

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Auftraggeber
Amtsgericht Gardelegen
 Zwangsversteigerungsgericht
 Bahnhofstraße 29
 39638 Gardelegen
Geschäftsnummer 31 K 23/23

Dipl.-Ing. Rolf Manig
geprüfter Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
 Karl-Marx-Straße 26
 29410 Hansestadt Salzwedel
 Tel.: 03901 - 30 58 32
 Fax: 03901 - 30 58 33
 Mail: sv-rolf.manig@t-online.de
 www.verkehrswert-ihrer-immobilie
 unser Zeichen: GNR 018/10/2023



GUTACHTEN

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

für das mit einem Wohn-/Einfamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebauten Grundstück in 39624 Kalbe (Milde), OT Plathe, Plather Dorfstraße 8 a

eingetragen im Grundbuch von Brunau, Blatt 507

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Plathe	3	24	Wohnbaufläche, Plather Dorfstraße 8 A	1.066 m ²

Verkehrswert zum Stichtag 20.11.2023: rd. 68.000,00 €

Ausfertigung Nr.: 1

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten inklusive 8 Anlagen. Das Gutachten wurde in 4 Druckausfertigungen, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen, zuzüglich einer digitalen PDF-Version für den Auftraggeber, erstellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Bericht über die Fragen des Amtsgerichts.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt.....	4
2.2	Angaben zum Auftraggeber, Auftrag, Auftragsabwicklung, Eigentümer.....	4
2.3	Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen.....	5
2.4	Wertermittlungshinweise.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Form, Straßenfront/Breite, Tiefe, Größe.....	8
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
3.6	Bauplanungsrecht.....	12
3.7	Bauordnungsrecht.....	13
3.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
3.9	Derzeitige Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit.....	15
3.10	Beräumung.....	15
3.11	Einordnung Wohnlage.....	15
3.12	Energieausweis.....	15
3.13	Gebäudeversicherung.....	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	16
4.2	Hauptgebäude, Wohnhaus (Geb. 1) mit Anbau (Geb. 1 a).....	17
4.3	Nebengebäude, Abstell-/Heizungsraum (Geb. 2).....	21
4.4	Nebengebäude, Garage (Geb. 3).....	22
4.5	Außenanlagen.....	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
5.1	Vorbemerkungen.....	24
5.2	Bodenwertermittlung.....	27
5.3	Sachwertermittlung.....	29
5.4	Ertragswertermittlung.....	42
6	Verkehrswert.....	49
7	Erklärung des Sachverständigen.....	50
8	Übersicht Anlagen.....	51
8.1	Anlage 1, Verkehrskarten.....	52
8.2	Anlage 2, Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	53
8.3	Anlage 3, Baulasten.....	54
8.4	Anlage 4, Altlasten.....	55
8.5	Anlage 5, Bauzeichnungen.....	56
8.6	Anlage 6, Standorte der Außenaufnahmen.....	59
8.7	Anlage 7, Fotodokumentation.....	60
8.8	Anlage 8, Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen.....	67

1 Bericht über die Fragen des Amtsgerichts

Gemäß des Auftrags des Amtsgerichts Gardelegen sind insbesondere die nachfolgenden Fragen zu beantworten:

a1) bestehen Miet- bzw. Pachtverhältnisse:

Es bestehen keine Miet-/Pachtverhältnisse.

In dem Wohn-/Einfamilienhaus wohnt der Sohn der verstorbenen Grundstückseigentümerin. Gemäß des bestellten Zwangsverwalters **gibt es keinen Mietvertrag. Eine Nettokaltmiete wird nicht gezahlt.** Es sollen aber vom Nutzer des Wohn-/Einfamilienhauses des Betriebskosten getragen werden.

a 2) wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§§ 26, 27 WEG)

(Name und Anschrift):

Einen Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz gibt es nicht, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um eine Wohnungseigentumsanlage handelt.

b1) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird *(Art, Umfang und Inhaber):*

Gemäß des Nutzers des Wohn-/Einfamilienhauses **wird kein Gewerbebetrieb geführt.** Das Grundstück ist eine Wohnimmobilie. Am Tag der Ortsbesichtigung wurde durch den Sachverständigen **kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück festgestellt.**

b2) ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen wurden in den Gebäuden und auf dem Grundstück nicht festgestellt.

c) besteht Verdacht auf Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung der Gebäude augenscheinlich nicht festgestellt.

Aufgrund von Holzbauteilen in den Gebäuden kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden. Das Vorhandensein von Hausschwamm kann, ohne Öffnung von Bauteilen und spezielle Untersuchungen, insbesondere bei älteren Gebäuden, jedoch nie ausgeschlossen werden.

d) ob baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bestehen:

Es bestehen planungs- und baurechtliche Beschränkungen durch:

Flächennutzungsplan (FNP)

Weitere baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen sind nicht bekannt geworden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Art des Wertermittlungsobjekts:	Grundstück besteht aus einem Flurstück, dem Flurstück 24 Wohnimmobilie
Objektadresse:	39624 Kalbe (Milde), OT Plathe, Plather Dorfstraße 8 a
Bebauung:	Wohn-/Einfamilienhaus mit Anbau, zwei Nebengebäude

2.2 Angaben zum Auftraggeber, Auftrag, Auftragsabwicklung, Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gardelegen, Zwangsversteigerungsgericht, Bahnhofstraße 29, 39638 Gardelegen Auftrag und Beschlüsse vom 09.10.2023, 09.10.2023 und 02.11.2023
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage der Wertfestsetzung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Anmerkung:	<i>In diesem Gutachten wird aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II des Grundbuchs von Brunau, Blatt 507, eingetragene und bestehende Rechte sowie Baulasten bleiben unberücksichtigt. Im Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt i.d.R. die Würdigung dieser Rechte, da sich zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen gesichert ist. Der Wert des Rechts wird daher i.d.R. auf den unbelasteten Verkehrswert getrennt dargestellt. Bei Vorhandensein solcher Rechte werden diese zunächst im Gutachten nachrichtlich mitgeteilt und im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese Rechte unberücksichtigt. Ggf. Ist der Wert separat ausgewiesen.</i>
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	20.11.2023 gemäß des Auftrags Tag der Ortsbesichtigung
Anmerkung:	<i>Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung).</i>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Teilnehmer am Ortstermin:	Die Verfahrensbeteiligten wurden durch Anschreiben zum Ortstermin eingeladen. Anwesend waren: der Nutzer des Wohn-/Einfamilienhauses und des Grundstücks, der Nachlasspfleger, der ausführende Sachverständige <i>* aus Datenschutzgründen keine Namensnennung</i> Weitere am Verfahren Beteiligte waren nicht zum Ortstermin erschienen.
Hinweise zum Ortstermin:	Das Grundstück konnte betreten und besichtigt werden. Die Gebäude konnten überwiegend von innen besichtigt werden.
Eigentümer:	eine natürliche Person, Nachlassverwalter über das Vermögen der verstorbenen Grundstückseigentümerin * <i>* aus Datenschutzgründen keine Namensnennung</i>

2.3 Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Folgende wesentliche Dokumente und Informationen (schriftlich oder mündlich) wurden durch die Verfahrensbeteiligten, ggf. Mieter/Pächter, ggf. Vertreter zur Verfügung gestellt und/oder durch den Sachverständigen (schriftlich oder mündlich) beschafft:

Auftraggeber:	Auftrag und Beschlüsse vom 09.10.2023, 09.10.2023 und 02.11.2023; Grundbuchauszug vom 09.10.2023																																												
Antragsteller:	Grundrisszeichnung Erdgeschoss nebst Anbau Nebengebäude und Schnitt des Wohn-/Einfamilienhauses sowie einige Aufnahmen aus Vorjahren																																												
Eigentümer/Nutzer:	mündliche Informationen zur Bauhistorie/-ausführung, baulicher Zustand																																												
Sachverständiger: (mündlich, fernmündlich, online, schriftlich)	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Bauakteneinsicht und/oder Zusendung der Unterlagen</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Bauakte vom Altmarkkreis Salzwedel nicht vorhanden</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altlastenauskunft</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Baulastenauskunft</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Denkmalschutz-/Bodendenkmalauskunft</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Natur-/Landschaftsschutzgebiet</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Trinkwasser-/Überschwemmungsschutzgebiet</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Planungsrecht</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Erschließung</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</td> <td style="text-align: right;">nein</td> </tr> <tr> <td>Anschlusssituation für:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wasser, Abwasser, ggf. auch Regenwasser</td> <td style="text-align: right;">nein</td> </tr> <tr> <td>Strom</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Gas</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Hausnummernvergabe</td> <td style="text-align: right;">nein</td> </tr> <tr> <td>Auszug aus dem Kataster - Liegenschaftskarte</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Auszug aus dem Kataster - Flurstücksnachweis</td> <td style="text-align: right;">nein</td> </tr> <tr> <td>Auszug aus dem Grundbuch</td> <td style="text-align: right;">nein</td> </tr> <tr> <td>Unterlagen aus der Grundakte des Grundbuches</td> <td style="text-align: right;">nein</td> </tr> <tr> <td>Bodenrichtwertabfrage</td> <td style="text-align: right;">ja</td> </tr> <tr> <td>Auskunft aus dem Melderegister</td> <td style="text-align: right;">nein</td> </tr> <tr> <td>Auskunft aus dem Gewereregister</td> <td style="text-align: right;">nein</td> </tr> </table>	Bauakteneinsicht und/oder Zusendung der Unterlagen	ja	Bauakte vom Altmarkkreis Salzwedel nicht vorhanden		Altlastenauskunft	ja	Baulastenauskunft	ja	Denkmalschutz-/Bodendenkmalauskunft	ja	Natur-/Landschaftsschutzgebiet	ja	Trinkwasser-/Überschwemmungsschutzgebiet	ja	Planungsrecht	ja	Erschließung	ja	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	nein	Anschlusssituation für:		Wasser, Abwasser, ggf. auch Regenwasser	nein	Strom	ja	Gas	ja	Hausnummernvergabe	nein	Auszug aus dem Kataster - Liegenschaftskarte	ja	Auszug aus dem Kataster - Flurstücksnachweis	nein	Auszug aus dem Grundbuch	nein	Unterlagen aus der Grundakte des Grundbuches	nein	Bodenrichtwertabfrage	ja	Auskunft aus dem Melderegister	nein	Auskunft aus dem Gewereregister	nein
Bauakteneinsicht und/oder Zusendung der Unterlagen	ja																																												
Bauakte vom Altmarkkreis Salzwedel nicht vorhanden																																													
Altlastenauskunft	ja																																												
Baulastenauskunft	ja																																												
Denkmalschutz-/Bodendenkmalauskunft	ja																																												
Natur-/Landschaftsschutzgebiet	ja																																												
Trinkwasser-/Überschwemmungsschutzgebiet	ja																																												
Planungsrecht	ja																																												
Erschließung	ja																																												
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	nein																																												
Anschlusssituation für:																																													
Wasser, Abwasser, ggf. auch Regenwasser	nein																																												
Strom	ja																																												
Gas	ja																																												
Hausnummernvergabe	nein																																												
Auszug aus dem Kataster - Liegenschaftskarte	ja																																												
Auszug aus dem Kataster - Flurstücksnachweis	nein																																												
Auszug aus dem Grundbuch	nein																																												
Unterlagen aus der Grundakte des Grundbuches	nein																																												
Bodenrichtwertabfrage	ja																																												
Auskunft aus dem Melderegister	nein																																												
Auskunft aus dem Gewereregister	nein																																												

2.4 Wertermittlungshinweise

In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig während der Ortsbesichtigung getroffen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die mir gegeben worden sind bzw. auf ggf. vorhandenen Unterlagen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

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.

Der Zustand des zu bewertenden Objektes ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Insoweit stützt sich mein Gutachten auf die Feststellungen beim vorgenannten Ortstermin, den ggf. erteilten Auskünften der Verfahrensbeteiligten, deren ggf. übergebene Unterlagen sowie ggf. selbst eingeholten Dokumente/Informationen, auf meine Erfahrungswerte und den Angaben aus der Fachliteratur. Alle ggf. gemachten Angaben durch die Verfahrensbeteiligten werden als richtig unterstellt.

Aus der Einordnung der Entwicklungsstufe von Grund und Boden im Gutachten können keine Ansprüche gegenüber den Behörden (Bauleitplanung/Bauordnung) abgeleitet werden.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen pp.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden und der baulichen Anlagen erfolgt i.d.R. nicht. Widersprüchliche Angaben werden beschrieben und ggf. auch gewürdigt.

Die Prüfung von Fördermaßnahmen und/oder steuerlicher Aspekte war nicht beauftragt und findet im Rahmen der Wertermittlung zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht statt.

Sollten sich Annahmen und Ansätze, die im Gutachten zugrunde gelegt wurden in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen und ggf. zu korrigieren.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landeshauptstadt:	Magdeburg
Landkreis:	Altmarkkreis Salzwedel
Kreisstadt:	Hansestadt Salzwedel
Einheitsgemeinde:	<p>Die Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) liegt zentral im Altmarkkreis Salzwedel zwischen den Städten Hamburg, Berlin, Hannover und Magdeburg. Die Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) mit Ihren 37 Ortsteilen hat ca. 7.400 Einwohner. Ortsteile: Altmersleben, Badel, Beese, Brüchau, Brunau, Bühne, Butterhorst, Cheinitz, Dolchau, Engersen, Faulenhorst, Güssefeld, Hagenau, Jeetze, Jeggeleben, Jemmeritz, Kahrstedt, Kakerbeck, Kalbe (Milde), Karritz, Klein Engersen, Mehrin, Mösenthin, Neuendorf am Damm, Packebusch, Plathe, Sallenthin, Siepe, Thüritz, Vahrholz, Vienau, Vietzen, Wernstedt, Winkelstedt, Wustrewe, Zethlingen, Zierau.</p> <p>Die Stadt Kalbe (Milde) selbst ist im regionalen Entwicklungskonzept des Landes Sachsen-Anhalt als Grundzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Die Verkehrsanbindung erfolgt durch die Landesstraßen (L) 21 und 12 über Neuendorf und Brunau bzw. über Wernstedt und Engersen von der Bundesstraße (B) 71.</p> <p>Das Handwerk und das Gewerbe in der Stadt Kalbe (Milde) und deren Ortsteilen hat eine lange Tradition. Dies lässt sich an den zahlreich angesiedelten Handwerksbetrieben erkennen. Zum Beispiel finden wir Gewerke des Hoch- und Ausbaus, des Service – und Dienstleistungsgewerbes wie AWO Sozialdienst, Taxi, Friseure, Bäcker sowie traditionelle Handwerke – Uhrmacher, Steinmetz, Dachdecker und viele andere mehr. Einmal in der Woche findet ein Markttreiben statt, welches trotz der Großmärkte, die im Stadtgebiet entstanden sind, gut angenommen wurde.</p> <p>Durch mehrere Gebietsveränderungen/Eingemeindungen beträgt das Stadtgebiet inzwischen rd. 273 km², das Dorfgebiet Plathe ca. 4,50 km².</p>
Ortschaft Brunau, Ortsteil Plathe, Einwohner, Infrastruktur/Verkehrslage:	<p>Brunau/Plathe ist östlich im Altmarkkreis Salzwedel gelegen und ca. 18 km von der Bundesstraße (B) 71 entfernt. Zum Ortsteil Brunau gehört die Ortschaft Plathe. Die beiden Ortschaften wurden 1324 erstmals urkundlich erwähnt. Sehenswert in Brunau ist die Backsteinkirche St. Martin mit zwei ungleichen Backsteinspitzen, der Fledermausturm in der Dolchauer Straße, die Feldsteinkirche in Plathe, die Augrabenbrücke, renovierte Fachwerk- und Backsteinhäuser, ein Storchennest und die Töpferwerkstatt.</p> <p>In Brunau(-Packebusch) besteht ein Bahnhofpunkt an der Strecke Stendal – Salzwedel – Uelzen, es gibt eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, ein Sportlerheim und eine Kegelbahn am Sportplatz sowie eine Pension.</p> <p>Das Dorf Plathe, mit ca. 100 Einwohnern, liegt etwa 28 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Salzwedel.</p> <p>Kleinere Einkäufe können in Brunau, ca. 3 km, und größere Einkäufe in Kalbe (Milde), ca. 16 km, entfernt, erledigt werden. In Plathe selbst gibt es keine nennenswerte Infrastruktur.</p> <p>Das Grundstück liegt mittig im Dorf, an der Ostseite der Plather Dorfstraße, der Kreisstraße (K) 1089, die das Straßendorf u.a. mit Brunau und Kerkau verbindet.</p> <p>Die Entfernung zum Arendsee beträgt ca. 19 km und nach Bismark ca. 18 km. Bahnhof für Regionalbahn in Brunau-Packebusch ca. 4 km entfernt.</p>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Art der Bebauung und Nutzungen in der Nachbarschaft:	Hofstellen meist aufgegeben und wohnwirtschaftlich genutzt (Wohnhäuser und ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude), individuelle Wohngrundstücke (Einfamilien- und Siedlungshäuser), bebaute Grundstücke in der Ortslage grenzen an den Außenbereich, Flächen der Landwirtschaft
Immissionen:	Während der Ortsbesichtigung traten keine Immissionen auf.
Parkplätze:	Parken auf dem Grundstück und Parken im Straßenbereich erlaubt.
topografische Grundstückslage:	augenscheinlich keine nennenswerten Höhenunterschiede, überwiegend eben
Höhenlage zur Straße:	Die Höhenlage zur Straße ist normal.

3.2 Form, Straßenfront/Breite, Tiefe, Größe

Gestalt:	unregelmäßig
Form:	Vieleck
Straßenfront/Breite:	ca. 24 m Straßenfront, ca. 14 m bis ca. 27 m Breite
Tiefe:	ca. 27 m bis ca. 52 m Tiefe
Größe:	ca. 1.066 m ² gemäß Grundbuch <i>(ca. Angaben, aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte abgegriffen)</i>

3.3 Erschließung

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße = Plather Dorfstraße = K 1089
Straßenausbau:	2-spurige Fahrbahn (Bitumenbelag), befestigter Gehweg und Straßenbeleuchtung auf der Seite des Bewertungsgrundstücks, Grünstreifen
Anschlüsse Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p>Trinkwasseranschluss, Strom- und Telekommunikationshausanschluss <u>(kein Abwasserkanal und keine Gasleitung/-versorgung in Plathe)</u> Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß des Nutzers des Einfamilienhauses dezentral durch eine Kleinkläranlage, welche 2007 errichtet wurde. Das Abwasser wird sodann in einen Teich, der außerhalb des Bewertungsgrundstücks liegt, eingeleitet. Eine abwasserrechtliche Genehmigung, zur weiteren Einleitung in einen Graben (sogenannter „Bürgermeisterkanal“), soll vorliegen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition, zur Abwasserentsorgung, eine schriftliche Auskunft beim zuständigen Abwasserverband einzuholen. Aufgrund dessen, dass der Teich außerhalb des Bewertungsgrundstücks liegt und somit der Ersterer eine anderweitige Lösung herbeiführen muss, wird für diesen Umstand ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von rd. 5.000,00 € vorgenommen. Des Weiteren teilte der örtliche Stromversorger mit, dass die Versorgungsleitung tlw. außerhalb des Bewertungsgrundstücks verläuft. Von der Straße <i>Plathener Dorfstraße</i> zunächst auf das nördliche Nachbargrundstück, Flurstück 23, ca. 4 m, dann auf das Bewertungsgrundstück. Demzufolge müsste in diesem Bereich eine Umverlegung erfolgen. Für die Umverlegung wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von rd. 3.000,00 € vorgenommen.</p>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die geschätzten pauschalen Wertabschläge in Höhe von **rd. 8.000,00 €** werden im Rahmen dieser Wertermittlung, unter dem Punkt **BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE** in beiden Verfahren **negativ berücksichtigt**. Die Höhe der Abschläge ist nicht gleich der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen. Die Abschlagshöhen waren nicht ausschließlich unter Kostengesichtspunkten, sondern unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz zu dimensionieren.
Derzeit vorhandene und/oder nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nachdem Kommunalabgabengesetz werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Grenzverhältnisse:

Zum Ortstermin waren keine Grenzmarkierungen erkennbar. Die Grundstücksgrenzen sind auf Grund fehlender bzw. nicht sichtbarer Markierungen nicht eindeutig bzw. nicht ersichtlich. Ob die bestehenden Einfriedungen den Grundstücksgrenzen folgt, kann nicht beurteilt werden. Ohnehin ist das Grundstück, soweit ersichtlich, nur zur südlichen Grundstücksgrenze, eingefriedet. Daher wird von den Grenzen entsprechend des vorliegenden Auszuges aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte vom 07.03.2017) ausgegangen. Das Wohngebäude ist in den Abstandsflächen zu den nördlichen Nachbargrundstücken, Flurstücke 23 und 64, errichtet. Das Nebengebäude (Abstellraum) samt Einfriedung (Mauer) und Unterstand ist in der Abstandsfläche zum nördlichen und westlichen Nachbargrundstück, Flurstück 64 (Teil der öffentlichen Verkehrsfläche), errichtet.

Überbau:

Zum Ortstermin waren keine Grenzmarkierungen erkennbar. Die Grundstücksgrenzen sind auf Grund fehlender bzw. nicht sichtbarer Markierungen nicht eindeutig bzw. nicht ersichtlich. Ob die bestehenden Einfriedungen den Grundstücksgrenzen folgt, kann nicht beurteilt werden. Ohnehin ist das Grundstück, soweit ersichtlich, nur zur südlichen Grundstücksgrenze, eingefriedet. Daher wird von den Grenzen entsprechend des vorliegenden Auszuges aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte vom 07.03.2017) ausgegangen. Durch die Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und den Darstellungen in der Liegenschaftskarte waren keine Überbauten erkennbar.

Anmerkung

Ein von der Regelung des § 912 BGB erfasster Überbau liegt begrifflich vor, wenn ein Gebäude bei seiner Errichtung zum Teil auf einem fremden Grundstück gebaut wird. Es muss sich also um ein Gebäude handeln, welches auf zwei Grundstücken steht. Gesetzestechnisch spricht man von einem so genannten Stammgrundstück (Grundstück von dem aus auf das Nachbargrundstück übergebaut wird) und vom Grundstück des Überbaus. Die Nutzung fremden Bodens durch einen Überbau ist immer ein Vorteil für das überbauende Grundstück. Für die Höhe der Überbaurente ist die Größe der durch den Überbau herbeigeführten Nachteile des betroffenen Grundstücks maßgebend. Die Überbaurente soll den Nutzungsverlust ausgleichen, den der Eigentümer des überbauten Grundstücks bezüglich der überbauten Fläche erleidet.

nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Stromversorgung für die Gebäude (Scheune, Partyhaus) auf dem nördlichen Nachbargrundstück, Flurstück 23, erfolgt zurzeit vom Bewertungsgrundstück. Hier müsste eine Trennung erfolgen. Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten können eventuell durch die bestehenden Einfriedungen bestehen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Baugrund, Grundwasser, Altlasten
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Solche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von normal tragfähigem, gewachsenem Boden ausgegangen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der ggf. vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne wertrelevante Besonderheiten unterstellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Brunau, Blatt 507, vom 09.10.2023, vor. In Abteilung II des Grundbuchs sind nachfolgende Eintragung vorhanden:
 lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
 lfd. Nr. 3: Zwangsverwaltungsvermerk
 Diese Eintragungen haben im Hinblick auf den Zweck des Gutachtens keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben insoweit unberücksichtigt.

Anmerkung:

*Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem der Grundbuchausdruck mit der letzten Änderung angefertigt wurde. Sollten danach wertrelevante Eintragungen in das Grundbuch erfolgt sein, so ist das Gutachten ggf. als vorläufig zu betrachten und müsste ggf. überarbeitet werden.
 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind im Normalfall ohne Bedeutung für den Verkehrswert. Diese Eintragungen (wie Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden vom Vollstreckungsgericht gewürdigt. Sie bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung generell unberücksichtigt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden ggf. vorhandene Eintragungen der Abteilung III nicht wiedergegeben.*

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Miet-, Pacht-, Nutzungsverhältnisse:

Der Sohn der verstorbenen Grundstückseigentümerin wohnt im Wohn-/Einfamilienhaus. Einen Mietvertrag bzw. Pachtvertrag für die Nutzung des Grundstücks gibt es nicht.

Mieterleistungen:
(Baukostenzuschuss, Mietzinsvorauszahlungen pp.)

hier nicht zutreffend

Inhalte aus den Miet-/Pachtverträgen:

hier nicht zutreffend

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zu Gunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes, ausgenommen diejenigen die ggf. bereits zuvor im Gutachten genannt wurden, sind nicht bekannt geworden. Daher erfolgt die Annahme, dass keine derartigen Rechte und Lasten am Grundstück bestehen. Über die beschriebenen und durchgeführten Ermittlungen hinaus, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält zum Wertermittlungsstichtag keine Eintragungen.
Anmerkung:	<i>Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von Grundstückseigentümern zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Damit wird die Bau- bzw. Nutzenerweiterung eines anderen Grundstückes ermöglicht. Die Baulasten werden durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernommen. Wirksam werden die Baulasten unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Nur die Bauaufsichtsbehörde kann aus der Baulast Rechte herleiten.</i>
Denkmalschutz:	Gemäß telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel unterliegen die Gebäude keinen denkmalschutzrechtlichen Vorschriften. Über das Vorhandensein von archäologischen Kulturdenkmälern ist nichts bekannt. Somit kann unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzungen unterliegt.
Landschafts-/Naturschutz:	Das Grundstück weist zum Wertermittlungsstichtag keine Lage im Landschafts-/Naturschutzgebiet auf. Somit kann unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzungen unterliegt. www.sachsen-anhalt-energie.de/de/schutzgebiete
Trinkwasserschutzgebiet:	Das Grundstück weist zum Wertermittlungsstichtag keine Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet, Wasserschutzzone auf. Somit kann unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzungen unterliegt. www.sachsen-anhalt-energie.de/de/schutzgebiete
Überschwemmungsgebiet:	Das Grundstück weist zum Wertermittlungsstichtag keine Lage in einem natürlichen bzw. gesetzlichen Überschwemmungsschutzgebiet auf. Somit kann unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzungen unterliegt. www.sachsen-anhalt-energie.de/de/schutzgebiete
Altlasten:	Gemäß der schriftlichen Auskunft des Umweltamtes ist das Grundstück derzeit nicht im Kataster schädlicher Bodenverunreinigungen und Altlasten als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Somit kann unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzungen unterliegt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3.6 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächen-nutzungsplan (FNP):	Der Altmarkkreis Salzwedel (Bauordnungsamt) teilte hierzu mit: Im FNP ist das Flurstück 24 als Mischgebiet (M) dargestellt. Im <i>ENTWURF des überarbeiteten FNP, vom 16.11.2016, ist die Gebietsdarstellung ebenfalls M (gemischte Baufläche).</i>
Festsetzungen im Bebauungsplan (B-Plan):	Gemäß telefonischer Auskunft des Altmarkkreises (Bauordnungsamt) liegt das Bewertungsobjekt in keinem Bereich eines rechtskräftigen B-Plans.
Innenbereichssatzung:	keine Innenbereichssatzung *
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung *
Umlegungs-/Sanierungsgebiet:	keine Lage im Umlegungs-/Sanierungsgebiet *
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine Verfügungs- und Veränderungssperre *
	* Somit kann unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzungen unterliegt.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Gemäß der telefonischen Auskunft beim Altmarkkreis Salzwedel (Bauordnungsamt): Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils § 34 Baugesetzbuch (BauGB): Innenbereich
<i>Anmerkung:</i>	<i>§ 34 BauGB ist die maßgebende, in Deutschland bundesweit gültige Vorschrift für Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich, also außerhalb von Bebauungsplangebietern. Das wichtigste Prinzip dieser Vorschrift ist das Einfügungsgebot. Wenn die grundsätzliche Feststellung getroffen ist, dass Baurecht besteht und die Erschließung (Verkehrsanschluss, Wasser, Abwasser, Energie) gesichert ist, prüft die Baubehörde, ob sich das Bauvorhaben i. S. des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Auf den Begriff "nähere Umgebung" geht das Gesetz nicht näher ein; die "Einfügung" wird zumindest auf vier Parameter eingegrenzt, nämlich die Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe etc.), das Maß der Nutzung (Kubatur, Bauhöhen), die Bauweise (offen oder geschlossen) und die überbaute Fläche. Die nähere Umgebung als Rahmen für die Art der Nutzung fällt bei diesen 4 Parametern heraus, wenn sich das Gebiet, in dem das Bauvorhaben stattfindet, eindeutig einem Gebietstyp nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuordnen lässt. In diesem Falle erfolgt die Beurteilung der Art der Nutzung allein nach der BauNVO.</i>
Weitere Satzungen und Baugebote:	Weitere Satzungen in Bezug auf das Bauplanungsrecht oder Nutzungseinschränkungen sind mir in diesem Zusammenhang nicht bekannt. www.stadt-kalbe-milde.de/satzungen

3.7 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der ggf. vorhandenen Unterlagen durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den ggf. vorhandenen Bauzeichnungen und der ggf. vorhandenen Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung werden nicht geprüft. Allerdings werden augenscheinliche Auffälligkeiten und/oder Widersprüche im Gutachten erläutert und ggf. gewürdigt. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird im Gutachten unterstellt. **Beim Kreisarchiv des Altmarkkreises Salzwedel konnte keine Bauakte ermittelt werden.**

Die teilweise Umnutzung von „Abstellraum“, im Nebengebäude (Geb. 2) zu „Wohnen“ wurde ca. 2015 ohne Nutzungsänderungsantrag vorgenommen. Es liegt somit keine öffentlich-rechtliche Baugenehmigung dafür vor. Neben den baurechtlichen Fragen (Bebauung in der Abstandsfläche, Brandschutz, Belichtung) werden auch planungsrechtliche Fragen geklärt werden müssen (Baunutzungsverordnung, fehlender Bebauungsplan, Bebauung nach §34 Baugesetzbuch etc.). Durch die Umnutzung kann (vorsichtig ausgedrückt) der vorherige Bestandsschutz erlöschen.

Die Umbauplanung hätte sich nach dem derzeit gültigen Baurecht zu richten. Gebäude in der Abstandsfläche lösen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück aus, die vom Nachbarn akzeptiert werden müssen. Dazu müsste eine nachbarschaftliche Einverständniserklärung (ggf. auch Grunddienstbarkeit) erfolgen. Zudem könnte das Bauamt auch eine Abstandsbaulast fordern. Die für den Bewertungsfall passende baurechtliche Lösung und somit die Legalisierung der Nutzung des Wohnraumes muss mit dem Bauordnungsamt des Altmarkkreises geklärt werden, da dies im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht möglich ist. Eine rechtliche Beurteilung obliegt dem Sachverständigen nicht, somit ist das Vorgenannte eine Zusammenfassung der IST-Situation und das Ergebnis der telefonischen Rücksprache mit dem Bauordnungsamt des Altmarkkreises Salzwedel.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe von Grund und Boden, unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland) bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergeben sich für das Bewertungsobjekt die Grundstücksqualität:

ortsüblich, erschlossenes baureifes Land § 5 (4) ImmoWertV

Anmerkung:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bebautes Grundstück, welches sich im Innenbereich der Stadt/der Gemeinde befindet und ortsüblich erschlossen ist.

Die Definitionen der Entwicklungszustände beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile. Auch bei Brachflächen ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Der Entwicklungszustand richtet sich insbesondere nach den planungsrechtlichen Vorgaben.

Insgesamt kann die Zulässigkeit von Bauvorhaben nur anhand der Prüfung durch das zuständige Bauordnungsamt im Einzelfall entschieden werden.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Die verkehrliche Erschließung und die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert. Gegenwärtig sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Derzeit vorhandene und/oder nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nachdem Kommunalabgabengesetz werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

In der weiteren Wertermittlung wird der abgaben- und beitragsfreie (a-/b) Zustand unterstellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Anmerkung:

Persönlicher Schuldner der Erschließungsbeiträge, Umlegungsausgleichsleistungen 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 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.

Rückständige öffentliche Lasten werden in der Regel aus dem Zwangsversteigerungserlös beglichen. Dies ist jedoch erst im jeweiligen Zwangsversteigerungstermin zu klären.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass zukünftig Ausbaubeiträge nach dem KAG (z.B. für Straßenausbau, Abwasser) oder für neue weitere Teilanlagen Erschließungsbeiträge erhoben werden. Darüber hinaus ist es möglich, dass für bereits abgeschlossene Maßnahmen eine Nachveranlagung erfolgen kann.

3.9 Derzeitige Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit

Die Gebäude werden zu Wohn- und Abstellzwecken für den privaten Gebrauch genutzt. Eine Verwendung über den vorgenannten Zweck hinaus ist m.E. nicht zu erwarten.

3.10 Beräumung

Im Gutachten wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt im Falle eines Eigentümerwechsels vorher beräumt wird. Daher werden keine Kosten für eine Beräumung berücksichtigt.

3.11 Einordnung Wohnlage

Die Lage im Dorf Plathe, mit gebietstypischer Verkehrslage und keiner nennenswerten Infrastruktur, ist als einfache Wohnlage einzustufen.

3.12 Energieausweis

Gemäß der Aussage des Nutzers des Wohn-/Einfamilienhauses und des Zwangsverwalters existiert **kein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis**.

3.13 Gebäudeversicherung

Gemäß der Aussage des Zwangsverwalters besteht **eine Versicherung bei der Allianz-Versicherung**.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die ggf. in den Bauakten vorgefundenen Unterlagen und die ggf. von den Verfahrensbeteiligten erteilten Auskünfte über Bauausführungen und Bauhistorie.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den ggf. vorliegenden Unterlagen, ggf. Hinweisen der Verfahrensbeteiligten während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren oder vom Eigentümer mitgeteilt wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt.

Die hierfür angesetzten Kosten (für Beseitigung von Bauschäden, eines Instandhaltungsstaus, eines Reparaturstaus, eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsstaus) entsprechen der Einschätzung eines potenziellen durchschnittlichen Marktteilnehmers (Käufer / Verkäufer), wie dieser sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt bzw. im Kaufpreis durchsetzen kann. Derartige Kosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder Instandhaltungs-/Modernisierungsstau bedingten Wertminderung. Diese Wertminderung ist i.d.R. wesentlich niedriger als die dafür entstehenden Kosten.

Zur Ermittlung ggf. tatsächlich entstehender Kosten wird deshalb empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Baumängel und -schäden anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ein Verdacht auf Hausschwamm war in den zugänglichen Bereichen der Gebäude (nicht zugängliche Bereiche und Bauteile bleiben unberücksichtigt) durch die Besichtigung beim Ortstermin nicht ersichtlich.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie die Gebäude und baulichen Anlagen wurden in Augenschein genommen und soweit möglich fotografisch dokumentiert. Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigefügt. Innenaufnahmen zur Veröffentlichung wurden durch den Nutzer des Wohn-/Einfamilienhauses nicht gestattet. Versteckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, zumal alle Räumlichkeiten reichlich mit Möbeln und Hausrat ausgestattet waren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2 Hauptgebäude, Wohnhaus (Geb. 1) mit Anbau (Geb. 1 a)

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, Einfamilienhaus, freistehend, Fachwerk, Erdgeschoss, Dachboden tlw. ausgebaut (LH 1,68 m, unbeheizt – kein zulässiger Wohnraum, Abstellfläche), nicht unterkellert Anbau: tlw. massiv sonst Fachwerk, Erdgeschoss
Baujahr:	ca. 1870 (gemäß früherer Auskunft der verstorbenen Grundstückseigentümerin)
Außenansicht:	Fachwerk, Ausmauerung Gefache mit Hartbrandziegel, Sichtmauerwerk, Giebel Putz
Modernisierungen:	frühere Auskunft der verstorbenen Grundstückseigentümerin: 1992 – 1994 kompletter Aus-/Umbau, vollständige Modernisierung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung im Wohnhaus, Wohnfläche

Vergleiche Grundrisszeichnung Erdgeschoss in den Anlagen, Anlage 5.
Wohnfläche Erdgeschoss, anrechenbar rd. 100 m²; rd. 11 m² im Nebengebäude (Geb. 2) nicht anrechenbar

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	vermutlich Bruch-/Feldstein, tlw. Betonfundament
Umfassungswände:	Fachwerk, Innendämmung
Kellerwände:	entfällt
Innenwände:	Ziegel- und vermutlich Fachwerk-, auch Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke (mit Einschub und gedämmt)
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Dachaufbauten, Anbau: Flachdach
Dacheindeckung:	Dachziegel, Dach gedämmt, Regenentwässerung Titanzinkdachrinnen und -fallrohre Anbau bituminöse Abdichtung, Dachpappe/Schweißbahn
Kamin:	gemauerter und verputzter Schornstein mit Zügen für Kaminofen und Abgasrohr (vermutlich Edelstahlrohr) der Ölzentralheizung
Treppen:	keine, Luke mit Ausklapp-/Ausziehleiter zum Dachboden
Hauseingangsbereiche und -türen:	Beleuchtung, Holztüren mit Isolierverglasung, kleines Vordach
Innentüren:	tlw. Füllungstüren, tlw. nur Durchgänge (keine Türen)
Fenster:	straßenseitig Kunststofffenster mit Isolierverglasung, sonst Holzfenster mit Isolierverglasung, auch bodentiefe Fenster

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Anschluss an die hauseigene Abwasserentsorgung
Elektroinstallation:	Strom-Hausanschluss, Stromzähler, SAT-Anlage, Telekommunikationsanschluss, durchschnittliche zeitgemäße Ausstattung
Heizungsanlage/Heizung:	Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen; Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher (Baujahr lt. Beschriftung Hersteller Viessmann 1997) und Kunststoff-Heizöltanks, <u>Standort im Nebengebäude Abstellraum (Geb. 2)</u> , zusätzlich Kaminofen im Wohnraum (ohne Zeitwert)
Warmwasserversorgung:	über die Ölzentralheizung
Lüftung:	Fensterlüftung
Sanitäre Installation allgemein:	durchschnittliche noch zeitgemäße Ausstattung
Rauchmelder:	keine Rauchmelder

Hinweis:

Der Landtag Sachsen-Anhalt hat mit dem „Dritten Gesetz zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz)“ die Ergänzung der BauO LSA um §47 Absatz 4 (Wohnungen) beschlossen: (4) 1 In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. 2 Die Rauchwarnmelder müssen so angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. (3) Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. 12.2015 dementsprechend auszustatten. Das Gesetz wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 67/2005 vom 27.12.2005, S. 769) veröffentlicht und ist gemäß Artikel 6 (2) des Gesetzes am 15. März 2006 in Kraft getreten.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand, Erdgeschoss

Erdgeschoss

Wohnräume

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Strukturputz
Deckenbekleidung:	Sichtbalken, Anstrich

Küche

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Strukturputz, Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	Sichtbalken, Anstrich
Kücheneinrichtung:	keine wertrelevante Einrichtung

Bad mit WC

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Sichtbalken, Anstrich
Sanitärausstattung:	eingebaute/eingeflieste Dusche und Armatur, eingebaute/eingeflieste Wanne und Armatur, zwei Handwaschbecken mit Armaturen, stehendes WC, Objekte: weiß

Flur

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Strukturputz
Deckenbekleidung:	Sichtbalken, Anstrich

Hauswirtschaftsraum

Bodenbeläge:	Waschmaschinenanschluss, Stromzähler mit Unterverteilung
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Strukturputz
	Anstrich

Gäste-WC

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	halbhoch gefliest, darüber Strukturputz
Deckenbekleidung:	Anstrich
Sanitärausstattung:	Wachbecken mit Armatur, stehendes WC, Objekte: weiß

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.5.1 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand

besondere Bauteile:	Windfang Hintereingang pauschaler Zeitwert 1.300,00 € Überdachung Freisitz/Terrasse samt Einhausung (mangelhafter Zustand) pauschaler Zeitwert 500,00 € Vordach Hauseingang ohne Zeitwert
besondere Einrichtungen:	Kaminofen im Wohnzimmer ohne Zeitwert
Grundrissgestaltung:	tlw. unzuweckmäßig, Durchgangszimmer und gefangene Räume
Besonnung und Belichtung:	natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten ausreichend Hinweis: Die innenliegenden Räume HWR und Gäste-WC verfügen über keine Fensterlüftung und auch keine Entlüftungsanlage.
Baumängel und Bauschäden:	siehe Allgemeinbeurteilung
wirtschaftliche Wertminderungen:	ja, aufgrund der tlw. unzuweckmäßigen Grundrissgestaltung

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohn-/Einfamilienhaus mit Anbau weist einen alters- und modernisierungsbedingten, dem Um- und Ausbau, üblichen Bauzustand auf. Die Fußschwelle des Fachwerks der straßenseitigen Umfassungswand ist zum Teil durch Spritzwasser bzw. Feuchtigkeit geschädigt. Die Eindeckung der Überdachung Terrasse ist undicht. Weiterhin besteht Instandhaltungsstau, Renovierungs- und Nachrüstungsbedarf (Entlüftung, Rauchmelder, Türen). Der Nutzer des Wohn-/Einfamilienhauses erklärte auf Nachfrage, dass das Wohn-/Einfamilienhaus keine weiteren Mängel und/oder Schäden aufweist.

4.2.5.2 Instandhaltung, Bauschäden, Baumängel, Modernisierung

Baumängel sind dadurch gekennzeichnet, dass sie i.d.R. während der Bauzeit entstehen, insbesondere durch mangelhafte Planung und/oder Ausführung. Anders als Baumängel entstehen Bauschäden in der Regel nach der Fertigstellung des Gebäudes infolge äußerer Einwirkungen, als Folge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) oder aufgrund der unterlassenen Instandhaltungsaufwendungen.

Der Instandhaltungsstau umfasst alle Maßnahmen, welche durch eine vernachlässigte Instandhaltung nunmehr durchzuführen sind.

Unter Modernisierung versteht man im Mietrecht alle baulichen Maßnahmen des Eigentümers/Vermieters einer Immobilie, die das Ziel haben, den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser zu bewirken (vgl. § 555b BGB).

Für die Schäden, den Instandhaltungsstau/die Nachrüstung wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von **rd. 10.000,00** berücksichtigt, weil diese nicht durch die „normale“ lineare Wertminderung abgedeckt sind.

Der geschätzte pauschale Wertabschlag in Höhe von **rd. 10.000,00 €** wird im Rahmen dieser Wertermittlung, unter dem Punkt **BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**, in beiden Verfahren **negativ berücksichtigt**. Die Höhe des Abschlages ist nicht gleich der Höhe des tatsächlichen Aufwandes.

Die Abschlagshöhe war nicht ausschließlich unter Kostengesichtspunkten, sondern unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz zu dimensionieren.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3 Nebengebäude, Abstell-/Heizungsraum (Geb. 2)

4.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten

Gebäudeart:	Nebengebäude Abstell-/Heizungsraum, Massivbau, eingeschossig, nicht unterkellert, Anbau an Wohnhaus, rd. 16 m ² Nutzfläche (ohne Wohnraum), rd. 27 m ² Nutzfläche (mit 11 m ² Wohnraum)
Baujahr:	unbekannt
Modernisierungen:	gemäß früherer Auskunft der verstorbenen Grundstückseigentümerin: 1992 – 1994 Instandsetzung/Modernisierung
Fundament:	vermutlich Betonstreifenfundament
Umfassungs-/Innenwände:	Ziegelmauerwerk, außen Rauputz und Sichtmauerwerk; innen glatt verputzt
Dach:	Holzkonstruktion, Pultdach, bituminöse Abdichtung, Dachpappe
Fenster/Türen:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Holztür
Installation:	Strom, Wasser
Wohnraum:	Boden: Fliesen Wände: Tapete und Anstrich Decke: Anstrich Sonstiges: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

4.3.1.1 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	älteres Hauswasserwerk – kein Zeitwert
Grundrissgestaltung:	2 Räume: Wohnraum, Heizungsraum mit Ölzentralheizung/Warmwasserspeicher und Öltanklager (2x 1.000 Liter Kunststofftank), Abstellfläche
Baumängel und Bauschäden:	siehe Allgemeinbeurteilung
wirtschaftliche Wertminderung:	Die teilweise Umnutzung von „Abstellraum“ zu „Wohnen“ wurde ca. 2015 ohne Nutzungsänderungsantrag vorgenommen. Es liegt somit keine öffentlich-rechtliche Baugenehmigung dafür vor – siehe auch Ziffer 3.7, Seite 13.

Allgemeinbeurteilung:

Der Abstell-/Heizungsraum weist einen dem Alter und aufgrund der Instandsetzung entsprechenden Bauzustand auf. Es besteht allgemeiner Instandhaltungsstau im Bereich des Heizungsraumes.

4.3.1.2 Zeitwert Nebengebäude, Abstell-/Heizungsraum (Geb. 2)

Für das Nebengebäude Abstell-/Heizungsraum wird ein **pauschaler Zeitwert in Höhe von 7.000,00 €** geschätzt. Der pauschale Zeitwert berücksichtigt den Wohnraum, den vorhandenen Instandhaltungsstau und die wirtschaftliche Wertminderung.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.4 Nebengebäude, Garage (Geb. 3)

4.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten

Gebäudeart:	Garage, Fachwerkbau, freistehend, eingeschossig, nicht unterkellert, Dachboden rd. 36 m ² Nutzfläche
Baujahr:	ca. 1870 (gemäß früherer Auskunft der verstorbenen Grundstückseigentümerin)
Modernisierungen:	Instandsetzung 1992 – 1994 (gemäß früherer Auskunft der verstorbenen Grundstückseigentümerin)
Fundament:	vermutlich Bruch-/Feldstein, tlw. Betonfundament
Umfassungs-/Innenwände:	Fachwerk, außen Sichtmauerwerk/keine Innenwände
Decken:	Holzbalkendecke, ohne Dämmung
Innenausbau:	Wände Putz, Decke Zementplatten, Fußboden/Stellfläche Betonverbundsteinpflaster, einfache Elektroanlage
Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach, Dachziegel
Fenster/Tore/Türen:	Holzfenster mit Einfachverglasung, mechanisches Blech-Schwingtor
Installation:	Strom

4.4.1.1 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand

besondere Bauteile:	Keller neben der Garage
besondere Einrichtungen:	keine
Grundrissgestaltung:	ein Raum, Garage
Baumängel und Bauschäden:	siehe Allgemeinbeurteilung
wirtschaftliche Wertminderung:	keine

Allgemeinbeurteilung:

Die Garage weist einen dem Alter, unter Berücksichtigung der Instandsetzung, entsprechenden Bauzustand auf. Es besteht allgemeiner Instandhaltungsstau.

4.4.1.2 Zeitwert Nebengebäude, Garage (Geb. 2)

Entsprechend der Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, mit dem Objekt hinreichend vergleichbar, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, ist für Garagen pro Garage ein pauschaler Zeitwert von 2.000,00 € anzusetzen. Für die Garage wird ein **pauschaler Zeitwert in Höhe von rd. 2.000,00 €** angesetzt. Für den Dachraum unter dem Satteldach wird ein Zuschlag von rd. 500,00 € angesetzt. Der pauschale Zeitwert berücksichtigt den vorhandenen Instandhaltungsstau.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5 Außenanlagen

- Hausanschlüsse:
Trinkwasseranschluss,
Strom- und Telekommunikationshausanschluss
(keine Gasversorgung in Plathe)
dezentrale Abwasserbeseitigung
(kein Abwasserkanal in Plathe)
Die Abwasserentsorgung findet gemäß des Nutzers des Wohnhauses dezentral über eine Kleinkläranlage statt. Das Abwasser wird sodann in einen Teich, **der außerhalb des Bewertungsgrundstücks, auf dem Nachbarflurstück 23 liegt**, geleitet. Eine abwasserrechtliche Genehmigung, zur weiteren Einleitung in einen Graben, sogenannter „Bürgermeisterkanal“, soll vorliegen.
- Freifläche Rasen, Gehölze, Koniferen, Laubbäume und Sträucher
- Vorgarten mit Natursteineinfassung,
Vielzahl von Gehölzen, Koniferen, Zierpflanzen, Rasen
- Zufahrt/Zuwegung zum Wohn-/Einfamilienhaus und Nebengebäude (Geb. 2) sowie Freisitz/Terrasse mit Betonverbundsteinen befestigt, dahinter unbefestigte Fahrspur zum Nebengebäude, Garage (Geb. 3)
- einfacher Unterstand, Holzkonstruktion, Pultdach mit Asbestzementwellplatten eingedeckt, Fußboden betoniert
- Einfriedungen:
Mauer mit 2-flügligem Holztor und Pforte zur Plather Dorfstraße zwischen Nebengebäude (Geb. 2) und Grundstücksgrenze, durch die straßenseitige Bebauung (entspricht nicht der Flurstücksgrenze bzw. nicht der Grundstücksgrenze folgend), südliche Flurstücksgrenze durch Holzunterstand und Maschendrahtzaun, sonst keine weitere Einfriedung

Allgemeinbeurteilung:

Der Pflegezustand der straßenseitigen Außenanlagen ist noch normal. In der Grundstückstiefe sind die Außenanlagen ungepflegt.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Gartenanlagen).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt erhebt für Außenanlagen folgenden Wertansatz:

Text aus dem Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 227:

„Pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses. Darüber hinausgehende Wertanteile sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.“

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/Einfamilienhaus mit Anbau (Geb. 1, 1a) und zwei Nebengebäuden (Geb. 2 und 3) bebaute Grundstück, Gemarkung Plathe, Flur 3, Flurstück 24, mit einer Fläche von ca. 1.066 m² in 39624 Kalbe (Milde), OT Plathe, Plather Dorfstraße 8a, ermittelt.

Der Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 20. November 2023.

5.1 Vorbemerkungen

1. Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Flurstück¹ / einem Grundstück², dem Flurstück 24, mit einer Größe³ von ca. 1.066 m² (gemäß Katasterangabe).

¹Das Grundstück im vermessungstechnischen Sinne ist ein Flurstück. Hiernach ist ein Flurstück ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer besonderen Bezeichnung geführt wird.

Die Grenzen eines Flurstückes laufen immer in sich zurück. Sie entsprechen nicht notwendigerweise den Grundstücksgrenzen.

²Das Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne wird auch als „Buchgrundstück“ oder als „Grundstück im Rechtssinne“ bezeichnet. Für jedes Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne wird bei den Grundbuchämtern ein Grundbuch angelegt. Die Flurstücke, die unter einer Bestandsverzeichnisnummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuches genannt werden, bilden ein einziges Grundstück. Häufig deckt sich das Grundstück mit einem Flurstück. Dann spricht man vielfach von einem "einfachen Grundstück". Ein Grundstück kann aber auch aus mehreren räumlich getrennt liegenden Flurstücken bestehen; dann handelt es sich um ein "zusammengesetztes Grundstück".

³Die im Grundbuch nur nachrichtlich geführten Einträge (Lage, Größe, Nutzung) nehmen nicht am öffentlichen Glauben teil. Im Grundbuch beschränkt sich der öffentliche Glaube entsprechend seiner Zweckbestimmung auf Rechte und Lasten des Grundstücks. Der Katasterplan (auch Liegenschaftskarte oder Flurkarte genannt) genießt in Verbindung mit den vermessungstechnischen Unterlagen des Liegenschaftskatasters bzgl. der Lage/Ausdehnung des Grundstücks öffentlichen Glauben und damit die gesetzliche Vermutung der Richtigkeit.

2. Die Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Bodenrichtwerte* im Bewertungsbereich für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei). Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks werden in der Bodenwertermittlung berücksichtigt. *Onlineauskunft.
3. Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:
 - das Vergleichswertverfahren
 - das Sachwertverfahren
 - das Ertragswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Dabei werden zeitnahe Verkaufsvorfälle von vergleichbaren Gebäuden und Grundstücken herangezogen. Jedoch besteht die Schwierigkeit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens darin, dass Unterschiede (Größe, Art, Ausstattung, Schäden, etc.) der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Vergleichbarkeit).

Alternativ zum direkten Vergleichswertverfahren besteht die Möglichkeit, da Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wie das Bewertungsobjekt auch auf Grundlage des Preises je m² Wohnfläche bewertet werden, das **indirekte Vergleichswertverfahren** zu Kontrollzwecken und zur Überprüfung der Angemessenheit der anderen Wertermittlungsverfahrensergebnisse anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind ebenfalls marktgerecht durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

In dieser Wertermittlung wird die Eigennutzung des Grundstücks als längerfristige Nachfolgenutzung unterstellt. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wird im Folgenden ermittelt. Er ist das typische Bewertungsverfahren im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen, in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie weiteren Zu- oder Abschlägen für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Verkehrswert.

Mit dem **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Erträgen ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine nachhaltige Vermietung ausgerichtet sind oder auf dem Markt überwiegend unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dies trifft beispielsweise bei Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücken sowie gemischt genutzten Grundstücken regelmäßig zu.

Das 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 marktüblich erzielt werden oder erzielt werden können. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind ebenfalls marktgerecht durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Ertragswert (wirtschaftliche Wert) des Wohngrundstücks wird hier zusätzlich ermittelt, da solche Grundstücke bebaut mit einem Wohn-/Einfamilienhaus, auch vermietet werden. Die Datengrundlage für das Ertragswertverfahren ist gegeben, überörtliche Daten.

Grundsätzlich kann eine Wertermittlung sachgerecht auch nur auf ein einziges Verfahren gestützt werden, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist (vgl. Kleiber, Teil IV, § 8,2.2.1.1., Rn. 33, Abruf vom 25.02.2015).

4. Ein örtliches Aufmaß der Wohn-/Nutzflächen des Wohn-/Einfamilienhauses wurde nur tlw. durchgeführt, da überwiegend die Maße aus der Bauzeichnung, dem Grundriss, übernommen wurden. Hiernach ergeben sich folgende Flächen:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzfläche Wohn-/Einfamilienhaus mit Anbau, Gebäude 1, 1 a
(gemäß Zeichnung oder Aufmaß)

		m	m	m ²		m ²
Wohnraum		5,26 *	6,49	34,14		
	+	1,60 *	2,00	3,20		
				37,34		
Küche		4,01 *	3,26	13,07		
Flur		4,44 *	1,50	6,66		
	+	1,30 *	1,81	2,35		
				9,01		
Gäste-WC		1,30 *	1,25	1,63		
HWR		3,19 *	2,63	8,39		
Schlafen (Anbau)		3,88 *	3,80	14,74		
Bad (Anbau)		2,01 *	3,80	7,64		
Wohnhaus ges.				91,82	rd.	92
Wohnraum im Nebengebäude baurechtlich ohne Genehmigung (Geb. 2)		3,00 *	2,74	8,22		
	+	1,29 *	2,34	3,02		
				11,24	rd.	11
überdachte, eingehauste Freisitz/Terrasse		3,65 *	4,50	16,43	rd.	16
Windfang (Hintereingang)		1,46 *	2,77	4,04	rd.	4
Nutzfläche im Nebengebäude Abstell-/Heizungsraum (Geb. 2)		2,87 *	4,66	13,37		
	+	1,40 *	2,30	3,22		
	-	0,52 *	0,96	0,50		
				16,10	rd.	16

Die anrechenbare Wohn-/Nutzfläche für das Wohn-/Einfamilienhaus beträgt:

rd. 92 m² + rd. 4 m² Windfang + rd. 4 m² (¼ überdachte, eingehauster Freisitz/Terrasse) = **rd. 100 m²**.

Der nicht genehmigte Umbau (Wohnraum im Nebengebäude 2) wird nicht der Wohnfläche zugeordnet.

Die ermittelten Werte dienen ausschließlich dieser Wertermittlung und sind ohne weitere Prüfung nicht für anderweitige Zwecke geeignet.

5. Sollten sich diese Ansätze bzw. Annahmen in der Zukunft als unrichtig und unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) ggf. zu präzisieren bzw. ggf. zu überarbeiten.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, für sonstige Flächen sowie für Gemeinbedarf ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen ggf. die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden.

Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für baureifes Land der Ortslage Plathe, Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022, (aktueller Bodenrichtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023) ermittelt.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

5 B

MD

Bodenrichtwert

5 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 Kostenerstattungsbeiträge 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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstand:

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse 1 (Erdgeschoss), Dachgeschoss/-raum z.T. ausgebaut

Angaben zum Grundstück

f1.066 Grundstücksfläche in Quadratmeter

t52 Grundstückstiefe (bis) in Meter

5,00 €/m² Bodenrichtwert (BRW) **B – Ausgangswert**

keine Anpassung – Entwicklungsstufe baureifes Land

1,00 keine Anpassung zum abgabenrechtlichen Zustand - da a/b-freier Zustand (unterstellt)

1,00 keine zeitliche Anpassung - da der BRW (zum zurzeit aktuellen BRW-Stichtag 01.01.2022) vorhanden ist und der BRW von 5,50 €/m² auf 5,00 €/m² (vom BRW-Stichtag 31.12.2016 zum BRW-Stichtag 31.12.2018) gefallen ist

1,00 keine Anpassungen betreffend Art der baulichen Nutzung - da Dorfgebiet; die derzeitige Bebauung ist auf den BRW abgestellt

1,00 keine Anpassung der Größe/der Fläche da der zuständige Gutachterausschuss ausführt:

„Im Rahmen einer Analyse wurde die Abhängigkeit der Höhe des Quadratmeterpreises von der Grundstücksfläche bei Baugrundstücken im Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel untersucht. In die Untersuchung wurden 542 Kauffälle von Baugrundstücken nach 1990 entstandener, planungsrechtlich festgelegter Baugebiete und Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB einbezogen. Bei Mehrfachverkäufen eines Anbieters zum gleichen Preis im gleichen Gebiet wurde die Anzahl fachgerecht dezimiert. Vor der Ermittlung des Flächenumrechnungskoeffizienten erfolgte eine Normierung auf den mittleren Lagewert der Kaufpreise. Die Untersuchung konnte keine mathematisch gesicherte und signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises bzw. des Quadratmeterpreises von der Grundstücksfläche nachweisen.“
 Der Abschlussbericht "Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten" weist daraufhin: *„Die Umrechnungskoeffizienten können nur innerhalb einer Bodenrichtwertspanne von 30 bis 300 €/m² verwendet werden. Für Grundstücksflächen zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.“*

5.330,00 unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale ergibt sich für das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.066 m² * 5,00 €/m²

rd. 5.330,00 € Bodenwert

Der Bodenwert des Grundstücks, Plather Dorfstraße 8 a, Gemarkung Plathe, Flur 3, Flurstück 24 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 auf rd. 5.330,00 € geschätzt und in der weiteren Wertermittlung verwendet.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNEKENKOSTEN

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 5.3.2, S. 35/36).

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. 5.3.2, S. 35/36) entnommen werden.

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

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV 2021 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. 5.3.2, S. 35/36).

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.

Die in der Gebäudebeschreibung ggf. aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und -mängel sowie ggf. Instandhaltungsstau wurden 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.

SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§§ 21 und 39 ImmoWertV21). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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. Auch die Marktgängigkeit und die Verkäuflichkeit des Objektes ist sachverständig bei der Bestimmung des Sachwertfaktors zu berücksichtigen.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, 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

5.3.2 Grundlagen für die Sachwertberechnung

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen, in die das Bewertungsobjekt einzuordnen ist. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben.

Im vorliegenden Fall ist eine Mischkalkulation erforderlich, da das Wohn-/Einfamilienhaus nicht einheitlich in eine Gebäudeart einzuordnen ist.

Normalherstellungskosten nach Anlage 1 der SW-RL, NHK 2010

Edrgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach											
		1	2	3	4	5												
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	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

Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Die Einordnung der zutreffenden NHK und der Standardstufe des Wohnhauses ist in vorgenannter Tabelle rot markiert.

Gebäudestandard nach Anlage 2 der SW-RL

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Tabelle 1 der Sachwertrichtlinie, Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser

	1	2	3	4	5	Wä- gungs- anteil
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-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, 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 Kalkstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; Holzbohlenwände	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. Pfeilervorläufe, 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 Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert (oberflächenstrukturiert, 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, Terrazzoablag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; Jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- 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 1985) mit Unterverteilung und Kiessicherungen	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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung der (gewogenen) 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 die Gebäudetypen 1.22 und 1.23.

Wohn-/Einfamilienhaus

Berechnung gewogene Standardstufe	Standardstufen					Wägungs-	
	1	2	3	4	5	anteil	%
						%	%
Außenwände		1				23	0,460
Dächer		1				15	0,300
Außentüren und Fenster		1				11	0,220
Innenwände und -türen			1			11	0,330
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	0,275
Fußböden			1			5	0,150
Sanitäreinrichtungen			1			9	0,270
Heizung			1			9	0,270
Sonstige techn. Ausstattungen			1			6	0,180
							<u>2,455</u>
gewogene Standardstufe						~	2,50

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung des (gewogenen) Kostenkennwerts

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 die Gebäudetypen 1.22 und 1.23.

Wohn-/Einfamilienhaus, Anteil mit Satteldach, Gebäudetyp 1.22

Kostenwert	Standardstufen					Wägungs- anteil %	€ je m ² /BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23	149,50
Dächer		1				15	97,50
Außentüren und Fenster		1				11	71,50
Innenwände und -türen			1			11	81,95
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	76,73
Fußböden			1			5	37,25
Sanitäreinrichtungen			1			9	67,05
Heizung			1			9	67,05
Sonstige techn. Ausstattungen			1			6	44,70
Kostenwerte in €/m² BGF	585	650	745	900	1.125		693,23

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Modellparameter festgelegt worden. Besitzen nutzbare bzw. ausgebaute Dachgeschosse keinen Drempel/Kniestock, so ist der Kostenkennwert, um einen pauschalen Abschlag von 4 % zu verringern. Das Bewertungsobjekt besitzt keinen Drempel/Kniestock. Ein pauschaler Abschlag des Kostenkennwertes von rd. 4 % ist vorzunehmen.
 $693,23 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 0,96 = 665,50 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$

gewogener Kostenwert ~ **665,00**

Wohn-/Einfamilienhaus, Anteil mit Flachdach, Gebäudetyp 1.23

Kostenwert	Standardstufen					Wägungs- anteil %	€ je m ² /BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23	235,75
Dächer		1				15	153,75
Außentüren und Fenster		1				11	112,75
Innenwände und -türen			1			11	129,80
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	121,28
Fußböden			1			5	59,00
Sanitäreinrichtungen			1			9	106,20
Heizung			1			9	106,20
Sonstige techn. Ausstattungen			1			6	70,80
Kostenwerte in €/m² BGF	920	1.025	1.180	1.420	1.775		1.095,53

gewogener Kostenwert ~ **1.096,00**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohn-/Einfamilienhauses beträgt anteilig mit Satteldach ~ 162 m² ohne Satteldach, mit Flachdach ~ 29 m²

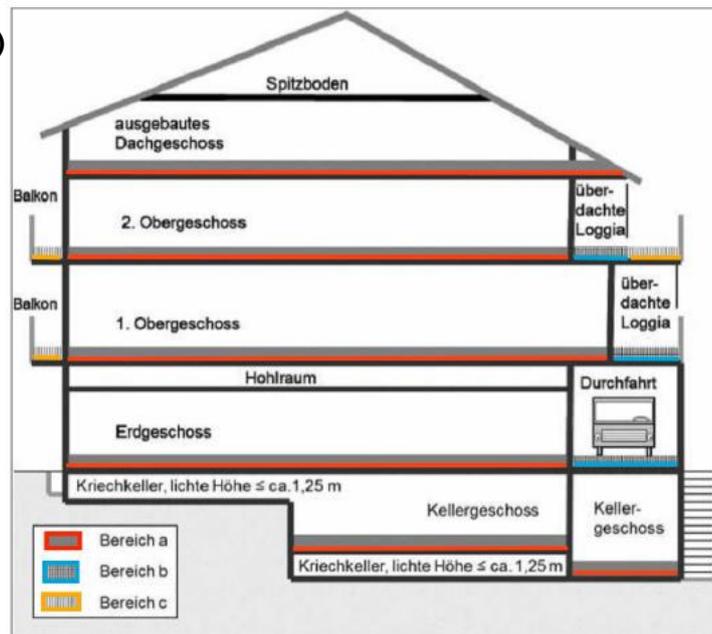


Abbildung 8: Brutto-Grundfläche nach der Sachwertrichtlinie

Quelle: Abbildung 1 der SW-RL 2012

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich c: nicht überdeckt.

Bruttogrundfläche Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1) mit Satteldach
(11,50 m x 7,03 m) x 2 = 161,69 m² ~ **162 m² (Erd- und Dachgeschoss)**

Bruttogrundfläche Anbau (Geb. 1 a) mit Flachdach
4,51 m x 6,38 m = 28,77 m² ~ **29 m² (Erdgeschoss)**

Bruttogrundfläche insgesamt Wohn-/Einfamilienhaus mit Anbau (Geb. 1 und 1a)
~ **162 m² + ~ 29 m² = ~ 191 m²**

Baupreisindex

Wohn-/Einfamilienhaus, Anteil mit Satteldach, Gebäudetyp 1.22

Baupreisindex für Wohngebäude von 160,6 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf III. Quartal 2023

* 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 2023 = 160,6 x 1,111 = 178,427 ~ 178,4

Die auf den Wertermittlungsstichtag 20. November 2023 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit für den Gebäudetyp 1.22:

(665,00 €/m²/BGF x 178,4) / 100 = 1.186,36 €/m²/BGF **rd. 1.186,00 €/m²/BGF**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Einfamilienhaus, Anteil mit Flachdach, Gebäudetyp 1.23

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

Baupreisindex Basisjahr 2015, III. Quartal 2023 = 160,6 x 1,111 = 178,427 ~ 178,4

Die auf den Wertermittlungsstichtag 20. November 2023 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen für den Gebäudetyp 1.23:

$(1.096,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 178,4) / 100 = 1.955,26 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$ **rd. 1.955,00 €/m²/BGF**

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer (GND)

Nach der Sachwertrichtlinie ergeben sich für Ein-/Zweifamilienhäuser, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, folgende Orientierungswerte für eine übliche Gesamtnutzungsdauer: von 60 Jahre bis 80 Jahre, je nach Standardstufe.

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

Bei der hier vorliegenden ermittelten Standardstufe rd. 2,5 beträgt die **Gesamtnutzungsdauer 67,50 Jahre, rd. 68 Jahre** (interpoliert).

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND)

Gemäß früherer Auskunft der verstorbenen Grundstückseigentümerin wurde das Wohn-/Einfamilienhaus ursprünglich ca. 1870 errichtet. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 68 Jahren beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer 0 Jahre (2023 – 1870). Das Wohn-/Einfamilienhaus wurde jedoch gemäß früherer Auskunft der verstorbenen Grundstückseigentümerin in den Jahren 1992 bis 1994, also vor rd. 30 Jahren, instandgesetzt, modernisiert und aus-/umgebaut. Dies kommt fast einem Neubau gleich. Ausgehend von einem fiktiven Baujahr 1994 (Instandsetzung etc.), bei einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 68 Jahren, ergibt sich rechnerisch ein Alter von 29 Jahren (2023 – 1994) und eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren (68 Jahre – 29 Jahre) zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023.

Da es sich aber nicht um einen kompletten Neubau handelt, ist dies zu berücksichtigen. Im Bewertungsfall wird daher die rechnerische Restnutzungsdauer um geschätzte rd. 15 % gekürzt = rechnerische Restnutzungsdauer 29 Jahre – 15 % (rd. 4 Jahre) = rd. 25 Jahre Restnutzungsdauer. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 68 Jahre und der geschätzten Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren, kann das fiktive Baujahr 1980 zugrunde gelegt werden.

	2023		2023
Stichtag/Monat November 2023		Stichtag/Jahr	
Baujahr, ca. 1870	- 1870	Restnutzungsdauer	+ 25 Jahre
Alter	153 Jahre	wirtschaftlich nutzbar bis	2048
		Gesamtnutzungsdauer	- 68 Jahre
		fiktives/wertrelevantes	
		Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer	68 Jahre		
Alter	- 153 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre		

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Alternativ kann die Restnutzungsdauer mittels Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades wie nachfolgend ermittelt werden.

Das Gebäude wurde modernisiert, wobei diese Maßnahmen rd. 30 Jahre zurückliegen.
Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punkteraster nach der Anlage 4, der Sachwertrichtlinie (SW-RL), eingeordnet. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen oder unterstellten Modernisierungen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Hierbei ist zu beachten, liegen die Maßnahmen weiter zurück, wie im Bewertungsfall, ist ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen, Sachsen-Anhaltinische-Modell. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte/Teilpunkte zu vergeben.

Hieraus ergeben sich **rd. 8 Modernisierungspunkte** (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

	max. Punkte	durchgeführte Maßnahmen	
Punkteraster nach der Anlage 4, der SW-RL			
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung	4	2	
Modernisierung Fenster/Außentüren	2	1	
Modernisierungen Leitungen	2	1	
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,75	
Wärmedämmung Außenwände	4	1,75	
Modernisierung von Bädern	2	0,50	
Modernisierung Innenausbau	2	0,75	
Verbesserung Grundrissgestaltung	2	1	
mittlerer Modernisierungsgrad	20	7,75	rd. 8

Auf Grund der durchgeführten Modernisierungen, unter Berücksichtigung der vergangenen Zeit, ergibt sich für das Wohn-/Einfamilienhaus eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von rd. 26 Jahren (bei 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer) bzw. von rd. 24 Jahren (bei 65 Jahren Gesamtnutzungsdauer). Im Bewertungsfall, Gesamtnutzungsdauer rd. 68 Jahre, ergibt sich die (modifizierte) Restnutzungsdauer mit rd. 25 Jahren.

Unter Berücksichtigung, dass das Wohn-/Einfamilienhaus in den Jahren 1992 bis 1994 grundhaft instandgesetzt, modernisiert und um-/ausgebaut wurde, schätze ich die Restnutzungsdauer mit rd. 25 Jahren. Das fiktive Baujahr errechnet sich somit auf das Jahr 1980 (2023 + RND 25 Jahre = 2048 – GND 68 Jahre = 1980).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5.3.3 Sachwertberechnung

1. Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF), Wohn-/Einfamilienhaus insgesamt		191,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF), EG, DG		162,00 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2023 (2010 = 100)		178,4
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	665,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (665,00 €/m ² x 178,4 / 100)	~	1.186,00 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche (BGF), EG, Flachdach		29,00 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2023 (2010 = 100)		178,4
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	1.096,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (1.096,00 €/m ² x 178,4 / 100)	~	1.955,00 €/m ² BGF
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Wohn-/Einfamilienhaus, EG, DG; 162 m ²	=	192.132,00 €
Wohn-/Einfamilienhaus, EG, Flachdach; 29 m ²	=	56.695,00 €
Wohn-/Einfamilienhaus insgesamt	=	248.827,00 €
(BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)		
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	248.827,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		43 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 68) x 43	x	63,24 %
(248.827,00 € - 157.358,19 €)		
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohn-/Einfamilienhaus	=	91.468,81 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
Windfang Hintereingang	+	1.300,00 €
Überdachung Freisitz/Terrasse samt Einhausung	+	500,00 €
<hr/>		
Zeitwert Wohn-/Einfamilienhaus	=	93.268,81 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

2. Nebengebäude, Abstell-/Heizungsraum (Geb. 2), pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude
Zeitwert Nebengebäude einschließlich Wohnraum (einschl. BNK)	= 7.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK) keine (Heizungsanlage beim Wohn-/Einfamilienhaus berücksichtigt)	+ 0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK) keine	+ 0,00 €
Zeitwert Nebengebäude	= 7.000,00 €

Hinweis: Der Marktwert des Nebengebäudes mit Abstell-/Heizungsraum und Heizöltankraum orientiert sich am Zeitwert von untergeordneten Nebengebäuden. Der in dem Gebäude abgetrennte kleinere Wohnraum ist wertschöpfend zu berücksichtigen. Die Umnutzung eines Teils eines Abstellraums zu einem Wohnraum erfolgte nach meinen Kenntnissen ohne Nutzungsänderungsantrag. Hierfür ist nachträglich ein Nutzungsänderungsantrag zu stellen. Dieser Umstand ist als wirtschaftliche Wertminderung zu werten. Unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands und der wirtschaftlichen Wertminderung wird für das Nebengebäude ein pauschaler Zeitwert von rd. 7.000,00 € als marktgerecht eingeschätzt.

3. Nebengebäude, Garage (Geb. 3), pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude
Zeitwert Nebengebäude (einschl. BNK)	= 2.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK) keine	+ 0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK) Dachraum unter Satteldach	+ 500,00 €
Zeitwert Nebengebäude	= 2.500,00 €

Hinweis: Der Marktwert des Nebengebäudes mit Pkw-Stellfläche orientiert sich am Zeitwert einer Garage, da auf einem individuellen Wohngrundstück im ländlichen Raum, in einem Dorf, zukünftige wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten für Garagen bestehen. Der pauschale Zeitwert des Nebengebäudes wird deshalb auf den Zeitwert von einer Garage abgestellt. Entsprechend der Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, mit dem Objekt hinreichend vergleichbar, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt ist für Garagen pro Garage ein pauschaler Zeitwert von 2.000,00 € anzusetzen. Für das Normobjekt werden in der Regel maximal zwei Garagen berücksichtigt. Für das Nebengebäude wird der Zeitwert für eine Garage angesetzt. Wegen des Abstellraums im Dachraum, unter dem Satteldach, wird ein Zuschlag berücksichtigt. Der pauschale Zeitwert mit Zuschlag für den Dachraum berücksichtigt den vorhandenen Instandhaltungszustand.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachwert

Zeitwert Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1) ¹⁾	=	93.268,81 €
Zeitwert Nebengebäude (Geb. 2) ²⁾	+	7.000,00 €
Zeitwert Nebengebäude (Geb. 3) ³⁾	+	2.500,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen) ⁴⁾	+	3.100,00 €
<hr/>		
zuzüglich Bodenwert (baureifes Land) ⁵⁾	+	5.330,00 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	111.198,81 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) ⁶⁾	x	0,80
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	88.959,05 €
<hr/>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ⁷⁾ Wertminderungen wegen Instandhaltungsstau, Schäden/Mängel Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1) Instandhaltungsstau, Schäden wirtschaftliche Wertminderungen kein Ansatz	-	10.000,00 € 0,00 €
sonstige Besonderheiten Abwasserthematik und Umverlegung Stromeinspeisung (vgl. Pkt. 3.3, S. 8)	-	8.000,00 €
<hr/>		
marktangepasster Sachwert Grundstück insgesamt	=	70.959,05 €
	~	<u>71.000,00 €</u>

1) Gebäudezeitwert

Für das Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1) wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

2) Gebäudezeitwert

Für das Nebengebäude, Abstell-/Heizungsraum (Geb. 2) wird ein pauschaler Zeitwert angesetzt, da in dem Gebäude die Heizungsanlage des Wohn-/Einfamilienhauses (Geb. 1) und ein Wohnraum untergebracht sind.

3) Gebäudezeitwert

Für das Nebengebäude, Garage (Geb. 3) wird ein pauschaler Zeitwert angesetzt, da Garagen auf individuellen Wohngrundstücken in ländlichen Regionen wirtschaftlich nutzbar sind.

4) Zeitwert sonstige Anlagen, Außenanlagen

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

Im Bewertungsfall erfolgt ein Ansatz für Außenanlagen von rd. 3 % der Gebäudezeitwerte, da der Umfang und die Qualität der Außenanlagen (Hausanschlüsse, Befestigungen, Hof und Frei-/Rasenfläche sowie Einfriedungen) insgesamt einfach und angemessen in Bezug zu den aufstehenden Gebäuden ist und die Außenanlagen ungepflegt sind.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 102.768,81 €:

Gebäudezeitwerte 102.768,81 € x 3 % = 3.083,06 € rd. 3.100,00 €

5) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks für baureifes Land anzusetzen (vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 5.2, Seite 28).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

6) **Marktanpassung (Sachwertfaktor)**

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Baujahre vor 1991 und für Baujahre ab 1991, abgeleitet.

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

Der Sachwertfaktor für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, der Baujahre vor 1991, Baujahr Objekt ca. 1870 (gemäß früherer Auskunft), hängt für den Altmarkkreis Salzwedel entscheidend vom berechneten vorläufigen Sachwert ab.

Den Sachwertfaktor beeinflussende Parameter sind die Gebäuderestnutzungsdauer und die Gebäudestandardstufe, die im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht sind. Das Normobjekt ist wie folgt definiert:

vorläufiger Sachwert 150.000,00 €
 Restnutzungsdauer 34 Jahre
 Gebäudestandardstufe 2,50

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

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

Sachwertfaktor	1,12	
<small>(vorläufiger Sachwert rd. 111.000,00 € (Bewertungsobjekt); Restnutzungsdauer 34 Jahre; Gebäudestandardstufe 2,50)</small>		
Umrechnungskoeffizienten		
Gebäuderestnutzungsdauer rd. 25 Jahre	x 1,12	
Gebäudestandardstufe 2,50	x 1,00	

Sachwertfaktor	1,254	rd. 1,25
<small>(an Grundstücksmerkmale gepasster Sachwertfaktor)</small>		

Für die Berechnung des Sachwertfaktors ist primär die Regressionsfunktion anzuwenden, die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie folgt abgeleitet hat.

+ 0,33679320	+ 0,33679320
- 0,00000121 x vorläufiger Sachwert	- 0,00000121 x 111.198,81 €
- 0,01548255 x Restnutzungsdauer	- 0,01548255 x 25 Jahre
+ 0,57748686 x Gebäudestandard	+ 0,57748686 x 2,50
+ 0,33679320	
- 0,134550560	
- 0,387063750	
<u>+ 1,443717150</u>	
1,258896040	rd. 1,26

Die Daten zur Ableitung des Sachwertfaktors und der Umrechnungskoeffizienten basieren überwiegend auf Kauffällen in den Städten des Altmarkkreises Salzwedel, weil in den ländlichen Regionen des Altmarkkreises Salzwedel relativ wenige Verkäufe stattfanden. In den Städten ist generell ein höheres Preisniveau für individuelle Wohngrundstücke als in den Dörfern zu verzeichnen. Diese Gegebenheiten haben sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktor und die Umrechnungskoeffizienten bzw. die Re-

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

gressionsfunktion niedergeschlagen. Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Regionalbereich Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel, wurde erläutert, dass die Schwankungsbreite der Sachwertfaktoren bis zu 25 % beträgt. Unter Berücksichtigung der Auskunft wird eingeschätzt, dass der ermittelte Sachwertfaktor von rd. 1,25 für das Wertermittlungsobjekt in einfacher Lage und Dorflage nicht marktgerecht ist. Gemäß Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2023, u.a. Seite 228, basieren die Sachwertfaktoren auf Kauffällen des Zeitraums 01.2020 bis 08.2022. Dieser Zeitraum war ein sogenannter „Verkäufermarkt“, die Nachfrage nach individuellen Wohngrundstücken war um ein Vielfaches höher als das Angebot solcher Grundstücke. Dementsprechend waren die Kaufpreise hoch, tlw. sehr hoch. Insbesondere seit Ende 2022 sind die Kaufpreise für individuelle Wohngrundstücke, insbesondere im ländlichen Raum, erheblich gefallen. Diese Marktsituation ist nicht bzw. konnte nicht aufgrund des dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte vorliegenden Datenmaterials in den abgeleiteten Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Deshalb ist der aus dem vorläufigen Sachwert des Grundstücks abgeleitete Sachwertfaktor von rd. 1,25 nicht anwendbar. Auch der Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land der Ortslage von 5,50 €/m² auf 5,00 €/m² spiegelt die Marktsituation wider.

Der Sachwertfaktor ist deshalb mit < 1,00 einzuschätzen.

H. O. Sprengnetter hat ein Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für Grundstücke, die mit verschiedenen Gebäudearten bebaut sind bzw. unterschiedlich genutzt werden, abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren beziehen sich auf den berechneten vorläufigen Sachwert und auf das Bodenwertniveau. Deshalb sind diese Sachwertfaktoren bundesweit anwendbar. Für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, sind Sachwertfaktoren von *H. O. Sprengnetter* ermittelt worden. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 111.000,00 € und Lage in einem Gebiet mit Bodenrichtwertniveau von 7,50 €/m² (niedrigster Bodenrichtwert im Modell) ist ein Sachwertfaktor von rd. 0,82 ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet mit Bodenrichtwert von nur 5,00 €/m². Der Sachwertfaktor ist in der Lage kleiner.

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

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

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

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

Im Altmarkkreis Salzwedel und in den Städten Salzwedel, Gardelegen, Klötze, Kalbe (Milde), Arendsee (Altm.) besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Bewertungsobjekt ist solch ein Grundstück. Das Grundstück liegt in einem Dorf, ca. 24 km von der Kreisstadt Salzwedel entfernt. In den Dörfern des Altmarkkreises Salzwedel nimmt die Nachfrage nach solchen Grundstücken rapide ab.

Plathe ist von Salzwedel über die Bundesstraßen 71 und 190, die Landesstraßen 15 und 10 und Kreisstraße 1035 regionstypisch zu erreichen. Lagebedingt ist die Nachfrage eingeschränkt, wie es üblich für solche Grundstücke relativ weitab der Städte ist. Das Veräußerungsrisiko ist erheblich. Die Veräußerbarkeit ist mit eingeschränkt zu beurteilen. Der Marktabschlag kann deshalb bis zu 20 % betragen.

Der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt wird gewichtet, unter Berücksichtigung, dass das Bewertungsobjekt ein Einfamilienhausgrundstück ist, des regionalen Sachwertfaktors, des bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktors sowie der Marktgängigkeit und der Veräußerbarkeit auf rd. 0,80 geschätzt.

7) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass durch die Sachwertfaktoren bereits ein baujahrsüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und –schäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Ein überdurchschnittlicher baulicher Zustand bzw. Erhaltungszustand ist mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die auf die Mieter umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete). Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2. Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29. Satz 1 und 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)) sowie § 32 und Anlage 3 ImmoWertV2021.

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

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

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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

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

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

Auch die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten marktüblichen Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke bzw. Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie Wohngrundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, werden hilfsweise zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen.

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

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

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

Siehe Ausführungen bzw. Erläuterungen in der Sachwertermittlung, Punkt 5.3, Seite 29/30.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn-/Nutzfläche des Wohn-/Einfamilienhauses wird auf der Grundlage des vorliegenden bemaßten Grundrisses und eines örtlichen Teilaufmaßes berechnet und ist deshalb nur für diese Wertermittlung verwendbar. Die Berechnung siehe Punkt 5.1, Seite 26.

Die anrechenbare Wohn-/Nutzfläche für das Wohn-/Einfamilienhaus beträgt:

rd. 92 m² + rd. 4 m² Windfang + rd. 4 m² (¼ überdachte, eingehauster Freisitz/Terrasse) = **rd. 100 m²**.

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Das Wohn-/Einfamilienhaus nutzt der Sohn der verstorbenen Grundstückseigentümerin. Eine Nettokaltmiete zahlt der Nutzer nicht. Der Nutzer trägt die anfallenden Betriebskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 31 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) der Mietzins, der in der Region des Bewertungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für die Städte im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Stendal existiert kein Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 sind für den Altmarkkreis Salzwedel und für den Landkreis Stendal eine Mietenübersicht, Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche, aufgeführt. Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr bis 1948 (für Bewertungsobjekt zutreffend, Baujahr ca. 1870), einem einfachen Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 3,00 €/m² bis 3,50 €/m² und für solche Wohnungen mit mittlerem Wohnwert ist eine marktübliche Mietspanne von 3,50 €/m² bis 5,00 €/m² angegeben. Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr von 1949 bis 1990 (für Bewertungsobjekt zutreffend, fiktives/wertrelevantes Baujahr 1980, Sachwertverfahren, Seite 35), einem mittleren Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 3,50 €/m² bis 4,50 €/m² ausgewiesen. Für einen einfachen Wohnwert beträgt die Mietspanne 3,00 €/m² bis 4,00 €/m².

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.

Das Wohn-/Einfamilienhaus weist einen einfachen bis mittleren Wohnwert auf. Die Wohnung liegt in einem individuellen Wohnhaus, einem Einfamilienhaus. Für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden wird in der Regel eine höhere, meist erheblich höhere Nettokaltmiete als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezahlt. Lagebedingt, ländlicher Raum, Dorf an einer Kreisstraße, ist der Wohnwert einfach.

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 Wohn-/Einfamilienhaus, das über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert verfügt, unter Berücksichtigung der anrechenbaren Wohnfläche von insgesamt rd. 100 m² eine Nettokaltmiete von 5,00 €/m²/Monat Wohnfläche als marktüblich eingeschätzt.

Da Mietern Stellplätze bzw. Garagen in der Regel nicht mietzinsfrei zur Verfügung gestellt werden, wird für die Garage bzw. Stellplatz im Nebengebäude (Geb. 3), unter Berücksichtigung der Abstellfläche im Dachraum, eine Nettomiete angesetzt, und zwar von 30,00 €/Monat.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete, Rohertrag)

Einheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Miete €/m ² /Monat	Miete €/Monat	Miete €/Jahr
Wohnhaus	100	5,00	500,00	6.000,00
Garage			30,00	360,00
GESAMT	100		530,00	6.360,00

Die Wohn-/Nutzflächen im Wohnhaus wurden auf der Grundlage des vorliegenden Grundrisses und eines Teilaufmaßes berechnet. Die Wohn-/Nutzflächen sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5.4.2 Ertragswertberechnung

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	6.360,00 €
Bewirtschaftungskosten ¹⁾ nur Anteil des Vermieters	-	2.164,00 €
(Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung und eine Garage gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	154,20 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	4.041,80 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	106,60 €
2,00 % von 5.330,00 € (Liegenschaftszinssatz ²⁾ x Bodenwert ³⁾)		
Bodenwert Grundstück, baureifes Land, der den Erträgen zuzuordnen ist (vgl. Pkt. 5.2, S. 28)		
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.935,20 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x	19,523
bei p = 2,00 % (Liegenschaftszinssatz)		
und n = 25 Jahre Restnutzungsdauer) (vgl. Pkt. 5.4.2, S. 35)		
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	76.826,91 €
Bodenwert ³⁾ Grundstück	+	5.330,00 €
(vgl. Pkt. 5.2, S. 28)		
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	82.156,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Instandhaltungsstau, Schäden/Mängel		
Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1) Instandhaltungsstau, Schäden	-	10.000,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Abwasserthematik und Umverlegung Stromspeisung		
(vgl. Pkt. 3.3, S. 8)	+	8.000,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück insgesamt	=	64.156,91 €
	~	64.000,00 €
<hr/>		

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 Wohn-/Einfamilienhaus, auch für Stellplätze bzw. Garagen in Ansatz gebracht werden.

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €/jährlich

Verwaltungskosten je Wohnung

280,00 €/jährlich

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche

11,00 €/m²/jährlich

Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete

Wohnhaus 6.000,00 €

Bewirtschaftungskosten Wohnung

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

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

Für das Jahr 2023 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 344,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2023	344,00 €

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

Für das Jahr 2023 sind die Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 17,00 €/m², für Gebäude Bezugsfertigkeit > 32 Jahre, festgesetzt. Das Bewertungsobjekt wurde erstmalig vor 32 Jahren bezugsfertig.

jährliche Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m ²
jährliche Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2023 (Bezugsfertigkeit > 32 Jahre)	17,00 €/m ²

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebenen Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2023, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 20. November 2023 anwendbar, betragen:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2023	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten 1 Wohnung rd. 344,00 €/jährlich	344,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche 17,00 €/m ² 100,00 m ² Wohnfläche	1.700,00 €
Mietausfallwagnis, 2 % von der Nettokaltmiete 6.000,00 €	120,00 €
Bewirtschaftungskosten Wohnung	2.164,00 €

Für die Garage werden die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für Garagen und Einstellplätze angesetzt. Für Garagen und Einstellplätze betragen die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen 37,00 € und 83,00 € und beziehen sich auf das Jahr 2015.

Bewirtschaftungskosten Garage 2015	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Garage 37,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten je Garage 83,00 €/jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete 1 Garage 360,00 €	

Bewirtschaftungskosten Garage

Für das Jahr 2023 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 45,00 € für eine Garage, einen Stellplatz, festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	37,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2023	45,00 €

Für das Jahr 2023 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Garage bzw. Stellplatz gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 102,00 €/Jahr festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	83,00 €
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2023	102,00 €

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2023, sind für den Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätsstichtag 20. November 2023 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Garage 2023	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Garage 45,00 €/jährlich; 1 Garage	45,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz 102,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	102,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete 1 Garage 360,00 €	7,20 €
Bewirtschaftungskosten 1 Garage	154,20 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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 Objekt ist ein Wohn-/Einfamilienhaus. Aus dem Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist für unvermietete Einfamilienhausgrundstücke mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinssatz angegeben:

Einfamilienhaus (~ 130 m ² Wohnfläche, unvermietet)	~ 1,90 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 37 % (RND 25 Jahre : GND 68 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2023 u.a. Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Villa, großes Einfamilienhaus	0,50 - 3,50 %	
freistehendes Einfamilienhaus		1,50 – 4,00 %
nicht freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser	1,50 - 4,50 %	
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,50 - 4,50 %	

Unter Hinzuziehung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke, Liegenschaftszinssatzspanne für freistehende Einfamilienhäuser, schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Bewertungsfall, Eigennutzung, mit rd. 2,00 %.

3) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks, das der Entwicklungsstufe baureifes Land entspricht, anzusetzen.

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem freistehenden Wohn-/Einfamilienhaus bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen. Zur Plausibilitätskontrolle des marktangepassten Sachwerts wurde auch der Ertragswert ermittelt.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundbesitzmerkmale wurden der marktangepasste Sachwert mit rd. 71.000,00 € und der Ertragswert mit rd. 64.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert noch 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 0,60 (b) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (a) x 0,60 (c) = 0,60 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,60 (b) x 0,60 (d) = 0,36

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

(71.000,00 € x 0,60) + (64.000,00 € x 0,36)	= 68.375,00 €	rd. 68.000,00 €

0,60 + 0,36		

Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Wohn-/Einfamilienhaus und zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück in

39624 Kalbe (Milde), OT Plathe, Plather Dorfstraße 8 a

Gemarkung Plathe, Flur 3, Flurstück 24

wird zum Wertermittlungstichtag 20. November 2023 auf

68.000,00 €

in Worten: achtundsechzigtausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Wohn-/Einfamilienhaus Erdgeschoss, von insgesamt rd. 100 m², errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 68.000,00 €, unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 680,00 €/m².

7 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle 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, 23. Dezember 2023

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 meiner schriftlichen 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 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.

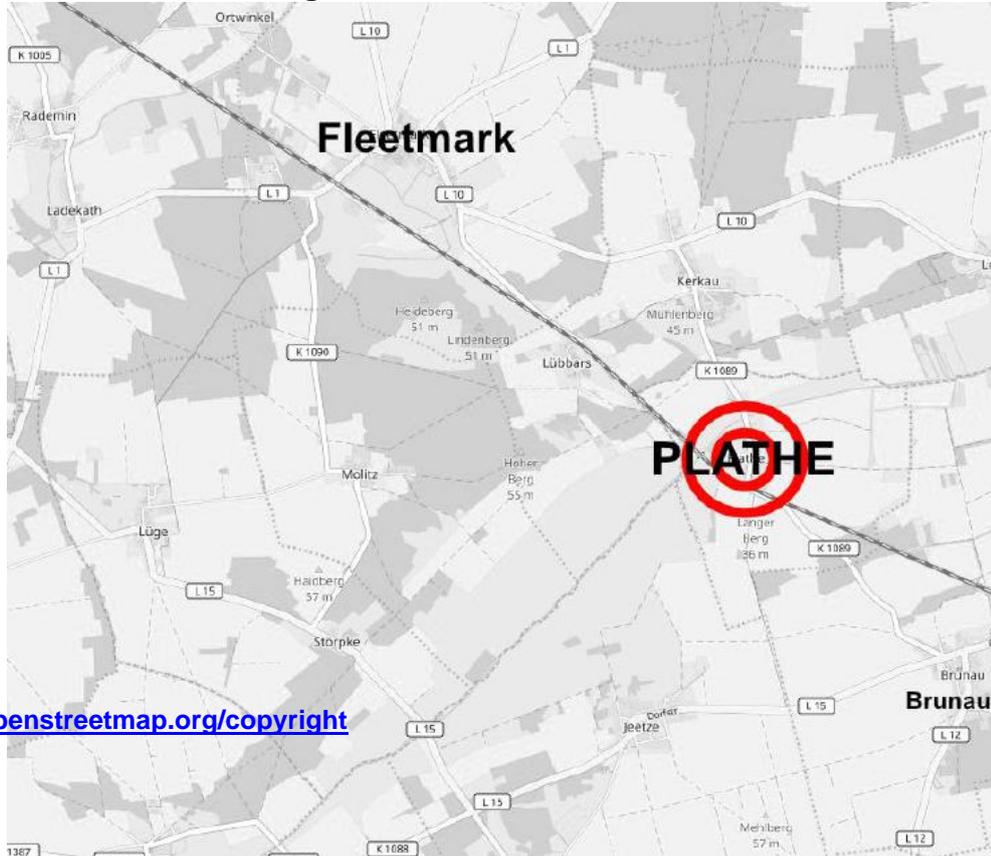
Im Übrigen gelten die Vereinbarungen im Rahmen der Auftragsannahme bei gerichtlichen Aufträgen.

8 Übersicht Anlagen

- Anlage 1: Verkehrskarten, kein Maßstab
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Baulastenauskunft
- Anlage 4: Altlastenauskunft
- Anlage 5: Bauzeichnungen
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

8.1 Anlage 1, Verkehrskarten

Umgebungskarte und Ortsplan von 39624 Kalbe (Milde), OT Plathe, mit Kennzeichnung des Grundstücks, kein Maßstab, bearbeitet



<http://www.openstreetmap.org/copyright>



<http://www.openstreetmap.org/copyright>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

8.2 Anlage 2, Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurstück 24, ROT umrandet, bearbeitet, kein Maßstab



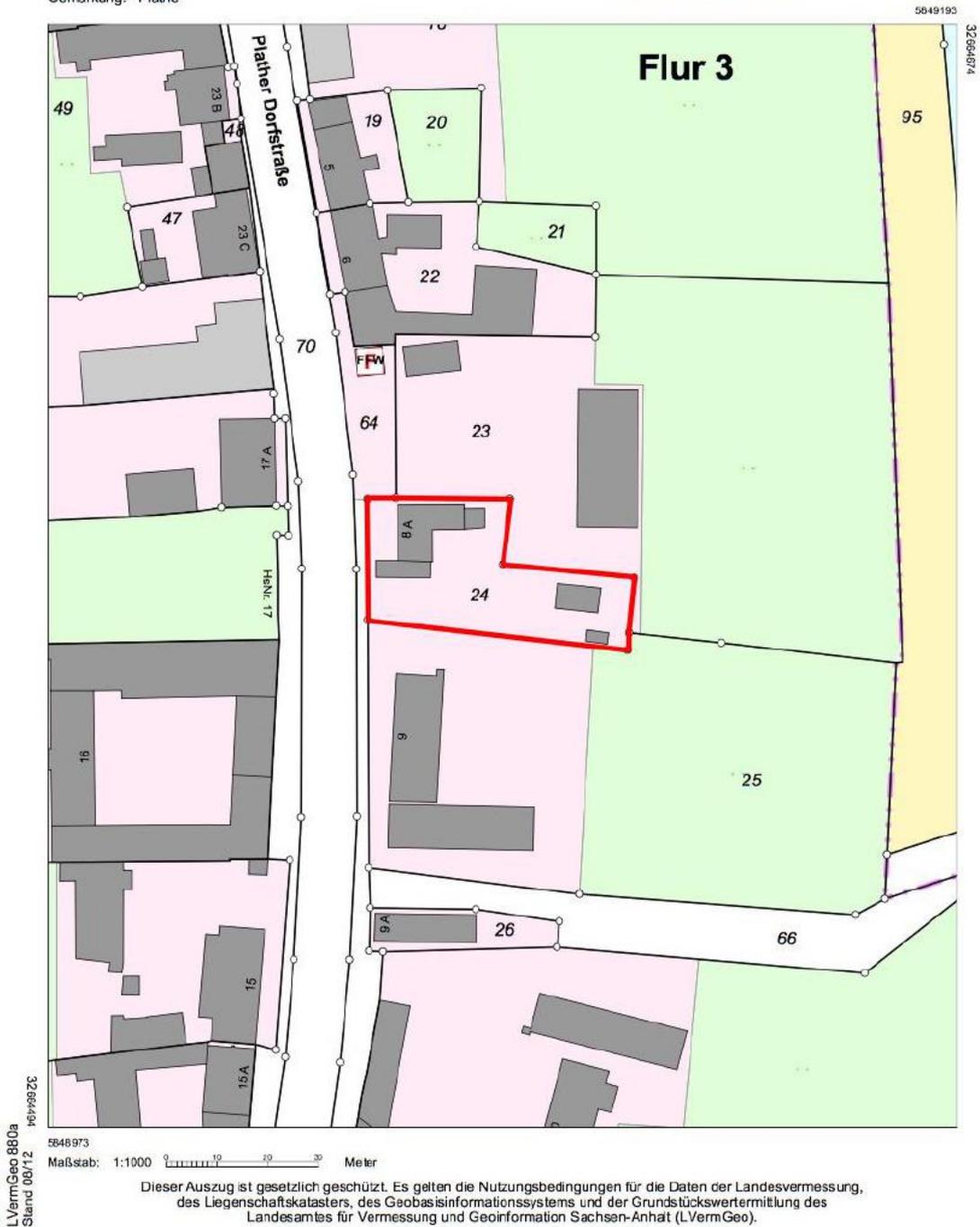
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststraße 89, 39576 Stendal

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

Flurstück: 24
Flur: 3
Gemarkung: Plathe

Gemeinde: Kalbe (Milde), Stadt
Kreis: Altmarkkreis Salzwedel

Erstellt am 07.03.2017
Aktualität der Daten: 06.03.2017



8.3 Anlage 3, Baulasten

Baulastenauskunft, anonymisiert, zugeschnitten



Altmarkkreis Salzwedel Der Landrat



Postanschrift: 29401 Salzwedel PSF 24

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ihr Zeichen: 31 K 47/16, GNR 008/03/2017
 Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: T6326071
 Meine Nachricht vom: .
 Bearbeiter/in:
 Dienstort: Karl-Marx-Straße 32
 Amt: Bauordnungsamt
 Zimmer: 415
 Telefon: 03901 840-415
 Telefax: 03901 840-413
 E-Mail: [salzwedel.de](mailto:salzwedel.de@altmarkkreis-@altmarkkreis-salzwedel.de)
 Datum: 27.03.2017

Auskunft

aus dem Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel – BLA-Nr. 033/2017

Grundstück : Kalbe (Milde), Plathe, Plather Dorfstraße 8A
 Gemarkung : Plathe
 Flur-Flurstück : 3-24

Sehr geehrter Herr Manig,

auf Ihren Antrag teile ich mit, dass mit heutigem Stand für das o. g. Flurstück **keine** Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen ist.
 Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist kostenpflichtig. Der Kostenfestsetzungsbescheid dazu ist als Anlage beigelegt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Kostenentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Altmarkkreis Salzwedel, Karl-Marx-Straße 32 in 29410 Salzwedel schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

8.4 Anlage 4, Altlasten

Altlastenauskunft, anonymisiert, zugeschnitten



Altmarkkreis Salzwedel

Der Landrat



Postanschrift: 29401 Salzwedel PSF 24

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. Rolf Manig

Ihr Zeichen: GNR 006/03/2017
Ihre Nachricht vom: 08.03.2017
Mein Zeichen: T7018520/1
Meine Nachricht vom:
Bearbeiter/in:
Dienstort: Karl-Marx-Straße 16
Amt: Umweltamt
untere Bodenschutzbehörde
Zimmer: 210
Telefon: 03901 840-678
Telefax: 03901 840-690
E-Mail: s@altmarkkreis-salzwedel.de
Datum: 14.03.2017

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Grundbuch von Brunau Blatt 507

Gemarkung: Plathe - Flur: 3 Flurstück: 24 Lage: Plather Dorfstraße 8a

Sehr geehrter Herr Manig,

mit Fax vom 08.03.2017 baten Sie um Erteilung von Auskünften aus dem Altlastenkataster für das o.g. Flurstück. Die vorhandenen Eintragungen im Altlastenkataster sowie die der zuständigen Bodenschutzbehörde im Altmarkkreis Salzwedel vorliegenden Informationen sind nachfolgend aufgeführt:

Das o.g. Flurstück ist in dem nach § 9 BodSchAG LSA¹ geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Altmarkkreises Salzwedel nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast erfasst.

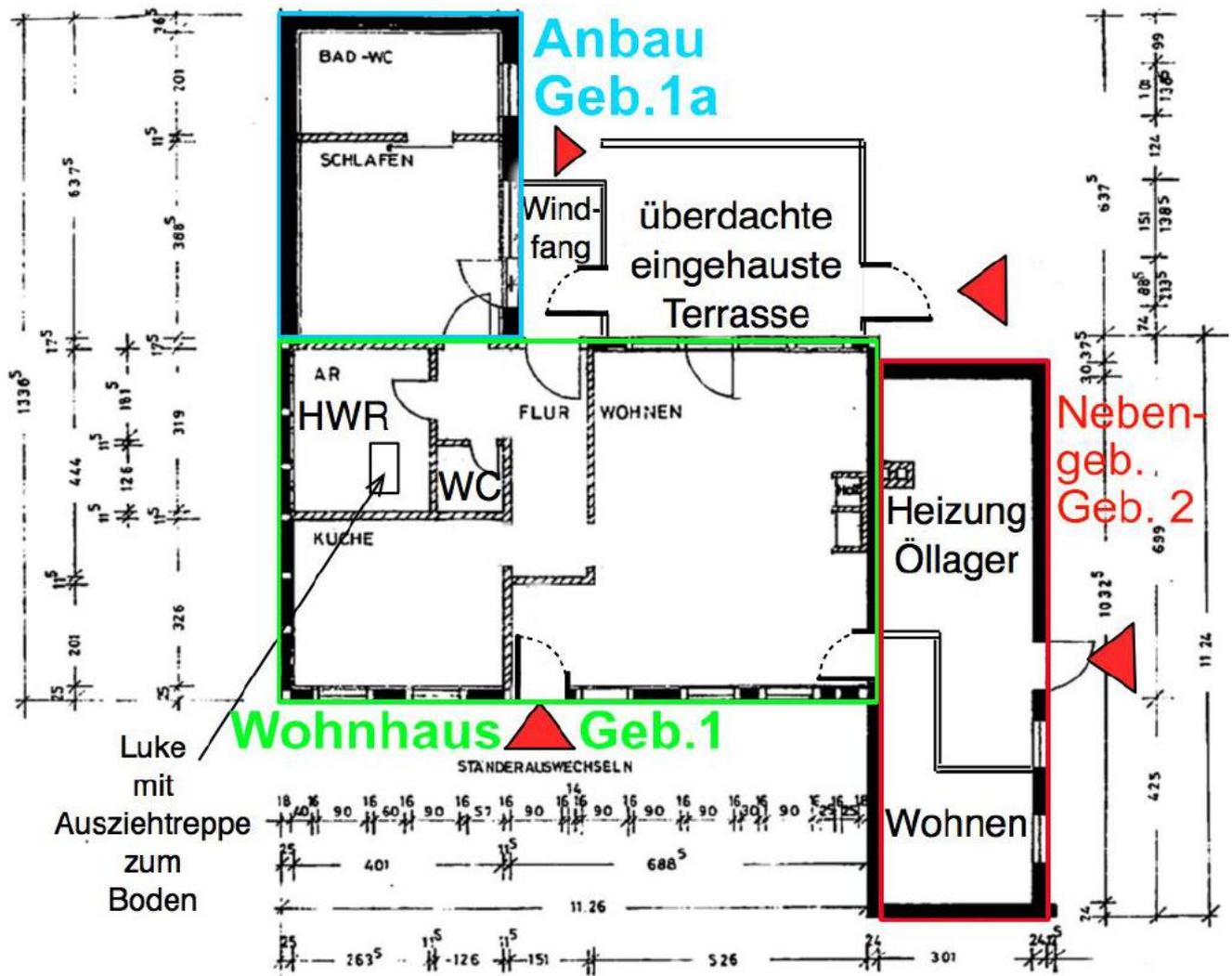
Es ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

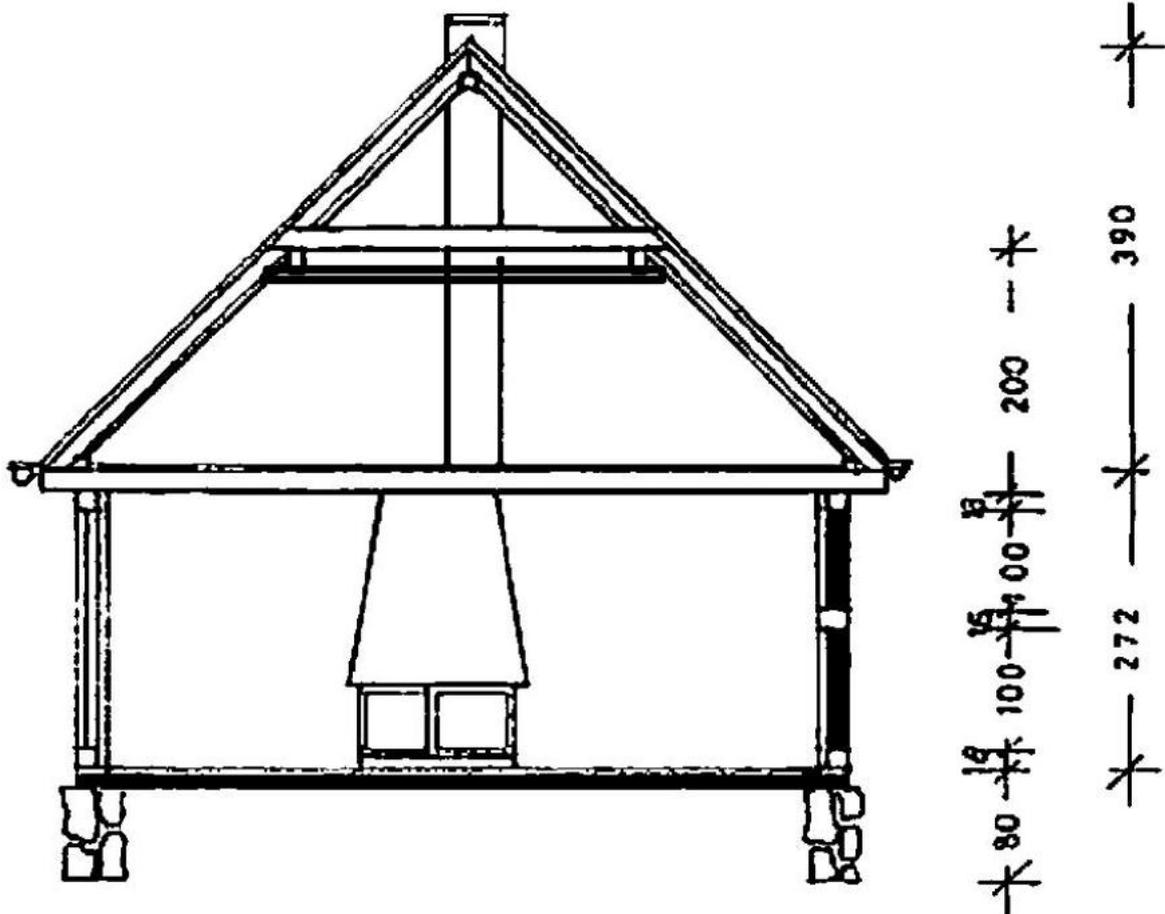
Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

8.5 Anlage 5, Bauzeichnungen

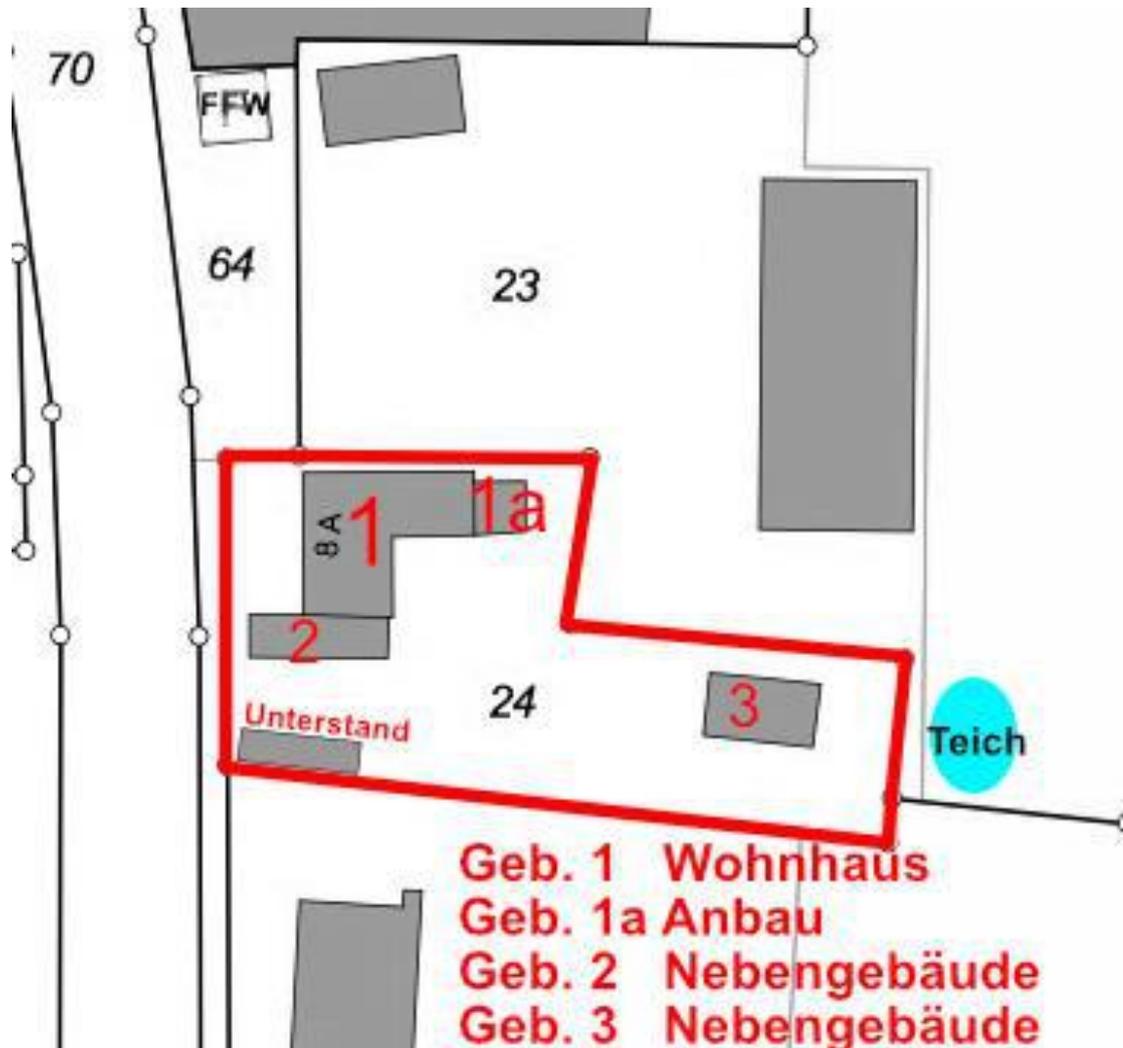
**Grundriss Erdgeschoss Wohn-/Einfamilienhaus (Gebäude 1)
mit Anbau (Gebäude 1 a) und Nebengebäude (Gebäude 2),
von der Gläubigerin, bearbeitet, kein Maßstab**



Schnitt Wohn-/Einfamilienhaus (Gebäude 1)
von der Gläubigerin, bearbeitet, kein Maßstab

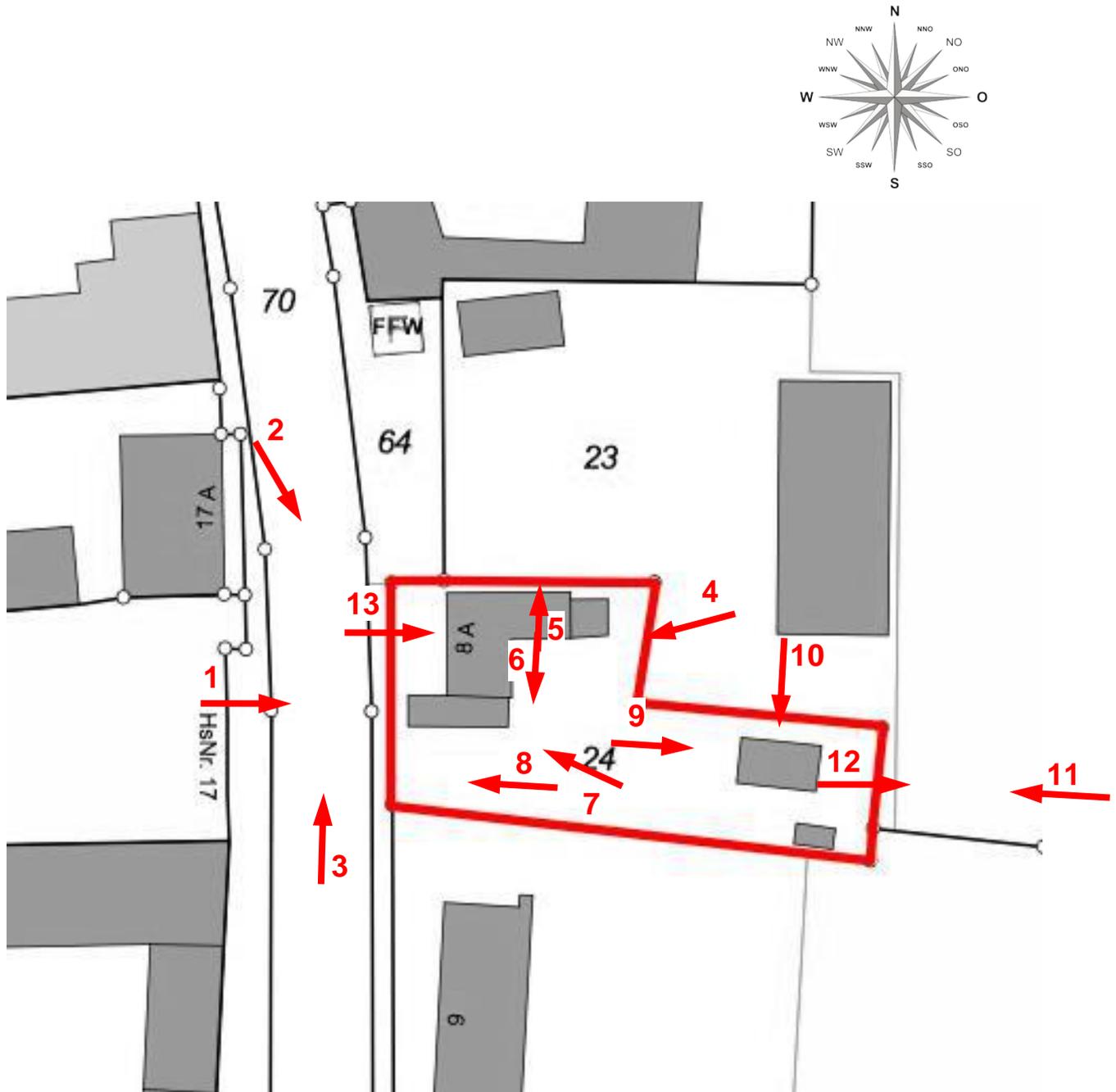


**Lageplan aus der Liegenschaftskarte entwickelt,
Gebäudekonfiguration mit Nummerierung,
angefertigt, kein Maßstab**



8.6 Anlage 6, Standorte der Außenaufnahmen

**Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen,
Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, kein Maßstab, bearbeitet**



8.7 Anlage 7, Fotodokumentation

Fotodokumentation – Außenansichten

Aufnahmen bearbeitet, zugeschnitten, anonymisiert, tlw. nachbelichtet



Foto 1, Straßenansicht Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1), Pfeil weist zum Nebengebäude (Geb. 2), Vorgarten, Hauszugang und Zuwegung/Zufahrt, Westansicht



Foto 2, Straßenansicht Grundstück mit Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1) und Nebengebäude (Geb. 2) und näheres Umfeld, Nordwestansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 3, Straßenansicht Grundstück mit Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1) und Nebengebäude (Geb. 2) und Umfeld, Südensicht



Foto 4, Rückseite Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1), Pfeil weist zum Anbau (Geb. 1 a), Nordostansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 5, Rückseite Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1), überdachter und eingehauster Freisitz, Blick zum Hauseingang/Windfang, im Hintergrund Anbau (Geb. 1a), Pfeil, Südensicht

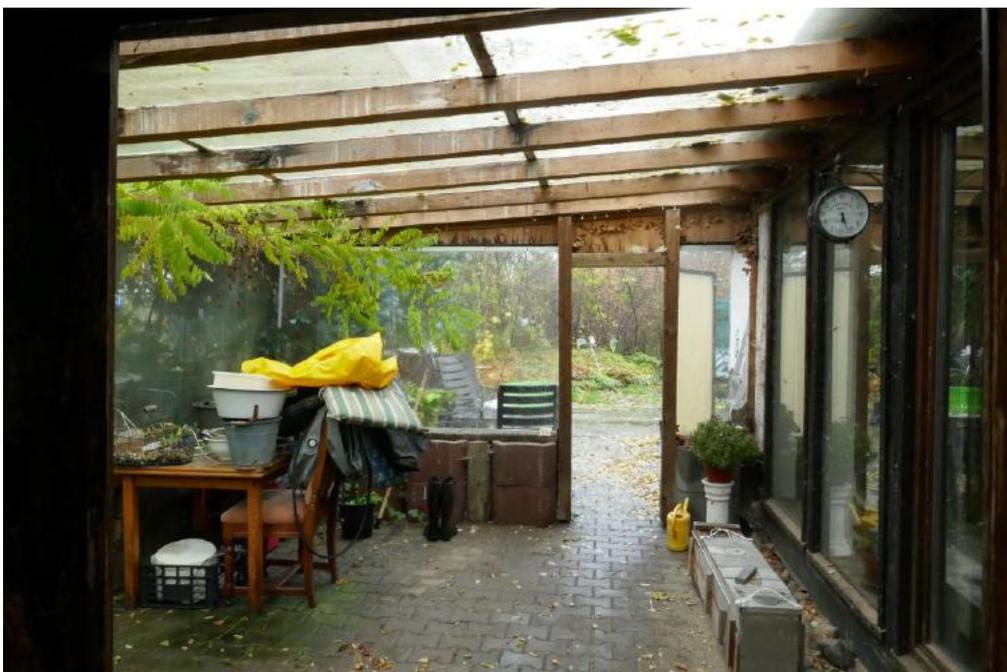


Foto 6, Rückseite Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1), überdachter und eingehauster Freisitz, Blick zur Zufahrt zum Nebengebäude, Garage (Geb. 3), Nordansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 7, Nebengebäude, Abstell-/Heizungsraum (Geb. 2) am Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1) angebaut, Südostansicht



Foto 8, befestigte Auffahrt auf dem Grundstück, links Unterstand/Überdachung, Blick zum Tor der straßenseitigen Einfriedung, Ostansicht



**Foto 9, Nebengebäude, Garage (Geb. 3),
Westansicht**



**Foto 10, Nebengebäude, Garage (Geb. 3),
Nordansicht**



Foto 11, Rückseite Nebengebäude, Garage (Geb. 3), ca. Grundstücksgrenze = gelbe Linie, Teich befindet sich auf dem Nachbargrundstück, Nachbarflurstück 23!, Ostansicht



Foto 12, Teich, in den geklärtes Abwasser eingeleitet wird, befindet sich auf dem Nachbargrundstück, Nachbarflurstück 23, Westansicht



Foto 13, Wohn-/Einfamilienhaus (Geb. 1), straßenseitige Außenwand, geschädigte Fußschwelle und geschädigter Pfosten des Fachwerks, Westansicht

8.8 Anlage 8, Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2023

Sprengnetter, Hans Otto u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2023

Holzner, Renner: Der „Ross-Brachmann“, Theodor Oppermann Verlag, 2005

Kleiber, Simon, Weyers, Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 2002
und
Kleiber-Online 2023

Sommer, Goetz und Jürgen Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Haufe Verlag, 2011

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2020

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21 – Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2020

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken Luchterhandverlag, 2006

Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Luchterhandverlag, 2006

Gablentz, Klaus: Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage, 1998

Hasselmann, Weiß: Normgerechtes Bauen, Rudolf Müller Verlagsgesellschaft, 2005

Karl Heinz Krause und Rudolf Ahnert: Typische Baukonstruktionen von 1860-1960, Band 1 bis 3, Beuth Verlag, 7. Auflage, 2009

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt, Informationen aus dem Grundstücksmarkt 2023

Vogels: Grundstücks- Gebäudebewertung – marktgerecht, Bauverlag Berlin/Wiesbaden, 1996

Informationen aus dem Internet: www.wikipedia.org, www.salzwedel.de, www.altmarkkreis-salzwedel.de, www.immowelt.de, www.immonet.de, www.nestoria.de, www.s-immobilien.de, www.strassenkatalog.de, www.geodatenzentrum.de

Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter-Bibliothek, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressensammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBL. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 05. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW- RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.08.2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.11.2013 (BGBl. I S. 3951)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 20 G vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237, 1321)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien – Richtlinie zur wohnwertunabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ((I), Kapitel 2.12.4) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

DIN 277:

DIN-Norm zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2005-02)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II.BV:

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

BauO-LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA, S.288, 341)

KGA-LSA:

Kommunalabgabengesetz Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. S. 405), zuletzt geändert am 18. Dezember 2003 (GVBl. LSA, S. 370)

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.