschläge für Instandhaltungsstau und Schäden sind deshalb nicht zu berücksichtigen.

**SACHWERTEFAKTOR (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 sowie selbstständig nutzbare Grundstücksbereiche etc.) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV21 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Ermittlung der Gebäudewerte

#### 1. Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Geb. 1)

\* Bruttogrundfläche, Wohngebäude,

(13,90 m x 6,75 m) + (10,60 m x 6,75 m)      165,38 m<sup>2</sup> (EG, DG)

rd. 165,00 m<sup>2</sup>

Die Bruttogrundfläche wurde anhand des vorliegenden maßstäblichen Auszugs aus der Liegenschaftskarte und eines örtlichen Aufmaßes 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 1.21 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut  
NHK (Gebäudetyp 1.21) bei gewogener Standardstufe rd. 2,00

rd. 880,00 €/m<sup>2</sup>

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

Die Normalherstellungskosten betragen für den Gebäudetyp 1.21:

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 <sup>3</sup>	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			

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte, in €/m<sup>2</sup> 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 tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, 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; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); 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, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und 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 überwiegend dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 26) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt, jedoch die Beseitigung des Instandhaltungszustand und der Schäden. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. 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 Wertermittlungsobjekt 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 1.21.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände		1				23	201,25 €/m <sup>2</sup> /BGF
Dächer	1					15	118,50 €/m <sup>2</sup> /BGF
Außentüren und Fenster	0,6		0,4			11	96,36 €/m <sup>2</sup> /BGF
Innenwände und -türen		1				11	96,25 €/m <sup>2</sup> /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	96,25 €/m <sup>2</sup> /BGF
Fußböden		0,5	0,5			5	47,00 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sanitäreinrichtungen		0,8	0,2			9	81,09 €/m <sup>2</sup> /BGF
Heizung			1			9	90,45 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	52,50 €/m <sup>2</sup> /BGF
<b>Kostenwerte in €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>790</b>	<b>875</b>	<b>1.005</b>	<b>1.215</b>	<b>1.515</b>		<b>879,65 €/m<sup>2</sup>/BGF</b>
<b>gewogener Kostenwert</b>						<b>~</b>	<b>880,00 €/m<sup>2</sup>/BGF</b>

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 % (Faktor 0,96) zu verringern. Das Wertermittlungsobjekt besitzt einen Drempel/Kniestock. Der Abschlag ist nicht anzusetzen.

### 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 1.21.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände		1				23	0,460
Dächer	1					15	0,150
Außentüren und Fenster	0,6		0,4			11	0,198
Innenwände und -türen		1				11	0,220
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	0,220
Fußböden		0,5	0,5			5	0,125
Sanitäreinrichtungen		0,8	0,2			9	0,198
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	0,120
<b>gewogene Standardstufe</b>						<b>~</b>	<b>2,000</b>

## 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 von rd. 2,00 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 65 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 der Vertreterin der Grundstückseigentümerin in den Jahren 2012 bis 2015 und 2016/2017 partiell modernisiert. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit zum Teil schon wieder verbraucht. Verschiedene modernisierte Bauelemente genügen auch nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen. 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 und Grundstücksmarktdaten 2025). Entsprechend dieses Modells zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind dem Wertermittlungsobjekt 4,25 Punkte zugeordnet. **Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt, jedoch die Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus.**

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2,0	0,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	0,75
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	1,00
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade <sup>1)</sup>	4,0	1,00
Modernisierung von Bädern/WC's	2,0	0,50
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2,0	0,50
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	
<b>Gesamtpunktzahl</b>		<b>4,25</b>
(Modernisierungsstandard) kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		

<sup>1)</sup> Diese Anforderung ist auch bauhistorisch gegeben.

Bei einer gewogenen Gebäudegesamtnutzungsdauer von 65 Jahren, einem Gebäudealter von insgesamt > 65 Jahren (Objekt geschätzt ca. 125 Jahre alt, 2025 – 1900), bei kleineren 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 17 Jahren angegeben. Unter Berücksichtigung der unterstellten Beseitigung des Instandhaltungsstaus und der Schäden wird für das in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 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 September 2025	2025
Baujahr, ca. 1900	- 1900
Alter	125 Jahre

Stichtag/Jahr	2025
Restnutzungsdauer	+ 20 Jahre
wirtschaftlich nutzbar	2045
Gesamtnutzungsdauer	- 65 Jahre
fiktives/wertrelevantes Baujahr	1980

Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Alter	- 125 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 1. Wohngebäude (Teil Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohngebäude
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF), EG und DG ausgebaut	165,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2025 (2010 = 100)	189,6
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)	
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~ 880,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (880,00 €/m <sup>2</sup> x 189,6 / 100)	~ 1.668,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<hr/>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	
Wohngebäude, EG und DG ausgebaut; BGF = 165 m <sup>2</sup> NHK 1.668,00 €/m <sup>2</sup> (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	= 275.220,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+ 0,00 €
<hr/>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	= 275.220,00 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter	45 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 65) x 45 (275.220,00 € - 190.534,81 €)	x 69,23 %
<hr/>	
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohngebäude	= 84.685,19 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen	
keine	+ 0,00 €
<hr/>	
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile	
keine	+ 0,00 €
<hr/>	
Zeitwert Wohngebäude ohne Wirtschaftsgebäudeteil	= 84.685,19 €

#### **Bruttogrundfläche (BGF) Wohngebäude, ohne Wirtschaftsgebäudeteil insgesamt ~ 165 m<sup>2</sup> (Erd- und Dachgeschoss)**

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf dem maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte und eines örtlichen Aufmaßes. 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 170,7 (Basis 2015 = 100) \*bezogen auf das III. Quartal 2025

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

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

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

Baupreisindex Basisjahr 2015, III. Quartal 2025 umbasiert = 170,7 x 1,111 = 189,64 rd. 189,6

Die auf den Wertermittlungsstichtag 11. September 2025 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

(880,00 €/m<sup>2</sup>/BGF x 189,6) / 100 = 1.668,48 €/m<sup>2</sup>/BGF **rd. 1.668,00 €/m<sup>2</sup>/BGF**

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 2. Unterstand (Geb. 2), pauschalisierte Sachwertermittlung

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

Hinweis: Der Unterstand befindet sich aufgrund vernachlässigter Instandhaltung in einem schlechten baulichen Zustand. Auf einem ländlichen Wohngrundstück ist ein Unterstand nutzbar. Nach meiner Einschätzung hebt sich ein verbleibender Restnutzwert des Gebäudes mit den zukünftig anfallenden Instandsetzungskosten des Gebäudes, unter Berücksichtigung des mangelhaften baulichen Zustands, auf. Es verbleibt somit kein Zeitwert mehr für das Gebäude. Der Zeitwert des Unterstandes ist 0,00 €.

### Sachwert

Zeitwert Wohngebäude (Teil Geb. 1) <sup>1)</sup>		84.685,19 €
Zeitwert Unterstand (Geb. 2) <sup>2)</sup>	+	0,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen) <sup>3)</sup>	+	850,00 €
zuzüglich Bodenwert Grundstück <sup>4)</sup> (vgl. Bodenwertermittlung, S. 20)	+	13.839,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	99.374,19 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) <sup>5)</sup>	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	89.436,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Wohngebäude (Teil Geb. 1) (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 12/13)	-	54.000,00 €
Unterstand (Geb. 2) (vgl. Pkt. 4.3.2, S. 14)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderung		
Wohngebäude (Teil Geb. 1) (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 13)	-	0,00 €
Unterstand (Geb. 2) (vgl. Pkt. 4.3.2, S. 14)	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Beräumung Grundstücksfreifläche (vgl. Pkt. 4.3.3, S. 15)	-	5.000,00 €
Zeitwert Wirtschaftsgebäude (Teil Geb. 1) <sup>a)</sup>	+	4.000,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück insgesamt	=	34.436,77 €
	~	<b>34.000,00 €</b>

#### 1) Gebäudezeitwert

Für das Wohngebäude wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

#### 2) Gebäudezeitwert

Für den Unterstand ist aufgrund der vernachlässigten Instandhaltung und des mangelhaften baulichen Zustands kein Zeitwert anzusetzen.



## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

*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 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind Sachwertfaktoren von *H. O. Sprengnetter* ermittelt worden. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 100.000,00 € und Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 10,00 €/m<sup>2</sup> ist ein Sachwertfaktor von 0,92 ausgewiesen.

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

- hoher vorläufiger Sachwert und Lage in Region mit niedrigem Bodenwertniveau gleich kleiner Sachwertfaktor bzw. hoher Marktabschlag
- hoher vorläufiger Sachwert und Lage in Region 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, Arendsee/Altmark besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Wertermittlungsobjekt ist bedingt mit solchen Grundstücken vergleichbar. Das Grundstück liegt in einem Dorf, ca. 9 km von der Stadt Gardelegen entfernt. In den Dörfern des Altmarkkreises Salzwedel nimmt die Nachfrage nach solchen Grundstücken rapide ab.

Roxförde ist von Gardelegen über Kreisstraßen gut zu erreichen. Lagebedingt ist die Nachfrage nicht so stark eingeschränkt, wie für solche Grundstücke weitab der Städte. Das Veräußerungsrisiko ist überschaubar. Die Verkäuflichkeit ist mit eingeschränkt zu beurteilen. Der Marktabschlag kann deshalb bis zu 20 % betragen.

**Der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt wird gewichtet, unter Berücksichtigung, dass das Wertermittlungsobjekt kein typisches Einfamilienhausgrundstück ist, des regionalen Sachwertfaktors, des bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktors sowie der Marktgängigkeit und der Verkäuflichkeit auf rd. 0,90 geschätzt.**

### **Zeitwert Wirtschaftsgebäude (Teil Geb. 1)**

Der größere nördliche Gebäudeteil des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes war ursprünglich ein Rinderstall mit Nebenräumen. Als landwirtschaftliches Betriebsgebäude ist dieser Gebäudeteil zukünftig nicht mehr wirtschaftlich zu nutzen. Eine Nutzung für Lager-/Abstellflächen ist nach Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen, mit erheblichem Aufwand, möglich. Der Zeitwert des Gebäudeteils wird für solch einen Gebäudetyp ermittelt.

Die Normalherstellungskosten für Lagergebäude, sogenannte Kaltlager, mit einfachem Gebäudestandard betragen gemäß Sachwertrichtlinie rd. 350,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche. Diese Normalherstellungskosten sind wegen der einfachen Bauweise zu dämpfen. Ein Abschlag von rd. 50,00 % wird als markt- bzw. sachgerecht eingeschätzt.

$$350,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} - 50,00 \% = 175,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

Mit Ansatz des umbasierten Baupreisindex von rd. 189,6 betragen die gedämpften Normalherstellungskosten:

$$(175,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 189,6) / 100 = 331,80 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \qquad \text{rd. } 330,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

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

Die an den Wertermittlungsstichtag angepassten Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche des Gebäudeteils Wirtschaftsgebäude, nur Erdgeschoss, da der Dachraum wegen eingeschränkter Erreichbarkeit wirtschaftlich nicht nutzbar ist, von rd. 190 m<sup>2</sup> (Grundfläche Wohn-/Wirtschaftsgebäude 284 m<sup>2</sup> - Grundfläche Wohngebäude 94 m<sup>2</sup>) multipliziert, ergibt folgende Herstellungskosten:

$$330,00 \text{ €/m}^2 \times 190 \text{ m}^2 = 62.700,00 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten des Gebäudeteils Wirtschaftsgebäude sind wie die Herstellungskosten des Gebäudeteils Wohngebäude um 69,23 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 69,23 % anzusetzen, da beide Gebäudeteile eine wirtschaftliche Einheit bilden und die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

$$62.700,00 \text{ €} - 69,23 \% = 62.700,00 \text{ €} - 43.407,21 \text{ €} = 19.292,79 \text{ €}$$

Wegen des schlechten baulichen Zustands entspricht der alterswertgeminderte Zeitwert nicht dem Marktwert des Wertermittlungsobjektes. Ein Wertabschlag von rd. 80,00 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

$$19.292,79 \text{ €} - 80,00 \% = 19.292,79 \text{ €} - 15.434,23 \text{ €} = 3.858,56 \text{ €} \quad \sim \mathbf{4.000,00 \text{ €}}$$

**Der alterswertgeminderte und marktangepasste Zeitwert des Gebäudeteils Wirtschaftsgebäude beträgt ~ 4.000,00 €.**

#### 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 Rothertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rothertrags 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 Rothertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Die Basis für die Ermittlung des Rothertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete, ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

###### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rothertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rothertrag 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 Rothertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - 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 Immo WertV2021. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

Der regionale Gutachterausschuss für Grundstückswerte und der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt haben keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, veröffentlicht.

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

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 21/22.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn-/Nutzfläche des Wohngebäudes wird auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes des Erd- und des Dachgeschosses berechnet.

#### Wohngebäude

##### Erdgeschoss (EG)

Wohnraum	3,90 x 3,50	=	13,65 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	3,60 x 3,50	=	12,60 m <sup>2</sup>	
	- 0,65 x 0,50	=	<u>- 0,33 m<sup>2</sup></u>	
				12,27 m <sup>2</sup>
Küche	7,50 x 2,40	=	18,00 m <sup>2</sup>	
	- 0,40 x 0,50	=	<u>- 0,20 m<sup>2</sup></u>	
				17,80 m <sup>2</sup>
Flur	5,90 x 2,05	=	12,10 m <sup>2</sup>	
	- 0,90 x 2,55	=	<u>- 2,30 m<sup>2</sup></u>	
				9,80 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,35 x 2,55	=	5,99 m <sup>2</sup>	
Hauswirtschaftsraum	3,30 x 3,35	=	11,05 m <sup>2</sup>	
	- 1,05 x 0,55	=	<u>- 0,58 m<sup>2</sup></u>	
				10,48 m <sup>2</sup>
Flur	2,55 x 0,95	=	<u>2,42 m<sup>2</sup></u>	
<b>Wohn-/Nutzfläche, EG</b>			<u>72,41 m<sup>2</sup></u>	<b>rd. 72,00 m<sup>2</sup></b>

##### Dachgeschoss (DG)

Wohnraum	3,70 x 3,90	=	14,43 m <sup>2</sup>	
	- $\frac{0,60 \times 3,90}{2}$	=	<u>- 1,17 m<sup>2</sup></u>	
				13,26 m <sup>2</sup>
Wohnraum	4,25 x 3,60	=	15,30 m <sup>2</sup>	
	- 0,50 x 1,05	=	<u>- 0,53 m<sup>2</sup></u>	
				14,77 m <sup>2</sup>
Flur	2,05 x 5,90	=	12,10 m <sup>2</sup>	
	- 2,55 x 0,90	=	- 2,30 m <sup>2</sup>	
	- $(2,05 \times 0,25) \times 2$	=	- 1,03 m <sup>2</sup>	
	- $\frac{(2,05 \times 0,95) \times 2}{2}$	=	<u>- 1,95 m<sup>2</sup></u>	
				<u>6,82 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohn-/Nutzfläche, DG</b>			<u>34,85 m<sup>2</sup></u>	<b>rd. 35,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohn-/Nutzfläche, Wohngebäude insgesamt</b>			107,26 m <sup>2</sup>	<b>rd. 107,00 m<sup>2</sup></b>

Die Nutzfläche des Wirtschaftsgebäudes wird auf der Grundlage der Gebäudegrundfläche des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes abzüglich der Gebäudegrundfläche des Wohngebäudes ermittelt. Die Differenz wird mit einem Nutzflächenfaktor von 0,90 multipliziert.

Gebäudegrundfläche Wohn-/Wirtschaftsgebäude	(42,00 m x 6,75 m) =	283,50 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche Wohngebäude	- (13,90 m x 6,75 m) =	<u>- 93,83 m<sup>2</sup></u>
Gebäudegrundfläche Wirtschaftsgebäude		189,67 m <sup>2</sup>
Nutzflächenfaktor 0,90		<u>x 0,90</u>
Nutzfläche, Wirtschaftsgebäude Erdgeschoss		170,70 m <sup>2</sup>
		rd. 170,00 m <sup>2</sup>

Im Dachraum steht aufgrund des hohen Drenpels/Kniestocks eine ähnliche Nutzfläche wie im Erdgeschoss zur Verfügung.

**Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig****Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)**

Das Wohngebäude steht seit längerem leer. Das Wirtschaftsgebäude und das Grundstück sind ungenutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete bzw. Nettomiete fließt somit nicht. Das Wohngebäude ist nach Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus für eine marktübliche Nettokaltmiete, die der Beschaffenheit der Baualtersklasse entspricht, zu vermieten.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 31 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) der Mietzins, der in der Region des Wertermittlungsobjektes 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). In den Grundstücksmarktinformationen 2025 ist eine Nettokaltmietenübersicht für die Städte und Landkreise Land Sachsen-Anhalt aufgeführt, die nach den Baujahren bis 1948, ab 1949 bis 1990 und ab 1991 sowie den Wohnwerten einfach, mittel und gut, gegliedert ist.

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

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

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Dorf Roxförde, im Umfeld der Stadt Gardelegen und ca. 9 km von Gardelegen entfernt. Die verkehrsmäßige Erschließung ist für den ländlichen Raum im Altmarkkreis Salzwedel gut, da Roxförde über die Kreisstraßen 1105 und 1106 direkt von Gardelegen erreichbar ist. Der lagebedingte Wohnwert in Roxförde, am Dorfrand, ist mittel.

Der ausstattungsbedingte Wohnwert, nach fiktiv unterstellter Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus, ist einfach bis mittel.

Für Wohnungen mit Baujahr bis 1948 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, Baujahr geschätzt 1900), in Dorflage und mit einfachem Wohnwert wird in den Grundstücksmarktinformationen eine Mietspanne von 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für solche Wohnungen mit mittlerem Wohnwert wird in den Grundstücksmarktinformationen eine Mietspanne von 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Für Wohnungen mit Baujahr ab 1949 bis 1990 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, fiktives/wertrelevantes Baujahr 1980, vgl. Pkt. 4.5.3, S. 26), in Dorflage und mit einfachem Wohnwert wird in den Grundstücksmarktinformationen eine Mietspanne von 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für solche Wohnungen mit mittlerem Wohnwert wird in den Grundstücksmarktinformationen eine Mietspanne von 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 4,50 €/m<sup>2</sup> angegeben. Diese Nettokaltmieten basieren auf Auswertungen der Jahre vor 2025. Die Nettokaltmieten sind seitdem gestiegen, auch im ländlichen Raum und der Region Altmark.

Die Wohnung befindet sich in einem individuellen Wohngebäude, quasi Einfamilienhaus. Für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden wird in der Regel eine höhere, meist erheblich höhere Nettokaltmiete als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezahlt.

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 Wohngebäude, das über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert nach Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus verfügt, unter Berücksichtigung der Wohnfläche von insgesamt rd. 107 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete von 6,00 €/m<sup>2</sup>/Monat Wohnfläche als marktüblich eingeschätzt.

Nutzbare Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, bzw. sind wieder herzustellen.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

\* Nettokaltmiete (markt-/ortsübliche Miete, Rohertrag)

Einheiten	Nutz-/Wohnfläche m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup> /Monat	Miete €/Monat	Miete €/Jahr
<b>Wohngebäude</b>	107,00	6,00	642,00	7.704,00

<b>GESAMT</b>	<b>107,00</b>		<b>654,00</b>	<b>7.704,00</b>
---------------	---------------	--	---------------	-----------------

*Berechnung der Wohn-/Nutzflächen siehe Seite 34. Diese Wohn-/Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.*

### Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	7.704,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters <sup>1)</sup> (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung/ein Wohngebäude, nach Ertragswertrichtlinie)	-	2.011,08 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	5.692,92 €
Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor für die Kapitalisierung, gem. Anlage 1 zur ImmoWertV 2021) bei $p = 3,00\%$ (Liegenschaftszinssatz) <sup>2)</sup> und $n = 20$ Jahre (wirtschaftliche Restnutzungsdauer; vgl. Pkt. 4.5.3, S. 26)	x	14,877
<hr/>		
Barwert des Reinertrags	=	84.693,57 €
abgezinster Bodenwert Grundstück (baureifes Land x Abzinsungsfaktor) Bodenwert Grundstück, baureifes Land = 13.839,00 € <sup>3)</sup> (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20) Abzinsungsfaktor = 0,5537 ( $1 / (1 + \text{Liegenschaftszinssatz})^{\text{wirtschaftliche Restnutzungsdauer}}; 1 / (1 + 0,030)^{20 \text{ Jahre}}$ )	+	7.662,32 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	92.355,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau Wohngebäude (Teil Geb. 1) (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 12/13) Unterstand (Geb. 2) (vgl. Pkt. 4.3.2, S. 14)	-	54.000,00 € 0,00 €
wirtschaftliche Wertminderung Wohngebäude (Teil Geb. 1) (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 13) Unterstand (Geb. 2) (vgl. Pkt. 4.3.2, S. 14)	-	0,00 € 0,00 €
sonstige Besonderheiten Beräumung Grundstücksfreifläche (vgl. Pkt. 4.3.3, S. 15) Zeitwert Wirtschaftsgebäude (Teil Geb. 1)	- +	5.000,00 € 4.000,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück insgesamt	=	37.355,89 €
	~	<b>37.000,00 €</b>

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 1) 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, in Ansatz gebracht werden.*

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €/jährlich

---

Verwaltungskosten je Wohnung,  
je Ein-/Zweifamilienhaus

280,00 €/jährlich

Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche

11,00 €/m<sup>2</sup>/jährlich

Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete

Wohnung 7.704,00 €

---

Bewirtschaftungskosten Wohnung

Die Werte Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gelten für das Jahr 2015. In der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind Modellwerte für Bewirtschaftungskosten aufgeführt, die für das Jahr 2021 gelten. Für vom Jahr 2021 abweichende Wertermittlungsstichtage bzw. -jahre in den Folgejahren sind die Kosten/Beträge gemäß Anlage 3 Nr. III der ImmoWertV 2021 jährlich anzupassen. Die Wertfortschreibung ergibt sich aus dem Oktober-Verbraucherpreisindex des Vorjahres für Deutschland und dem für Oktober 2001.

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

Für das Jahr 2025 ist die Verwaltungskostenpauschale unter Berücksichtigung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten neuen Verbraucherpreisindex für Deutschland auf rd. 359,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2025	359,00 €

Für das Jahr 2015 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche auf 11,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für das Jahr 2025 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche unter Berücksichtigung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten neuen Verbraucherpreisindex für Deutschland auf rd. 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m <sup>2</sup>
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2025	14,00 €/m <sup>2</sup>

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2025, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 11. September 2025 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2025	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten eine Wohnung, Wohngebäude rd. 359,00 €/jährlich/Wohnung/ Wohngebäude	359,00 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche 14,00 €/m <sup>2</sup> 107 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	1.498,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete Wohnung 7.704,00 €	154,08 €
<hr/>	
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>	<b>2.011,08 €</b>

### 2) 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 einem 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 <sup>2</sup> Wohnfläche, unvermietet)	~ 2,00 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 31 % (RND 20 Jahre : GND 65 Jahre)	

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

Villa, großes Einfamilienhaus	1,00 – 3,50 %	
freistehendes Einfamilienhaus		1,50 – 4,00 %
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 freistehende Einfamilienhäuser, unter Berücksichtigung, dass es sich bei dem Wertermittlungsobjekt nicht um ein typisches Einfamilienhausgrundstück handelt, schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Eigennutzung, mit rd. 3,00 %.

### 3) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks, der vollständig den Erträgen zuzuordnen ist, anzusetzen (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20).

## 5 Verkehrswert, unbelastet Grundstück, Flurstück 91

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 einem Wohngebäude, quasi Einfamilienhaus, bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen. Zur Plausibilitätskontrolle des marktangepassten Sachwerts wurde der Ertragswert ermittelt.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurden der marktangepasste Sachwert mit rd. 34.000,00 € und der Ertragswert mit rd. 37.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert hinreichend.

Der Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung dienen. Da marktangepasster Sachwert und Ertragswert abweichen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der beiden Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung (d.h. Wichtung) deren Aussagefähigkeit, abzuleiten. Die Aussagefähigkeit (Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den, für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der, mit dem jeweiligen Verfahren, erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$\frac{(34.000,00 \text{ €} \times 0,80) + (37.000,00 \text{ €} \times 0,30)}{0,80 + 0,30} = 34.818,18 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{35.000,00 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude und einem Unterstand bebaute Grundstück in

**39638 Gardelegen, OT Roxförde, Roxförde Nr. 13**

Gemarkung Roxförde, Flur 11, Flurstück 91

wird zum Wertermittlungstichtag 11. September 2025 auf

**35.000,00 €**

in Worten: fünfunddreißigtausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Wohngebäude mit einer Wohnung von insgesamt rd. 107 m<sup>2</sup>, errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 35.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 327,00 €/m<sup>2</sup>.

## 6 Erklärung des Sachverständigen

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

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

Dipl. Ing. Rolf Manig  
Sachverständiger

Salzwedel, 26. Oktober 2025

### 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.