

Dipl.-Ing. Rolf Manig
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Auftraggeber

Amtsgericht Gardelegen
Bahnhofstraße 29
39638 Gardelegen

Geschäfts-Nr.: 31 K 29 / 23
unser Zeichen: GNR 018/04/2024



GUTACHTEN

keine Innenbesichtigung der Gebäude ermöglicht

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für den Resthof, bebaut mit Wohnhaus (Geb. 1),
Nebengebäude (Geb. 2), ehemalige Scheune (Geb. 3) und
Garage (Geb. 4) in 39624 Kalbe (Milde), OT Engersen, Ortstraße 15

eingetragen im Grundbuch von Engersen, Blatt 673

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Engersen	6	41	Wohnbaufläche, Grünanlage, Ortstraße 15	1.294 m ²

Verkehrswert Grundstück zum Stichtag 29. August 2024 **rd. 148.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten und 7 Anlagen mit 12 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4 Verkehrswertermittlung	6
4.1 Allgemeine Angaben	6
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1 Lage	6
4.2.2 Gestalt und Form	7
4.2.3 Erschließung	8
4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	8
4.3.1 Wohnhaus (Geb. 1)	9
4.3.2 Nebengebäude (Geb. 2)	12
4.3.3 ehemalige Scheune (Geb. 3)	13
4.3.4 Garage (Geb. 4)	14
4.3.5 Außenanlagen	15
4.4 Vorbemerkungen	15
4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 41	17
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.5.2 Bodenwertermittlung	18
4.5.3 Sachwertermittlung	22
4.5.4 Ertragswertermittlung	36
5 Verkehrswert Grundstück, Flurstück 41	46

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Kalbe (Milde), Ortsteil Engersen mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung (ROT umrandet) des Grundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 6: Fotodokumentation
- Anlage 7: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Gardelegen vom 08. April 2024, Eingang am 13. April 2024, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Engersen, Blatt 673, unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 39624 Kalbe (Milde), OT Engersen, Ortstraße 15, **wird zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2024 auf rd. 148.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Die Mieter bzw. Pächter sind festzustellen.
Der Grundstückseigentümer wohnt im Wohnhaus und nutzt vermutlich auch Bereiche der Nebengebäude und das Grundstück. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es somit nicht.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz mitzuteilen.
Entfällt, Wertermittlungsobjekt keine Wohnungseigentumsanlage.
- 1.4 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Gemäß Auskunft des Gewerbebeamten der Stadt Kalbe (Milde) **ist auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb ansässig.**
- 1.5 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt und der Innenhof nicht betreten werden. Auf dem zugänglichen unbebauten, südlichen Grundstücksbereich wurden keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.
- 1.6 Der Sachverständige hat prüfen, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude (Geb. 2), einer ehemaligen Scheune (Geb. 3) und einer Garage (Geb. 4) bebaut. Die Gebäude 2 und 3 sind ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nur von außen, von der Ortstraße und vom unbebauten Grundstücksbereich sowie vom östlichen Nachbargrundstück aus besichtigt werden und nicht von innen.
Der bauliche Zustand des augenscheinlich in massiver Bauweise errichteten Wohnhauses (Geb. 1), wurde dem äußeren Anschein nach partiell modernisiert, ist insgesamt befriedigend. Augenscheinlich ist der bauliche Zustand der Gebäude 2, 3 und 4 ebenfalls befriedigend bzw. noch befriedigend. Es ist zu unterstellen, dass die Dächer der Gebäude Holzkonstruktionen sind.
An Holzkonstruktionen/-bauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden.
- 1.7 Es ist zu ermitteln, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Das Grundstück liegt am südöstlichen Rand von Engersen, im Innenbereich von Engersen und grenzt im Süden und im Osten an den Außenbereich von Engersen.
Gemäß Auskunft der Stadt Kalbe (Milde), Bauamt, **ist für die Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) ein Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt. Im FNP ist das Grundstück als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Einen Bebauungsplan (B-Plan) gibt es für Engersen nicht.**
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Bauplanungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.8 Der Sachverständige hat zu klären, ob bezüglich des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel vorliegen.
Der Altmarkkreis Salzwedel teilte mit, **dass für das Grundstück keine Baulasten (unterstellt zu Lasten und/oder zu Gunsten) im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel eingetragen sind (vgl. Anlage 3).**
- 1.9 Es ist zu prüfen, ob das Grundstück im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel registriert ist.
Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel **ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel geführt (vgl. Anlage 4).**
- 1.10 Es ist zu klären, ob ein Überbau bzw. Überbauten bestehen.
Im Auszug aus der Liegenschaftskarte sind die Gebäude auf dem Grundstück nicht als Überbauten auf Nachbargrundstücke dargestellt. Auch Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück sind nicht als Überbau auf dem Grundstück dargestellt (vgl. jeweils Anlage 2).
Am Ortstermin wurden augenscheinlich keine Überbauten festgestellt.

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Gardelegen vom 08. April 2024, Eingang am 13. April 2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Engersen, Blatt 673, vom 08. April 2024.
- 2.3 schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Altmarkkreis Salzwedel:
Baulasten
Altlasten
Denkmalschutz
Naturschutz
schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Stadt Kalbe (Milde):
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
Bauakte
Gewerbeauskunft
schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks
Anschlussituation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung
schriftliche und mündliche (telefonische) Auskunft vom Grundstückseigentümer:
keine Informationen
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt sowie Auszug aus dem Geobasisdatensystem mit Flurstücksnachweis und Bodenschätzung.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 7).
- 2.7 Ortsbesichtigungen durch den Sachverständigen am 05. Juli 2024, am 23. August 2024 und am 29. August 2024.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.9 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungsstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der dritten Ortsbesichtigung, **29. August 2024**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Engersen, Blatt 673, vom 08. April 2024, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung:
lfd. Nr. 1:	„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gardelegen, 31 K 29/23); eingetragen am 24.11.2023.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung und in Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dem Wohnhaus wohnt der Grundstückseigentümer, der vermutlich auch Bereiche der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und Bereiche des Grundstücks nutzt. Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es vermutlich nicht. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Von außen war Verdacht auf Hausschwamm nicht zu erkennen, kann aufgrund der Holzbauteile an/in den Gebäuden jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, ist das Grundstück nicht mit Baulasten belastet (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Umweltamt, ist das Grundstück nicht als altlasten-/kontaminationsverdächtige Fläche bzw. als Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).
Umlegungs-, Flur- bereinigungs-, Sa- nierungsverfahren:	Die Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Ortstermins bzw. Wertermittlungstichtags 29. August 2024 in kein Bodenordnungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, ist das Grundstück mit seiner Bebauung kein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) und befindet sich auch nicht in einem Denkmalbereich.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück im Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) als gemischte Baufläche (M) dargestellt ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) gibt es für die Gemeinde Engersen keinen Bebauungsplan und auch keine örtlichen Bauvorschriften (Satzungen). Das Grundstück liegt im Innenbereich von Engersen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist nach den Festlegungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) und Gartenland
	Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft bzw. konnte nicht überprüft werden. Es wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück formell und materiell legal sind.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude (Geb. 2) und einer ehemaligen Scheune (Geb. 3), ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, sowie einer Garage (Geb. 4) bebaute Grundstück in 39624 Kalbe (Milde), OT Engersen, Ortstraße 15

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Engersen	6	41	1.294 m ²	1.294 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2024, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Gardelegen Auftrag: 08. April 2024 Eingang 13. April 2024
Eigentümer:	ein Eigentümer (natürliche Person) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	05. Juli 2024 23. August 2024 29. August 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige (am 23. August 2024, Grundstückseigentümer an der Haustür gesprochen)
Wertermittlungsstichtag:	29. August 2024

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt, Altmarkkreis Salzwedel im Nordwesten des Bundeslandes gelegen, Stadt Kalbe (Milde) liegt im Osten des Altmarkkreises Salzwedel
	Verwaltung/ Stadt:	Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) ist ein Grundzentrum im Altmarkkreis Salzwedel, Kreisstadt Salzwedel liegt nordwestlich von Kalbe (Milde); Engersen ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde)
	Landschaft:	Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) liegt in der Landschaft Altmark, in der Einheitsgemeinde dominieren Flächen der Landwirtschaft, auch Waldflächen
	Makrolage: Mikrolage:	Engersen liegt ca. 6 km südwestlich der Kernstadt Kalbe (Milde) Grundstück liegt am südöstlichen Rand von Engersen, an der Ortstraße, die östlich in die Feldmark und zur Landesstraße (L) 12 führt
	Umgebung: Wirtschaft:	Flächen der Landwirtschaft (Acker) und Waldflächen Arbeitsmöglichkeiten in Engersen in größeren Agrarbetrieben, Arbeitsmöglichkeiten eingeschränkt in Kalbe (Milde), in den Hansestädten Gardelegen, Salzwedel und Stendal (Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung)
	Einkauf:	Einkauf in der Kernstadt Kalbe (Milde), in Gardelegen, in Salzwedel und in Stendal

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Schulen:	Grund- und Sekundarschule in Kalbe (Milde), sämtliche Schulen einschließlich Gymnasien und berufsbildende Schulen in Salzwedel und in Gardelegen, Berufsschulzentrum in Salzwedel
Kita:	in Engersen und in Kalbe (Milde)
Krankenhaus:	in Salzwedel und in Gardelegen, Rehaklinik in Kalbe (Milde)
Einwohner:	Stadt Kalbe (Milde) ca. 7.400 Einwohner mit Ortschaften/Ortsteilen; Engersen ca. 400 Einwohner
Fläche:	Stadt Kalbe (Milde) mit Ortschaften/Ortsteilen ca. 273 km ² ; Engersen, ca. 17 km ²
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p>Straßen: Kreisstraße (K) 1086 in Engersen, Landesstraße (L) 12 und 21 in Kalbe (Milde), Bundesstraße (B) 71 westlich, ca. 600 m von Engersen entfernt</p> <p>Autobahnen: Autobahnen (A) 2 und (A) 14 weit entfernt (in Magdeburg)</p> <p>Kalbe (Milde): ca. 6 km entfernt, nordöstlich von Engersen</p> <p>Salzwedel: ca. 32 km entfernt, nordwestlich von Engersen</p> <p>Gardelegen: ca. 13 km entfernt, südöstlich von Engersen</p> <p>Stendal: ca. 42 km entfernt, östlich von Engersen</p> <p>Klötze: ca. 14 km entfernt, westlich von Engersen</p> <p>Magdeburg: ca. 68 km entfernt, südöstlich von Engersen</p> <p>Bahn: Regionalbahn Haltestelle in Brunau-Packebusch ca. 20 km entfernt, Bahnhöfe in Gardelegen und in Salzwedel, Fernbahnhof in Stendal</p> <p>Bus: Ruf- und Schulbus Haltestelle zentral im Dorf, ca. 300 m vom Grundstück entfernt</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	offene bis verdichtete Bauweise, aufgegebene Hofstellen, straßenseitig Wohnhäuser, hofseitig ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, 1- bis 2-geschossige Bebauung
Immissionen:	an den Ortsterminen keine Immissionen festgestellt, sonst Anlieger- und Landwirtschaftsverkehr
topographische Grundstückslage:	eben

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Wertermittlungsgrundstücks (vgl. Anlage 2), gemäß Angabe im Grundbuch von Engersen, Blatt 673, Bestandsverzeichnis

Flurstück	41
Straßenfront(en)	17 m
Wegefront(en)	
Breite bis	17 m
Tiefe bis	75 m
Grund-/Flurstücksgröße *	1.294 m ²
Grund-/Flurstücksform	rechteckig

* gemäß Angabe im Grundbuch von Engersen, Blatt 673, Bestandsverzeichnis

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 41, liegt im Innenbereich von Engersen und an der Südseite der Ortstraße. Im Süden und im Osten grenzt das Wertermittlungsgrundstück an den Außenbereich von Engersen.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet, Anliegerstraße, führt in die Feldmark und zur Landesstraße 12
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, einseitig befestigter Gehweg (gegenüber dem Wertermittlungsgrundstück)
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss, Gasleitung liegt in der Ortstraße
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Gebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück sind Grenzbebauungen der Nachbarflurstücke 150 und 207. Gebäude auf dem westlichen Nachbarflurstück 207 sind Grenzbebauungen des Wertermittlungsgrundstücks (vgl. jeweils Anlage 2). Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten bestehen nicht bzw. sind nicht zu erkennen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Auskünfte über Bauausführungen, Bauhistorie und ggf. erfolgte Modernisierungen erteilte der Grundstückseigentümer, der zu zwei Ortsterminen nicht anwesend war, nicht.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden, da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht wurde.

Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des augenscheinlich nach der Wende partiell modernisierten Wohnhauses befriedigend. Der bauliche Zustand der beiden ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und der Garage ist dem äußeren Anschein ebenfalls befriedigend bzw. noch befriedigend. Größere Bauschäden, -mängel und größerer Instandhaltungsstau waren von außen nicht zu erkennen. Ein Wertabschlag bezüglich der baulichen Zustände wird deshalb nicht bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angesetzt.

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

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. **Die Fotos, Innenaufnahmen in den Gebäuden konnten nicht angefertigt werden, sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 6).**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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

4.3.1 Wohnhaus (Geb. 1)

Das Wertermittlungsobjekt ist giebelständig zur Ortsstraße und als Grenzbebauung des unbebauten östlichen Nachbarflurstücks 150 errichtet. Das Gebäude mit rechteckiger Grundfläche ist das Wohnhaus einer kleineren landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Hofstelle ist seit Langem aufgegeben. Das Wohnhaus baut mit der südlichen Giebelwand an das Nebengebäude (Geb. 2) an.

Das straßenseitige Erscheinungsbild des Wohnhauses wird durch die geputzte Fassade mit hellem Anstrich geprägt. Auch die Holz-Fensterläden im Erdgeschoss sind ein Gestaltungselement. Das flach geneigte Satteldach ist mit Asbestzementwellplatten gedeckt. Dachaufbauten gibt es nicht. Zwei Kellerfenster im straßenseitigen Giebelbereich des Wohnhauses weisen darauf hin, dass das Wohnhaus in diesem Bereich teilunterkellert ist. Da die Teilkellerdecke oberhalb des anstehenden Geländes liegt, ist ein niedriger Gebäudesockel vorhanden. Der Hauseingang im massiven Windfanganbau ist deshalb nicht ebenerdig, sondern über zwei Stufen zu erreichen.

Gemäß Auskunft der Gläubigerin wurde das Wohnhaus zu DDR-Zeit aufgestockt und mit einem flach geneigten Satteldach versehen. Der Dachraum ist aufgrund der geringen Dachfirsthöhe nicht nutzbar. Die Zentralheizungsanlage, eine Ölheizung, ist im südlich angrenzenden Nebengebäude (Geb. 2) eingebaut. Die Wohn-/Nutzfläche im Erdgeschoss des Wohnhauses, ohne Windfanganbau, beträgt rd. 112 m² und wurde aus der Gebäudegrundfläche von rd. 140 m² (20,00 m x 7,00 m), maßstäbliche Darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte, mit Wohn-/Nutzflächenfaktor von 0,80 berechnet. Im Obergeschoss beträgt die Wohn-/Nutzfläche ebenfalls rd. 112 m². Die Nutzfläche im Windfanganbau wird mit rd. 8,00 m² angesetzt, Bruttogrundfläche rd. 9,00 m² (2,00 m x 4,50 m) mal Nutzflächenfaktor 0,90.

Art des Gebäudes:	quasi freistehendes, zweigeschossiges, augenscheinlich teilunterkellertes Wohnhaus, Dachraum nicht nutzbar
Baujahr:	nicht bekannt, gemäß Auskunft der Gläubigerin Ende 1920ziger/Anfang 1930ziger Jahre, Ansatz 1930
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Gemäß Auskunft der Gläubigerin wurde das Wohnhaus ab Mitte der 1960ziger Jahre sukzessive aus- und umgebaut. In den 1980ziger Jahren, Ansatz 1985, wurde das Gebäude aufgestockt. Nach der Wende, in den 1990ziger Jahren, wurden isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit Kunststoff-Jalousien sowie eine Ölzentralheizungsanlage eingebaut. ca. 2010/2012 Bad/WC modernisiert ca. 2017/2018/ Fassade saniert

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	vermutlich Massivbau
Fundamente:	vermutlich Ziegel und/oder Bruchstein bzw. Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	vermutlich Ziegel und/oder Bruchsteine
Außenwände: (von innen nach außen)	Putz, vermutlich Ziegel, Rauputz
Innenwände:	vermutlich Ziegel, beidseitig Putz
Geschossdecken:	
Erdgeschoss:	vermutlich Massivdecke
Obergeschoss:	Holzbalkendecke, vermutlich Dämmung
Dachraum:	keine Decke
Treppen:	nicht bekannt

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Fußböden:	
Teilkeller:	vermutlich Betonboden
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Obergeschoss:	nicht bekannt
Dachraum:	nicht bekannt
Innenansichten:	
Teilkeller:	nicht bekannt
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Obergeschoss:	nicht bekannt
Dachraum:	keine Wände
Deckenflächen:	
Teilkeller:	nicht bekannt
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Obergeschoss:	nicht bekannt
Dachraum:	keine Decke
Fenster:	isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit Kunststoff-Jalousien, auch Holzklappläden
Türen:	
Eingangstür:	massive Holztür
Innentüren:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Heizung:	Zentralheizung, Ölzentralheizung und Heizöltanks im Erdgeschoss des Nebengebäudes (Geb. 2) aufgestellt (Art und Fassungsvermögen der Heizöltanks nicht bekannt), Heizkörper und ob eine Fußbodenheizung vorhanden ist, ist nicht bekannt
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	massiver Windfanganbau Nutzfläche rd. 8,00 m ² , Bruttogrundfläche rd. 9,00 m ² (2,00 m x 4,50 m)
Außenansicht:	Rauputz mit Anstrich, niedriger Sockel Buntsteinputz
Dachkonstruktion:	vermutlich Brettbinderkonstruktion
Dachform:	flach geneigtes Satteldach ohne Dachaufbauten
Dacheindeckung:	Asbestzementwellplatten, Dachentwässerung Titanzink-Dachrinnen und -fallrohre
Kamin:	zwei Schornsteine, über Dach mit Kunstschieferplatten verkleidet
Raumaufteilung:	nicht bekannt
Dachraum:	nicht nutzbar
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Belichtung und Besonnung:	vermutlich gut
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>Wie bereits mehrfach angegeben, konnte das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach sind der bauliche Zustand und die Instandhaltung befriedigend. Größere Schäden und Instandhaltungsstau wurden von außen nicht festgestellt. Das Wohnhaus wurde partiell modernisiert. Dies bestätigte auch die Gläubigerin, die das Wertermittlungsobjekt kennt. Die Gläubigerin teilte mit, dass das Gebäude zu DDR-Zeit um- und ausgebaut wurde. So wurde das Wohnhaus zu DDR-Zeit aufgestockt.</p> <p>Gemäß Erklärung der Gläubigerin erfolgten die Modernisierungen nach der Wende und wurden bis ca. 2017/2018 sukzessive fortgesetzt. Es ist zu unterstellen, dass die Modernisierungen nicht zu einem signifikant höherwertigen Ausstattungs- bzw. Gebäudestandard führten. Es ist zu vermuten, dass der Ausstattungsstandard des Wertermittlungsobjekts in einigen Bereichen mittel und eingeschränkt zeitgemäß, überwiegend jedoch einfach ist.</p> <p>Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist durch die Alterswertminderung bzw. die zu berücksichtigende Gebäuderestnutzungsdauer abgedeckt. Ein zusätzlicher Wertabschlag wegen Bauschäden/-mängel und größeren Instandhaltungsstau ist deshalb nicht anzusetzen.</p>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

wirtschaftliche Wertminderung:	<p>Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des ordentlichen äußeren Erscheinungsbildes in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Schäden und/oder Instandhaltungsstau im Gebäudeinneren vorgenommen (vgl. Sach- und Ertragswertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 35 und Punkt 4.5.4, Seite 45).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass anteilige Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd anzusetzen sind. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.</p> <p>Das flach geneigte Satteldach ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Asbestzementplatten sind äußerst witterungs- und altersbeständig. Die Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten hat Bestandsschutz. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein, nicht mehr verwendet werden. Werden Asbestzementplatten nicht bearbeitet etc. geht in der Regel keine Gefahr von den Platten aus, da sich Asbestfasern nur bei Bearbeitung lösen. Dem äußeren Anschein nach ist die Dacheindeckung nicht schadhaft. Bezüglich der Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten wird deshalb kein pauschaler Wertabschlag angesetzt.</p> <p>Das Wohnhaus ist nicht wärmegeklämt. Der Wärmeschutz der Außenwände und der Decke über dem Obergeschoss entspricht dem Stand der Technik bzw. den gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bzw. zum Zeitpunkt der Modernisierung/des Umbaus und erfüllt somit nicht die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude.</p> <p>Da für das Wohnhaus überwiegend ein einfacher Gebäudestandard, eine relativ hohe Alterswertminderung (Sachwert), eine relativ geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) angesetzt werden, die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für ein individuelles Wohnhaus relativ gering ist (Ertragswert), ist eine wirtschaftliche Wertminderung nicht zusätzlich anzusetzen. Ob ein Energieausweis vorliegt, ist nicht bekannt.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Sonst keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.</p> <p>Das Wohnhaus wurde dem äußeren Anschein nach partiell modernisiert. Der bauliche Zustand und die Instandhaltung sind dem äußeren Anschein nach befriedigend. Größere Schäden, Baumängel und Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt. Eine wirtschaftliche Wertminderung bezüglich der Energiebilanz des Gebäudes ist nicht anzusetzen Aus den dargelegten Gründen ist bezüglich der Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten ebenfalls kein Wertabschlag anzusetzen.</p>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.2 Nebengebäude (Geb. 2)

Das Nebengebäude baut an die südliche Giebelwand es Wohnhauses an, begrenzt den Hof nach Osten und ist eine Grenzbebauung des östlichen unbebauten Nachbarflurstücks 150. Das Nebengebäude war vermutlich ein ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, vermutlich ein Stallgebäude.

Isolierverglaste Kunststoff-Fenster in der östlichen Außenwand weisen darauf hin, dass eine Umnutzung bzw. Sanierung des Gebäudes erfolgte. An der östlichen Außenwand befindet sich ein Einfüll-/Übergabestutzen für Heizöl und die Entlüftung der Heizöltanks. Es wird unterstellt, dass der Heizungskessel der Ölzentralheizung des Wohnhauses im Erdgeschoss des Gebäudes aufgestellt ist. Auch die Heizöltanks sind im Erdgeschoss des Gebäudes eingebaut. Die Zentralheizungsanlage wird beim Wohnhaus berücksichtigt und nicht bei dem Nebengebäude. Vermutlich wird das Erdgeschoss neben dem Heizungs- und Heizöltankraum auch für Abstell- und Lagerräume und/oder private Werkstatträume genutzt.

Hofseitig ist, soweit von der Ortstraße aus erkennbar, längs der Außenwand ein Schirm/eine Überdachung errichtet. Die Tiefe des Schirms beträgt geschätzt ca. 3,00 m.

Das Nebengebäude ist ein Massivbau, wie es für solche Gebäude in der Bauepoche und in der Region typisch war. Die Umfassungswände, vermutlich aus Ziegel, sind außen glatt verputzt. Hofseitig ist das Wertermittlungsobjekt, soweit von der Ortstraße aus erkennbar, mit Holztüren verschlossen. Zur Belichtung sind in der östlichen Außenwand isolierverglaste Kunststoff-Fenster eingebaut. Der Zustand im Inneren bzw. der Innenausbau ist nicht bekannt. Das Gebäude ist an die Stromversorgung angeschlossen.

Das Dachgeschoss des Wertermittlungsobjekt verfügt augenscheinlich über einen hohen Drempe/Kniestock. Wie der Dachraum erreichbar ist, ist nicht bekannt. Das Satteldach, vermutlich eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Dachentwässerung besteht aus PVC-Rinnen und -Fallrohren.

Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 44 m² und wurde anhand der Gebäudedarstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gebäudegrundfläche von rd. 52 m² (13,00 m x 4,00 m) mal Nutzflächenfaktor 0,85 berechnet. Die Nutzfläche im Dachgeschoss ist aufgrund des relativ hohen Drempe/Kniestock vermutlich nur geringfügig kleiner als im Erdgeschoss.

Art des Gebäudes:	vermutlich ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, jetzt Neben- bzw. Mehrzweckgebäude mit Haustechnik (Zentralheizungsanlage installiert) des Wohnhauses
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich wie Wohnhaus, Ende 1920ziger/Anfang 1930ziger Jahre, Ansatz 1930
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude wurde umgenutzt bzw. umgebaut und ist ein Mehrzweckgebäude mit der Heizungsanlage des Wohnhauses. Wann die Umnutzung, quasi Modernisierung erfolgte, ist nicht bekannt. 1990ziger Jahre Einbau isolierverglaster Kunststoff-Fenster, Decke eingezogen, Türen erneuert
besondere Bauteile:	hofseitig Schirm/Überdachung errichtet, überdachte Fläche ca. 39 m ² (13,00 m x 3,00 m), kein separater Zeitwert
besondere (Betriebs) Einrichtungen: Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich	Ölzentralheizungskessel mit Heizöltanks (kein separater Zeitwert, da beim Wohnhaus angesetzt) Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des Gebäudes befriedigend. Größere Schäden und/oder Instandhaltungsstau waren nicht zu erkennen. Ein pauschaler Wertabschlag ist deshalb nicht zu berücksichtigen. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird ein Wertabschlag bzw. ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren des Gebäudes vorgenommen. Das Gebäude wird mit einem relativ geringen pauschalen Zeitwert im Sachwertverfahren und mit einem relativ geringen pauschalen Ertragswert im Ertragswertverfahren berücksichtigt. Die Wertansätze orientieren sich an den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes, quasi einem Mehrzweckgebäude.
wirtschaftliche Wertminderung:	Das Nebengebäude ist durch den Einbau der Zentralheizungsanlage des Wohnhauses und unterstellt von Nebenräumen wirtschaftlich nutzbar. Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine aufgegeben landwirtschaftliche Hofstelle bzw. Resthofstelle. Interessenten solcher Objekte kaufen diese Grundstücke aber häufig gerade wegen der zahlreichen Nebengelage. Deshalb wird bezüglich des Nebengebäudes keine wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Satteldach des Gebäudes ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Ausführungen bezüglich der Dacheindeckung des Wohnhauses (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 11) gelten auch für das Nebengebäude. Ein pauschaler Wertabschlag wegen der Asbestzementwellplatten wird nicht angesetzt, da die Platten augenscheinlich nicht beschädigt sind und noch viele Jahre auf dem Dach verbleiben können. Auch der im Sachwertverfahren angesetzte relativ geringe Marktwert und der im Ertragswertverfahren angesetzte relativ geringe Ertrag berücksichtigt diesen Umstand.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Nebengebäudes ist befriedigend. Größere Schäden und größerer Instandhaltungsstau wurden von außen nicht festgestellt. Aus den dargelegten Gründen ist bezüglich der Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten keine wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen.

4.3.3 ehemalige Scheune (Geb. 3)

Den Hof nach Süden begrenzt eine ehemalige Scheune. Isolierverglaste Kunststoff-Fenster in der hofseitigen und in der gartenseitigen Außenwand weisen darauf hin, dass eine Umnutzung bzw. Sanierung des Gebäudes erfolgte. Hofseitig sind, soweit von der Ortstraße aus erkennbar, ein großes traufenhohes zweiflügliges Holztor und eine Holz Tür vorhanden. Gartenseitig ist ein kleines zweiflügliges Holztor eingebaut. Durch die gartenseitigen Fenster war zu erkennen, dass die Nutzfläche durch Wände in Bereiche/Räume unterteilt ist und eine Decke eingezogen ist. Der Fußboden ist betoniert. Vermutlich ist auch eine Elektroanlage vorhanden. In der östlichen Giebelwand sind zwei Luken mit Bretterläden verschlossen. Dort befindet sich auch eine Öffnung, die mit Glasbausteinen vermauert ist. Eine Luke ist im Dachgeschoss angeordnet. Aus der Position der Luke ist zu schließen, dass das Dachgeschoss über einen relativ hohen Drempe/Kniestock verfügt.

Die Außenwände sind glatt verputzt. Das Satteldach, vermutlich eine zimmermannmäßige Holzkonstruktion, ist mit Dachsteinen eingedeckt. Die Dachentwässerung besteht aus PVC-Rinnen und -Fallrohren.

Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 145 m² und wurde anhand der Gebäudedarstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gebäudegrundfläche von rd. 170 m² (17,00 m x 10,00 m) mal Nutzflächenfaktor 0,85 berechnet. Die Nutzfläche im Dachgeschoss ist aufgrund des relativ hohen Drempe/Kniestockes vermutlich nur geringfügig kleiner als im Erdgeschoss.

Art des Gebäudes:	(ehemalige) Scheune
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich wie Wohnhaus, Ende 1920ziger/Anfang 1930ziger Jahre, Ansatz 1930
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Die Scheune wurde umgenutzt bzw. umgebaut. An der östlichen Giebelwand im Dachdreieck ist die Jahreszahl 1951 eingearbeitet. Es wird unterstellt, dass die Jahreszahl 1951 den Zeitpunkt des Umbaus angibt. 1990ziger Jahre Einbau isolierverglaster Kunststoff-Fenster, Decke eingezogen, Holztore erneuert
besondere Bauteile:	keine bekannt
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich	Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des Gebäudes befriedigend. Größere Schäden und/oder Instandhaltungsstau waren nicht zu erkennen. Ein pauschaler Wertabschlag ist deshalb nicht zu berücksichtigen. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird ein Wertabschlag bzw. ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren des Gebäudes vorgenommen. Das Gebäude wird mit einem relativ geringen pauschalen Zeitwert im Sachwertverfahren und mit einem relativ geringen pauschalen Ertragswert im Ertragswertverfahren berücksichtigt. Die Wertansätze orientieren sich an den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes, quasi einem Mehrzweckgebäude.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

wirtschaftliche Wertminderung:	Die ehemalige Scheune ist bei einer Wohnnutzung und/oder gemischten Nutzung Wohnen und Gewerbe des Grundstücks überflüssig bzw. wirtschaftlich nicht bzw. nur eingeschränkt nutzbar. Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine aufgegebenene landwirtschaftliche Hofstelle bzw. Resthofstelle. Interessenten solcher Objekte kaufen diese Grundstücke aber häufig gerade wegen der zahlreichen Nebengelasse. Deshalb und weil ein Pkw-Stellplatz im Gebäude eingerichtet werden kann, wird bezüglich der ehemaligen Scheune keine wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt, auch deshalb nicht, weil eine Umnutzung/ein Umbau bereits erfolgte, kleinteiligere Raumaufteilung im Erdgeschoss.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der ehemaligen Scheune ist befriedigend bis noch befriedigend. Dem äußeren Anschein nach bestehen keine Schäden und/oder Instandhaltungsstau. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht anzusetzen.

4.3.4 Garage

Die Garage auf dem Wertermittlungsgrundstück ist eine wechselseitige Grenzbebauung mit grenzständigen Nebengebäuden auf dem westlichen Nachbarflurstück 207. Die Garage mit rückwärtigen, hofseitigen Nebenräumen ist direkt von der Ortstraße befahrbar, da das zweiflügelige Tor in der nördlichen Giebel-/Stirnwand eingebaut ist.

Die Garage ist ein einfacher Massivbau. Die Wände, vermutlich Ziegelmauerwerk, sind außen glatt verputzt und mit einem hellen Anstrich versehen. Das Garagentor in der straßenseitigen Stirnwand ist wie bereits beschrieben mit einem zweiflügeligen Holztor versehen. Die Nebenräume sind mit drei Holztüren verschlossen. Vermutlich sind die Innenwände verputzt. Ob eine Decke eingezogen ist, ist nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass die Stellfläche und der Fußboden befestigt sind, üblicherweise betoniert. Ob die Garage einen Stromanschluss besitzt, ist nicht bekannt.

Das Pultdach, vermutlich eine Brettbinderkonstruktion, ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Eine PVC-Rinne und ein -fallrohr sind die Dachentwässerung.

Die Nettonutzfläche beträgt rd. 36 m² und wurde auf der Grundlage der Gebäudedarstellung, Gebäudegrundfläche rd. 42 m² (3,50 m x 12,00 m), im vorliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Nutzflächenfaktor 0,85 berechnet.

Art des Gebäudes:	Garage mit einem Stellplatz und Nebenräumen
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich DDR-Zeit, geschätzt 1970ziger Jahre, Ansatz 1975
Sanierung/ Modernisierung soweit bekannt):	keine bekannt
besondere Bauteile:	keine bekannt
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Der bauliche Zustand der Garage ist dem äußeren Anschein nach befriedigend. Größere Schäden und erhebliche Instandhaltungsstau waren von außen nicht zu erkennen. Ein Wertabschlag wegen Schäden, Mängeln und Instandhaltungsstau wird nicht angesetzt. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird ein Wertabschlag bzw. ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Bauschäden /-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren des Gebäudes vorgenommen. Die Garage wird mit einem pauschalen Zeitwert, in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt festgesetzten Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren, Besonderheit Garagen, bei der Sachwertermittlung angesetzt. In der Ertragswertermittlung wird ein Ertragswert berücksichtigt, da mit Garagen Erträge erzielt werden. In diesen Ansätzen werden die Nebenräume und der bauliche Zustand berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

wirtschaftliche Wertminderung:	Das Pultdach der Garage ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Ausführungen bezüglich der Dacheindeckung des Wohnhauses (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 11) gelten auch für die Garage. Ein pauschaler Wertabschlag wegen der Asbestzementwellplatten wird nicht angesetzt, da die Platten augenscheinlich nicht beschädigt sind und noch viele Jahre auf dem Dach verbleiben können. Auch der im Sachwertverfahren angesetzte relativ geringe Marktwert und der im Ertragswertverfahren angesetzte relativ geringe Ertrag berücksichtigt diesen Umstand. wirtschaftliche Wertminderung ist deshalb nicht anzusetzen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der Garage ist dem äußeren Anschein nach befriedigend. Größere Schäden und größerer Instandhaltungsstau wurden von außen nicht festgestellt. Aus den dargelegten Gründen ist bezüglich der Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten keine wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen.

4.3.5 Außenanlagen

Außenanlagen

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

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 41 und liegt an der Ortstraße, einer Gemeindestraße. Im Süden und im Osten grenzt das Grundstück an den Außenbereich von Engersen.

- Versorgungsanlagen Strom und Wasser, vermutlich kein Gashausanschluss, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss, Gasleitung liegt in der Ortstraße
- Anschluss an Ab-/Schmutzwasserkanal
- Hof, soweit einsehbar, augenscheinlich zum Teil betoniert, verkrautet
- südlicher Grundstücksbereich Hausgarten, nicht bewirtschaftet, versteppt und verkrautet
- Einfriedungen; straßenseitig zweiflügliges Tor mit Pforte (Stahlkonstruktion und blickdichte Verkleidung mit Kunststoffelementen) zwischen Wohnhaus und Garage nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet, straßenseitig sonst keine Einfriedungen, Grundstücksbegrenzungen durch die grenzständigen Gebäude auf dem Grundstück und auf dem westlichen Nachbarflurstück 207, sonst einfache Maschendrahtzäune

Hinweis: Die Toranlage befindet sich auf dem Grundstück zwischen der Garage und dem Windfanganbau des Wohnhauses, in Flucht mit der Giebel-/Stirnwand der Garage und dem Windfangbau des Wohnhauses. Allgemeinbeurteilung: Die einfachen Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem ungepflegten Zustand. Der Zeitwert der Außenanlagen ist relativ gering.

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück ist im Grundbuch von Engersen, Blatt 673, geführt und besteht aus einem Grundstück, dem Flurstück 41.
Der straßenseitige, nördliche Bereich des Wertermittlungsgrundstücks war die ehemalige kleinere Hofstelle und ist bebaut. Dieser Grundstücksbereich weist die Entwicklungsstufe baureifes Land auf. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher für diese Teilfläche auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für baureifes Land der Bodenrichtwertzone baureifes Land.
Der südliche Grundstücksbereich ist unbebaut und war bzw. ist der Hausgarten, der seit längerem nicht bewirtschaftet und verwildert bzw. versteppt ist. Deshalb besitzt dieser Grundstücksbereich nicht die Entwicklungsstufe baureifes Land, sondern nur die Entwicklungsstufe Gartenland. Entsprechend dieser Entwicklungsstufe, der tatsächlichen Nutzung und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts, wird dieser Grundstücksbereich als Gartenland eingestuft.
Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation wird das Wertermittlungsgrundstück zur Bodenwertermittlung in die Teilflächen baureifes Land und Gartenland wie folgt aufgeteilt:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Teilfläche baureifes Land

- Entwicklungsstufe	baureifes Land	
- bebaut mit	Wohnhaus (Geb. 1), Nebengebäude (Geb. 2), Scheune (Geb. 3) und Garage (Geb. 4)	
- Teilflächengröße		ca. 784 m ²

Teilfläche Gartenland

- Entwicklungsstufe	Gartenland	
- bebaut mit	unbebaut	
- Teilflächengröße		ca. 510 m ² -----
- Grundstücksfläche		ca. 1.294 m ²

2. Die Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei) bzw. in Anlehnung an den Bodenrichtwert für baureifes Land.
Es wird deshalb so vorgegangen, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität einer Teilfläche des Wertermittlungsgrundstücks der von baureifem Land entspricht. Der Bodenwert der Teilfläche Gartenland wird auf der Grundlage von mittleren Kaufpreisen, die im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht sind, ermittelt.

3. Auf dem Wertermittlungsgrundstück sind das Wohnhaus (Geb. 1), das Nebengebäude (Geb. 2), die ehemalige Scheune (Geb. 3) und die Garage (Geb. 4) errichtet. Theoretisch bildet die Bebauung, aufgegebene kleinere landwirtschaftliche Hofstelle, eine wirtschaftliche Einheit. In solch einem Fall wäre es sachgemäß, eine einheitliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der gesamten baulichen Anlagen, trotz ggf. unterschiedlicher Baujahre und Gebäudegesamtnutzungsdauern zu unterstellen, da die Gebäude üblicherweise gesamtheitlich instandgehalten werden.
Wohnhaus und Nebengebäude insgesamt sowie Garage weisen unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern und daraus folgend unterschiedliche Restnutzungsdauern auf. Da die baulichen Anlagen eine wirtschaftliche Einheit bilden und die Gebäude dem äußeren Anschein nach vergleichbare Erhaltungszustände aufweisen, werden auch den drei Nebengebäuden die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie dem Wohnhaus zugeordnet.

4. Für das Wohnhaus wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren angesetzt (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 27). Diese Restnutzungsdauer leitet sich aus dem Gebäudealter, unter Berücksichtigung der partiellen Modernisierung, ab.

5. Das Wertermittlungsgrundstück wird als individuelles Wohngrundstück genutzt. Solche eine Nutzung ist auch als die zukünftig Wahrscheinlichste zu unterstellen. Das Wertermittlungsgrundstück kann aufgrund der baulichen Anlagen, Nebengebäude, zukünftig auch gemischt genutzt werden, Wohnen/ Gewerbe, z.B. Standort eines Handwerksbetriebes.
Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist nur über das Sachwertverfahren bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich. Insofern wird der Verkehrswert vorrangig mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren, die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitet wurden, an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen.

6. Es wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewandt, da solche Objekte auch vermietet werden. Der Ertragswert, der wirtschaftliche Wert, des Wertermittlungsgrundstücks wird hier nur zu Vergleichszwecken ermittelt, um eine Plausibilitätskontrolle hinsichtlich des Ergebnisses zum Grundstückswert durchzuführen, wie er mittels des Sachwertverfahrens bestimmt wurde.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das im Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) geregelte Ertragswertverfahren leitet den Wert einer Liegenschaft aus den Einnahmen her, die mit ihm erzielt werden, oder erzielt werden können. Regelmäßig handelt es sich dabei um Miet- und Pachteinahmen, wie sie tatsächlich langfristig markt-/ortsüblich erzielt werden oder erzielt werden können.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden nur Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhaus- und Wohn-/Geschäftshausgrundstücke für Großstädte, Mittelzentren sowie Kleinstädte und Dörfer abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, mit Wertermittlungsobjekt hinreichend vergleichbar, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Es sind bundesdurchschnittliche Zinssätze für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt worden. Es wird auf diese bundesdurchschnittlichen Zinssätze für solcherart genutzte Grundstücke zurückgegriffen. Diese Liegenschaftszinssätze werden auf Plausibilität geprüft und entsprechend der Gebäudegesamt- und der relativen Gebäuderestnutzungsdauer (Restnutzungsdauer : Gesamtnutzungsdauer) und den Gegebenheiten in den neuen Bundesländern ggf. modifiziert.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke ausgewiesen, auch für Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie freistehende Einfamilienhäuser. Es werden auch die vom IVD veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen.

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

4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 41

Wertermittlung für das mit einem Wohnhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude (Geb. 2), einer ehemaligen Scheune (Geb. 3) und einer Garage (Geb. 4) bebaute Grundstück, Gemarkung Engersen, Flur 6, Flurstück 41, mit einer Fläche von 1.294 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Engersen, Blatt 673), in 39624 Kalbe (Milde), OT Engersen, Ortstraße 15.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

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

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

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel hinterfragt wurden und mit Hilfe von mittleren Kaufpreisen für Gartenland, die im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 aufgeführt sind.

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

10 B

MD

Bodenrichtwert

10 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Bauweise (z.B. offene Bauweise)

keine Angaben

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

keine Angabe

Angaben zum Grundstück (z.B. durchschnittliche Grundstücksfläche)

keine Angabe

Entsprechend der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks, Teilfläche baureifes Land, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert für baureifes Land abzuleiten. Auf Besonderheiten des Grundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Für Gartenland sind keine Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitet worden. Im Grundstücksmarktbericht 2023 ist für den Altmarkkreis Salzwedel für Gartenland gesamt ein mittlerer Kaufpreis von 2,03 €/m² aufgeführt. Das Gartenland ist in die Gartenland-Kategorien Haus-, Eigentums- und Dauerkleingärten und nach Regionstyp unterteilt. Für den Regionstyp Dörfer, landesweit, sind mittlere Kaufpreise für die Gartenland-Kategorien Hausgärten von 3,20 €/m², für Eigentumsgärten von 3,13 €/m² und für Dauerkleingärten von 5,80 €/m² im Grundstücksmarktbericht 2023 angegeben.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Grundstücksspezifischer Bodenwert

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

Entwicklungszustand:

B baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Bauweise

o offene bis verdichtete Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

II Geschoszahl, zwei Vollgeschosse

Angaben zum Grund-/Flurstück

f784 Grundstücksfläche in Quadratmeter (Teilfläche baureifes Land)

t43 Grundstückstiefe im Meter (Teilfläche baureifes Land)

Der Bodenrichtwert von **10,00 €/m²** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Grundstücks, Teilfläche baureifes Land, herangezogen werden, da sich das Grundstück, Teilfläche baureifes Land, in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land befindet, die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) aufweist und im Innenbereich von Engersen liegt.

Teilfläche baureifes Land

Das Grundstück liegt im Innenbereich von Engersen und in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 10,00 €/m², baureifes Land, Dorfgebiet.

Der Bodenrichtwert von 10,00 €/m² für baureifes Land für die Ortslage Engersen kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung der Teilfläche baureifes Land herangezogen werden, da die Bebauung der Teilfläche mit einem Wohnhaus und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden typisch für bebaute Grundstücke in der Ortslage Engersen ist. Weiterhin ist die Erschließung des Grundstücks Teilfläche baureifes Land, ortsüblich.

Die Flächengröße der Teilfläche baureifes Land mit insgesamt ca. 784 m² ist für bebaute Grundstücke in der Lage von Engersen üblich. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der Flächengröße ist deshalb nicht erforderlich, auch weil der Bodenrichtwert nicht auf eine durchschnittliche Flächengröße, „Richtwertgrundstück“, abgestellt ist.

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwerts für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2016 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 7,00 €/m² auf 10,00 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 43,00 %) ist. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist möglich. Ein Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land jedoch nicht zu erwarten ist. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert	10,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 5 %	+ 0,50 €/m ²	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	10,50 €/m ²	rd. 10,50 €/m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag **29. August 2024** wie folgt geschätzt:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Teilfläche baureifes Land	ca. 784 m ²	
baureifes Land	ca. 784 m ² x 10,50 €/m ² =	8.232,00 €
Teilfläche baureifes Land	ca. 784 m ²	Bodenwert 8.232,00 €

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

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

Der ermittelte Bodenwert der Teilfläche baureifes Land von **8.232,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Teilfläche Gartenland

Die Teilfläche Gartenland liegt im Innenbereich von Engersen und besitzt nicht die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität baureifes Land. Eine bauliche Nutzung der Teilfläche Gartenland ist nach Bauplanungsrecht, § 34 Baugesetzbuch (BauGB), zumindest mittelfristig, nicht möglich.

Eine bauliche Nutzung der Teilfläche Gartenland ist lagebedingt und aufgrund der vorhanden Bebauung der Teilfläche baureifes Land, Erschließungssituation, quasi nicht möglich. Eine Bebauung der Teilfläche Gartenland würde einer sogenannten Bebauung in „zweiter Reihe“ entsprechen. Die Anbindung/Erschließung der Teilfläche Gartenland von der Ortstraße wäre nicht gesichert. Deshalb besitzt die Teilfläche Gartenland nur die Entwicklungsstufe Gartenland.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat den Teilmarkt Gartenland in die Kategorien Haus-, Eigentums- und Dauerkleingarten unterteilt.

Der Gartentyp Hausgarten dient der gärtnerischen Nutzung. Hierzu zählt der selbständig handelbare Garten, meist ohne Ver- und Entsorgungsanschlüsse, mit Obst- und Gemüseanbau. Auch hausnahes Gartenland, meist im rückwärtigen Bereich von Wohngrundstücken, außerhalb baulich nutzbarer Flächen (nach Baurecht), zählt zum Gartentyp Hausgarten.

Der Eigentumsgarten wird z.B. als Wochenend-, Erholungs- und Wohngarten genutzt. Solche Gärten sind meist größer als 400 m² und besitzen häufig einen Strom- und Wasseranschluss sowie Entsorgungsanschluss. Diese Art von Gärten sind selbständig nutzbar und werden oft als Saisonwohnsitz genutzt.

Der Dauerkleingarten ist nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ein Garten, welcher zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, Anbau und Ernte von Gemüse und Obst für den Eigenbedarf sowie zur Erholung dient. Solche Gärten sind meist in einer Kleingartenanlage zusammengefasst.

Die Teilfläche Gartenland ist im Wertermittlungsfall der Kategorie Hausgarten zuzuordnen. Im Jahr 2022 beträgt in Sachsen-Anhalt das mittlere Preisniveau für Hausgärten in Dörfern 3,20 €/m² bei einer mittleren Fläche von 518 m². Die Teilfläche Gartenland weist annähernd diese Fläche auf. Eine Anpassung des mittleren Kaufpreises bezüglich der Fläche ist deshalb nicht erforderlich. Der ungepflegte Zustand der Teilfläche Gartenland wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Der mittlere Kaufpreis von 3,20 €/m² für Hausgärten kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung der Teilfläche Gartenland angesetzt werden.

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des angepassten mittleren Kaufpreises Hausgarten ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land im Dorf Engersen von 7,00 €/m² (Bodenrichtwertstichtag 31.12.2016) auf 10,00 €/m² (Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024) gestiegen ist. Das entspricht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

einer Steigerung von rd. 43,00 %. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist möglich. Die Preisentwicklung für baureifes Land hat einen Einfluss auf die Preise von Gartenland, da das mittlere Preisniveau von Gartenlandflächen in der Regel in Abhängigkeit zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land steht. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

mittlerer Kaufpreis Hausgarten	3,20 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 5 %	<u>+ 0,16 €/m²</u>	
konjunkturell angepasster mittlerer Kaufpreis Hausgarten	3,36 €/m ²	rd. 3,40 €/m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des mittleren Kaufpreises Hausgarten aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **29. August 2024** wie folgt geschätzt:

Teilfläche Gartenland	ca. 510 m ²	
Hausgarten	ca. 510 m ² x 3,40 €/m ² =	1.734,00 €
Teilfläche Gartenland	ca. 510 m ²	Bodenwert 1.734,00 €

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

Außenanlagen, die einen Marktwert besitzen, sind nicht vorhanden.

Der ermittelte Bodenwert der Teilfläche Gartenland von **rd. 1.734,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Bodenwert Grundstück

Der Bodenwert des Grundstücks ist die Summe der Bodenwerte der Teilflächen baureifes Land und Gartenland.

Bodenwert Teilfläche baureifes Land	8.232,00 €	
Bodenwert Teilfläche Gartenland	<u>+ 1.734,00 €</u>	
Bodenwert Grundstück A insgesamt	9.966,00 €	

Der ermittelte Bodenwert von **insgesamt 9.966,00 € (8.232,00 € und 1.734,00 €)** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNEKENKOSTEN

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 27).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bereits **erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen** erhöhen die Restnutzungsdauer (Verjüngung des Gebäudes). Die Ansätze können der Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 27) entnommen werden.

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

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV2021 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 27).

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.

Wohnhaus und ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Das augenscheinlich partiell modernisierte Wohnhaus befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem befriedigenden baulichen Zustand. Dem äußeren Anschein nach befinden sich die drei Nebengebäude ebenfalls in einem befriedigenden baulichen Zustand. Der bauliche Zustand der drei Nebengebäude ist in den pauschalen Zeitwerten dieser Gebäude berücksichtigt. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren der Gebäude angesetzt.

SACHWERTEFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, nachträglich errichtete besondere Bau-/Gebäudeteile aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen sowie selbstständig nutzbare Grundstücksbereiche etc.) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV21 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung der Gebäudewerte

Wohnhaus (Geb. 1)

* Bruttogrundfläche insgesamt rd. 280,00 m²
 Wohnhaus (EG, OG, ohne Windfanganbau, ohne Teilkeller)
 (20,00 m x 7,00 m) x 2 = 280,00 m² rd. 280,00 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Gebäudedarstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

* Nutzungsgruppe 1 – 3
 Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
 Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser
 Gebäudetyp 1.33 freistehende Einfamilienhäuser,
 Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Flachdach, flach geneigtes Dach
 NHK (Gebäudetyp 1.33)
 bei gewogener Standardstufe rd. 2,300 rd. 913,00 €/m²

Die Normalherstellungskosten betragen für den Gebäudetyp 1.33:

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Standardstufe	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenendhäuser	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.33	690	765	880	1060	1325

²⁾ Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte, in €/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 % und Umsatzsteuer

³⁾ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten und der Standardstufen sind in vorgenannten Tabellen rot markiert.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

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

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht überwiegend dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 27) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Wertermittlungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

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

Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.33.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände		1				23	200,10 €/m ² /BGF
Dach	1					15	117,75 €/m ² /BGF
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11	102,85 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	102,85 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	102,85 €/m ² /BGF
Fußböden		0,5	0,5			5	46,75 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9	90,00 €/m ² /BGF
Heizung			1			9	90,00 €/m ² /BGF
sonstige technische Ausstattungen			1			6	60,00 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	785	870	1.000	1.205	1.510		913,15 €/m²/BGF
angepasster gewogener Kostenwert						~	913,00 €/m²/BGF

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

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

Standardstufe für den Gebäudetyp 1.33.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände		1				23	0,460
Dächer	1					15	0,150
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11	0,275
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	0,275
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	0,275
Fußböden		0,5	0,5			5	0,125
Sanitäreinrichtungen			1			9	0,270
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	0,180
gewogene Standardstufe						~	2,300

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gesamtnutzungsdauer

Die üblichen Gesamtnutzungsdauern für Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser betragen entsprechend der Standardstufen:

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

Bei einer gewogenen Standardstufe rd. 2,300 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 66,50 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 67 Jahren angesetzt.

Gemäß der neuen ImmoWertV 21 ist für individuelle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgesetzt. Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ist eine Übergangsfrist zur Berücksichtigung dieser Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in ihren Grundstücksmarktdaten bis 2025 gewährt. Es wird deshalb die gerundete Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, bzw. in der ImmoWertV21, Anlage 2, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Das Wohnhaus wurde dem äußeren Anschein nach partiell modernisiert. Entsprechend des befriedigenden baulichen Zustands und der Auskünfte der Gläubigerin wird unterstellt, dass die Modernisierungen überwiegend länger als 10 Jahre zurückliegen. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit z.T. schon wieder verbraucht. Verschiedene modernisierte Bauelemente genügen auch nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen sind nach der „Methode-Abele-Esslingen“ bzw. dem „Sachsen-Anhaltinischen-Modell“ die maximalen Tabellenpunkte, unter Berücksichtigung der maximalen wirtschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungsdauer der modernisierten Bauelemente bzw. Gebäudeteile zu reduzieren (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt, Seite 226). **Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt.**

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats. u. unterst.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	1,0
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ¹⁾	4,0	1,5
Modernisierung von Bädern/WC's	2,0	1,0
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2,0	1,0
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	1,0
Gesamtpunktzahl		8,0
(Modernisierungsstandard)	mittlerer Modernisierungsgrad	

¹⁾ Diese Anforderung ist auch bauhistorisch gegeben.

Bei einer Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 67 Jahren, einem Gebäudealter von rd. 66 Jahren (Objekt rd. 66 Jahre, 2024 – 1958 ¹⁾) und mittlerem Modernisierungsgrad ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von rd. 26,5 Jahren angegeben. Die modifizierte Restnutzungsdauer wird gerundet mit 25 Jahre geschätzt.

Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat August 2024	2024	Stichtag/Jahr	2024
Baujahr, gewichtet 1958 ¹⁾	- 1958	Restnutzungsdauer	+ 25 Jahre
Alter	66 Jahre	wirtschaftlich nutzbar	2049
		Gesamtnutzungsdauer	- 67 Jahre
		fiktives/wertrelevantes Baujahr	1982
Gesamtnutzungsdauer	67 Jahre		
Alter	- 66 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer	1 Jahr		

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

¹⁾ Das Wohnhaus wurde ca. 1985 aufgestockt. Das historische Baujahr des Gebäudes ist ca. 1930. Unter Berücksichtigung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) der beiden Gebäudeteile wird das gewichtete Baujahr (BJ) wie folgt berechnet:

Gebäudeteil I (BJ₁): Baujahr ca. 1930 (Anteil Bruttogrundfläche (BGF₁) am Gebäude ca. 140 m²)

Gebäudeteil II (BJ₂): Baujahr ca. 1985 (Anteil Bruttogrundfläche (BGF₂) am Gebäude ca. 140 m²)

$$\emptyset BJ = \frac{BJ_1 \times BGF_1 + BJ_2 \times BGF_2}{BGF_1 + BGF_2}$$

$$\emptyset BJ = \frac{1930 \times 140 \text{ m}^2 + 1985 \times 140 \text{ m}^2}{140 \text{ m}^2 + 140 \text{ m}^2}$$

$$\emptyset BJ = \frac{548.100 \text{ m}^2}{280 \text{ m}^2} = 1957,50 \quad \text{rd. 1958}$$

Das gewichtete Baujahr des Gebäudes ist rd. 1958.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohnhaus (Geb. 1) differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche ¹⁾ (BGF), Wohnhaus EG, OG		280,00 m ²
Baupreisindex ²⁾ (BPI) II. Quartal 2024 (2010 = 100)		182,2
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	913,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (913,00 €/m ² x 182,2 / 100)	~	1.663,00 €/m ² BGF
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Wohnhaus, EG, OG = 280,00 m ² (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	=	465.640,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	465.640,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		42 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 67) x 42 (465.640,00 € - 291.909,72 €)	x	62,69 %
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohnhaus	=	173.730,28 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen keine	+	0,00 €
<hr/>		
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
Teilkeller ³⁾	+	1.000,00 €
Windfang ⁴⁾	+	2.000,00 €
<hr/>		
Zeitwert Wohnhaus	=	176.730,28 €

1) Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus insgesamt ~ 280 m²

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf der maßstäblichen Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2) Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 164,0 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf II. Quartal 2024

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

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

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

Baupreisindex Basisjahr 2015, II. Quartal 2024 umbasiert = 164,0 x 1,111 = 182,20 rd. 182,2

Die auf den Wertermittlungsstichtag 29. August 2024 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

(913,00 €/m²/BGF x 182,2) / 100 = 1.663,49 €/m²/BGF **rd. 1.663,00 €/m²/BGF**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3) Zeitwert Teilkeller

Die Größe des Teilkellers ist nicht bekannt. Der Zeitwert des Teilkellers kann somit nicht berechnet werden. Es wird deshalb ein pauschaler Zeitwert angesetzt, **der auf rd. 1.000,00 € geschätzt wird.**

4) Zeitwert Windfang

Der an der westlichen Außenwand errichtete massive und allseitig geschlossene Eingangsvorbau, Windfang, ist ein besonderes Bauteil und in der Gebäudebruttogrundfläche nicht berücksichtigt.

Für solche Eingangsvorbauten sind Normalherstellungskosten von 1.000,00 €/m² bis 2.000,00 €/m² Bruttogrundfläche, je nach Ausstattungsstandard und Baujahr, in der Fachliteratur angegeben. Es werden 1.000,00 €/m² Bruttogrundfläche angesetzt. Der Ausstattungsstandard des Windfangs ist vermutlich einfach. Die Normalherstellungskosten werden deshalb auf rd. 60 % gedeckelt.

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 60 \% = \mathbf{600,00 \text{ €/m}^2}$$

Die Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche des Windfangs von rd. 9 m² (2,00 m x 4,50 m) multipliziert, ergibt Normalherstellungskosten von:

$$600,00 \text{ €/m}^2 \times 9 \text{ m}^2 = 5.400,00 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten sind wie die Herstellungskosten des Wohnhauses um 62,69 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 62,69 % anzusetzen, da der Windfang Teil des Wohnhauses ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$$5.400,00 \text{ €} - 62,69 \% = 2.014,74 \text{ €} \quad \sim \mathbf{2.000,00 \text{ €}}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert des Windfangs beträgt ~ 2.000,00 € und wird bei den besonderen Bauteilen des Einfamilienhauses berücksichtigt.

Nebengebäude (Geb. 2) pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Nebengebäude
Zeitwert Nebengebäude (einschl. BNK)	=	10.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
Ölzentralheizungsanlage mit Heizöltanks	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
Schirm/Überdachung (kein separater Zeitwert)	+	0,00 €
Zeitwert Nebengebäude	=	10.000,00 €

Hinweis: Das Nebengebäude war bauhistorisch ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude, vermutlich ein Stallgebäude. Entsprechend dieser unterstellten Nutzung war das Gebäude dimensioniert. Da die Hofstelle seit langem nicht mehr bewirtschaftet ist, war es erforderlich das Nebengebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Lagebedingt, das Nebengebäude baut an die südliche Giebelwand des Wohnhauses an, bot es sich an die Haustechnik, die Ölzentralheizungsanlage mit den Heizöltanks, im Nebengebäude aufzustellen. Das Erdgeschoss des Gebäudes wurde für diese Nutzung umgebaut. Die relativ große Nutzfläche bietet weiterhin Flächen für Abstell- und/oder Lagerräume an. Die Fläche im Dachgeschoss ist wirtschaftlich quasi nicht nutzbar, da das Dachgeschoss vermutlich nur über eine Treppe erreichbar ist.

Der Zeit-/Marktwert des Gebäudes orientiert sich an diesen Nutzungsmöglichkeiten bzw. der Nutzung. Das relativ große Bauvolumen des Nebengebäudes, dass für solch eine Nutzung nicht erforderlich ist, ist jedoch instand zu halten. Dies ist ein wirtschaftlicher Nachteil. Der pauschale Zeitwert des Wertermittlungsobjektes wird auf diese Nutzungsmöglichkeiten abgestellt und mit rd. 10.000,00 €, unter Berücksichtigung des befriedigenden baulichen Zustands, als marktgerecht eingeschätzt. In diesem pauschalen Zeitwert sind die Eindeckung des Satteldaches mit Asbestzementwellplatten und das für ein Nebengebäude unverhältnismäßig große Bauvolumen wertmindernd eingeflossen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

ehemalige Scheune (Geb. 3) pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		ehemalige Scheune
Zeitwert ehemalige Scheune (einschl. BNK)	=	15.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
Zeitwert ehemalige Scheune		15.000,00 €

Hinweis: Die Ausführungen zum Nebengebäude treffen grundsätzlich auch für die ehemalige Scheune zu. Die Haltung von Nutztieren im ehemaligen Stallgebäude (Geb. 2) erforderte eine große Lagerfläche für Heu und Stroh. Solche Lagerflächen standen in großen Scheunen zur Verfügung. Die ehemalige Scheune wurde augenscheinlich umgebaut und umgenutzt. Im Erdgeschoss befinden sich augenscheinlich Abstell- und Lagerräume, vermutlich auch eine private Hobbywerkstatt. Der Bereich des Gebäudes, der hofseitig mit einem großen zweiflügligen Tor verschlossen ist, eignet sich als Stellplatz für ein Kraftfahrzeug. Der Zeit-/Marktwert des Gebäudes orientiert sich an diesen Nutzungsmöglichkeiten bzw. der Nutzung. Das relativ große Bauvolumen der ehemaligen Scheune, dass für solch eine Nutzung nicht erforderlich ist, ist jedoch instand zu halten. Dies ist ein wirtschaftlicher Nachteil. Der pauschale Zeitwert des Wertermittlungsobjektes wird auf diese Nutzungsmöglichkeiten abgestellt und mit rd. 15.000,00 €, unter Berücksichtigung des befriedigenden baulichen Zustands, als marktgerecht eingeschätzt. In diesem pauschalen Zeitwert ist das für eine solche Nutzung unverhältnismäßig große Bauvolumen wertmindernd eingeflossen.

Garage (Geb. 4) pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Garage
Zeitwert Garage (einschl. BNK)	=	3.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
Zeitwert Garage		3.000,00 €

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

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

Für die Garage wird ein pauschaler Zeitwert von rd. 3.000,00 € angesetzt. In diesem pauschalen Zeitwert ist der vermutlich einfache Gebäudestandard und die Eindeckung des Pultdaches mit Asbestzementwellplatten wertmindernd eingeflossen. Die im rückwärtigen Gebäudebereich vorhandenen Nebenräume sind werterhöhend berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachwert

Zeitwert Einfamilienhaus (Geb. 1) ¹⁾		176.730,28 €
Zeitwert Nebengebäude (Geb. 2) ²⁾	+	10.000,00 €
Zeitwert ehemalige Scheune (Geb. 3) ³⁾	+	15.000,00 €
Zeitwert Garage (Geb. 4) ⁴⁾	+	3.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen) ⁵⁾	+	4.100,00 €
zuzüglich Bodenwert Teilfläche baureifes Land ⁶⁾ (vgl. Bodenwertermittlung, S. 20)	+	8.232,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	217.062,28 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) ⁷⁾	x	0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	162.796,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau kein Ansatz	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderung kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Bodenwert Teilfläche Gartenland ⁵⁾ (vgl. Bodenwertermittlung, S. 21)	+	1.734,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück	=	164.530,71 €

1) Gebäudezeitwert

Für das Wohnhaus wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

2) Gebäudezeitwert

Für das Nebengebäude wird entsprechend der untergeordneten Bedeutung des Gebäudes für das Grundstück, der wirtschaftlichen Nutzbarkeit und des baulichen Zustands ein pauschaler Zeitwert angesetzt.

3) Gebäudezeitwert

Für die ehemalige Scheune wird entsprechend der untergeordneten Bedeutung des Gebäudes für das Grundstück, der wirtschaftlichen Nutzbarkeit und des baulichen Zustands ein pauschaler Zeitwert angesetzt.

4) Gebäudezeitwert

Für die Garage (Geb. 4) wird ein pauschaler Zeitwert für eine Garage, analog den Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, unter Berücksichtigung der Nebenräume, angesetzt.

5) 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. In Anlehnung an das Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser wird unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustands der Außenanlagen für die Außenanlagen ein prozentualer Wert von rd. 2,00 % der Gebäudewerte (Wohnhaus, Nebengebäude, ehemalige Scheune und Garage) angesetzt.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 204.730,28 €:
 $204.730,28 \text{ €} \times 2,00 \% = 4.094,61 \text{ €}$ rd. 4.100,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

6) **Bodenwert**

Es ist der Bodenwert des Grundstücks mit der Entwicklungsstufe baureifes Land (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 20) und der Entwicklungsstufe Gartenland (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 21) angesetzt.

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 die Baujahre vor 1991 und ab 1991, abgeleitet.

Das Grundstück ist mit einem quasi freistehenden individuellen Wohnhaus bebaut. Das Grundstück ist eine aufgegebene kleinere Hofstelle, die zum Wertermittlungsstichtag und viele Jahre davor als individuelles Wohngrundstück genutzt ist, genutzt wurde. Deshalb können die Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, hilfsweise angewandt werden. Der Sachwertfaktor kann auch deshalb angewandt werden, da das Wertermittlungsmodell des Wertermittlungsfalls dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren entspricht. Das Modell, die Berechnung des vorläufigen Sachwerts, basiert auf der Gebäudebruttogrundfläche, den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) incl. Baunebenkosten (BNK), dem Baupreisindex (Deutschland insgesamt 2010 = 100), der Gesamtnutzungsdauer nach Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006) bzw. Sachwertrichtlinie (SW-RL), der Restnutzungsdauer ggf. unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen, der linearen Alterswertminderung, ggf. dem pauschalierten Ansatz für Nebengebäude und ggf. für Außenanlagen sowie dem Bodenwert.

Der Sachwertfaktor für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre vor 1991 hängt für den Altmarkkreis Salzwedel entscheidend vom berechneten vorläufigen Sachwert ab.

Den Sachwertfaktor beeinflussende Parameter sind der vorläufige Sachwert, die Gebäuderestnutzungsdauer und die Gebäudestandardstufe. Das Grundstücksmerkmal Lage in der Region (Regionstyp) beeinflusst den Sachwertfaktor. Das Normobjekt ist wie folgt definiert:

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

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

Der regionale Sachwertfaktor ermittelt sich im Wertermittlungsfall wie folgt:

Sachwertfaktor		0,99
(vorläufiger Sachwert rd. 217.000,00 € (Wertermittlungsobjekt);		
Gebäuderestnutzungsdauer 34 Jahre		
und Gebäudestandardstufe 2,50)		
Umrechnungskoeffizienten		
Gebäuderestnutzungsdauer 25 Jahre	x	1,12
Gebäudestandardstufe 2,30	x	0,89

Sachwertfaktor		0,987 rd. 0,99
(an Grundstücksmerkmale gepasster Sachwertfaktor)		

Die Daten zur Ableitung des Sachwertfaktors und der Umrechnungskoeffizienten basieren überwiegend auf Kauffällen in den Städten des Landkreises Stendal und im Altmarkkreis Salzwedel in der Stadt Salzwedel, weil im Umfeld und in den ländlichen Regionen des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel relativ wenige Verkäufe stattfanden. In den Städten ist generell ein höheres Preisniveau für individuelle Wohngrundstücke als in den Dörfern zu verzeichnen. Diese Gegebenheiten haben sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktor und die Umrechnungskoeffizienten bzw. die Regressionsfunktion niedergeschlagen. Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Regionalbereich Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel, wurde erläutert, dass

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

die Schwankungsbreite der Sachwertfaktoren bis zu 25 % beträgt. Unter Berücksichtigung der Auskunft wird eingeschätzt, dass der ermittelte Sachwertfaktor von rd. 0,99 für das Wertermittlungsobjekt in einfacher Lage und Dorflage nicht marktgerecht ist. Ein Sachwertfaktor erheblich < 0,99 wird als marktgerecht eingeschätzt.

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 Einfamilienhausgrundstücke sind Sachwertfaktoren von *H. O. Sprengnetter* ermittelt worden. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 217.000,00 € und Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 10,00 €/m² ist ein Sachwertfaktor von 0,60 ausgewiesen.

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

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

H. O. Sprengnetter hat auch Sachwertfaktoren für aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen in bebauten Ortslagen, für die Region Rheinland-Pfalz mit Rheinhessen, ländliche Gebiete, abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 217.000,00 € und Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 10,00 €/m² ist ein Sachwertfaktor von 0,66 ausgewiesen.

Vogel 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

Das Grundstück ist eine aufgegebene kleinere Hofstelle und wird seit langem als individuelles Wohngrundstück genutzt.

Im Altmarkkreis Salzwedel und in den Städten Salzwedel, Gardelegen, Klötze, Kalbe (Milde) und Arendsee (Altmark) besteht eine Nachfrage nach Grundstücken mit individuellen Wohnhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Wertermittlungsobjekt ist mit solch einem Grundstück nur hinreichend vergleichbar. Das Grundstück liegt in einem Dorf, im nahen Umfeld der Stadt Kalbe (Milde), einem Grundzentrum. In den Dörfern des Altmarkkreises Salzwedel nimmt die Nachfrage nach solchen Grundstücken rapide ab.

Solch ein Grundstück wird wohnwirtschaftlich, kann aber auch gemischt (Wohnen und Gewerbe, z.B. Standort Handwerksbetrieb), genutzt werden. Die Nachfrage nach solchen Objekten in Dorflagen ist begrenzt. Die Verkäuflichkeit ist eingeschränkt bis schwierig. Das Veräußerungsrisiko ist aufgrund des relativ hohen vorläufigen Sachwerts erheblich. Der Marktabschlag kann ggf. bis zu 40 % betragen.

Der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt wird gewichtet, unter Berücksichtigung, dass das Wertermittlungsobjekt eine aufgegebene Hofstelle ist, die als individuelles Wohngrundstück genutzt wird, bebaut mit quasi freistehendem Wohnhaus und zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sowie Garage, des regionalen Sachwertfaktors, des bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktors, der Marktgängigkeit und der Verkäuflichkeit auf rd. 0,75 geschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	164.530,71 €
--------------------------------------	---	--------------

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt und von außen nur eingeschränkt besichtigt werden. Der Innenhof des Grundstücks konnte nicht betreten werden. Dem äußeren Anschein nach befindet sich das Wohnhaus (Geb. 1), das augenscheinlich modernisiert wurde, in einem befriedigenden baulichen Zustand. Größere Schäden und/oder wesentlicher Instandhaltungsstau war nicht zu erkennen. Die baulichen Zustände der drei Nebengebäude sind dem äußeren Anschein nach, soweit von außen erkennbar, insgesamt befriedigend. Größere Schäden und/oder wesentlicher Instandhaltungsstau waren ebenfalls nicht zu erkennen.

Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Gebäude wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren der Gebäude vorgenommen. Üblicherweise werden als Sicherheitsabschlag 5,00 % bis 10,00 % des ermittelten Wertes (hier marktangepasster Sachwert) berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren (zwei Verfahren) und in gleicher Wertigkeit (Prozentsatz) anzusetzen, um plausible Ergebnisse zu erhalten. Ich berücksichtige einen Abschlag von rd. 10,00 % aus den genannten Gründen, erheblich eingeschränkte Außenbesichtigung, Innenhof des Grundstücks nicht zugänglich.

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	164.530,71 €
--------------------------------------	---	--------------

Abschlag von rd. 10,00 %, da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich war und der Innenhof nicht betreten werden konnte	-	16.453,07 €
---	---	-------------

marktangepasster Sachwert Grundstück gesamt	=	148.077,64 €
	~	<u>148.000,00 €</u>

4.5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

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

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

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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

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

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

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

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

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

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

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 22/23.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Das Wohnhaus (Geb. 1) konnte nicht von innen besichtigt werden und eine Bauakte des Grundstücks nicht ermittelt werden. Der Dachraum des zweigeschossigen Wohnhauses ist aufgrund der geringen Dachfirsthöhe nicht nutzbar.

Das Wohnhaus ist im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellt. Die Gebäudegrundfläche errechnet sich aus den Gebäudeabmaßen wie folgt:

$$\text{rd. } 20,00 \text{ m} \times \text{rd. } 7,00 \text{ m} = \text{rd. } 140,00 \text{ m}^2$$

Aus der Grundfläche von Wohngebäuden kann mit einem Wohnflächenfaktor die Wohnfläche überschläglicherweise ermittelt werden. Mit dem Wohnflächenfaktor werden die Innenwände und ggf. eingeschränkte lichte Raumhöhen in ausgebauten Dachgeschossen durch Dachschrägen berücksichtigt. Für Vollgeschosse, Erd- und Obergeschosse, ist ein Wohnflächenfaktor von rd. 0,80 anzusetzen.

Gebäudegrundfläche, Erd- und Obergeschoss	280,00 m ²	
Wohnflächenfaktor	<u>x 0,80</u>	
Wohnfläche, Erd- und Obergeschoss	224,00 m ²	rd. 224,00 m ²

Der massive Windfanganbau weist folgende Grundfläche auf:

$$\text{rd. } 2,00 \text{ m} \times \text{rd. } 4,50 \text{ m} = \text{rd. } 9,00 \text{ m}^2$$

Aus der Grundfläche wird die Wohn-/Nutzfläche im Windfanganbau mit einem Wohnflächenfaktor von rd. 0,90 (keine Innenwände) ermittelt.

Windfanganbaugrundfläche	9,00 m ²	
Wohnflächenfaktor	<u>x 0,90</u>	
Wohnfläche, Erd- und Obergeschoss	8,10 m ²	rd. 8,00 m ²

Die überschläglicherweise ermittelte Wohnfläche von rd. 224,00 m² und von rd. 8,00 m² im Windfanganbau wird berücksichtigt.

Auch das Nebengebäude (Geb. 2) konnte nicht von innen besichtigt werden. Anhand der Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte errechnet sich die Gebäudegrundfläche wie folgt:

$$\text{rd. } 13,00 \text{ m} \times \text{rd. } 4,00 \text{ m} = \text{rd. } 52,00 \text{ m}^2$$

Die Nutzfläche im Nebengebäude wird mit einem Nutzflächenfaktor von 0,85 ermittelt, da üblicherweise in solchen Gebäuden weniger Innenwände als in Wohngebäuden vorhanden sind. Das Dachgeschoss wird bei der Nutzfläche nicht berücksichtigt, da die Erschließung des Dachgeschosses nicht bekannt ist.

Gebäudegrundfläche, Erdgeschoss	52,00 m ²	
Nutzflächenfaktor	<u>x 0,85</u>	
Nutzfläche, Erdgeschoss	44,20 m ²	rd. 44,00 m ²

Die überschläglicherweise ermittelte Nutzfläche von rd. 44,00 m² wird berücksichtigt.

Wie die Gebäude 1 und 2 konnte die ehemalige Scheune (Geb. 3) ebenfalls nicht von innen besichtigt werden. Anhand der Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte errechnet sich die Gebäudegrundfläche wie folgt:

$$\text{rd. } 17,00 \text{ m} \times \text{rd. } 10,00 \text{ m} = \text{rd. } 170,00 \text{ m}^2$$

Die Nutzfläche in der ehemaligen Scheune wird mit einem Nutzflächenfaktor von 0,85 ermittelt, da üblicherweise in solchen Gebäuden weniger Innenwände als in Wohngebäuden vorhanden sind. Das Dachgeschoss wird bei der Nutzfläche nicht berücksichtigt, da die Erschließung des Dachgeschosses nicht bekannt ist.

Gebäudegrundfläche, Erdgeschoss	170,00 m ²	
Nutzflächenfaktor	<u>x 0,85</u>	
Nutzfläche, Erdgeschoss	144,50 m ²	rd. 145,00 m ²

Die überschläglicherweise ermittelte Nutzfläche von rd. 145,00 m² wird berücksichtigt.

Die Nutzfläche in der Garage (Geb. 4) wird analog der Berechnung der Gebäude 2 und 3 ermittelt. Die Gebäudegrundfläche der Garage beträgt:

$$\text{rd. } 12,00 \text{ m} \times \text{rd. } 3,50 \text{ m} = \text{rd. } 42,00 \text{ m}^2$$

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Nutzfläche in der Garage wird mit einem Nutzflächenfaktor von 0,85 ermittelt, da üblicherweise in solchen Gebäuden weniger Innenwände als in Wohngebäuden vorhanden sind. Der Dachraum ist nicht nutzbar.

Gebäudegrundfläche	42,00 m ²	
Nutzflächenfaktor	<u>x 0,85</u>	
Nutzfläche, Erdgeschoss	35,70 m ²	rd. 36,00 m ²

Die überschläglich ermittelte Nutzfläche von rd. 36,00 m² wird berücksichtigt.

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Im Wohnhaus (Geb. 1) wohnt der Grundstückseigentümer, der vermutlich auch die drei Nebengebäude (Geb. 2, 3 und 4) bzw. Bereiche der Nebengebäude nutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete fließt somit nicht.

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

Für die Städte im Altmarkkreis Salzwedel und für den Altmarkkreis Salzwedel existiert kein Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 sind für den Landkreis Stendal und für den Altmarkkreis Salzwedel eine Mietenübersicht, Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche, aufgeführt. Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr bis 1948 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, Baujahr geschätzt 1930), einem mittleren Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 3,50 €/m² bis 5,00 €/m² und für einen einfachen Wohnwert von 3,00 €/m² bis 3,50 €/m² angegeben. Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr 1949 bis 1990 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, fiktives/wertrelevantes Baujahr 1982, Sachwertverfahren, Seite 27), einem mittleren Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 3,50 €/m² bis 4,50 €/m² aufgeführt. 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.

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus überwiegend einen mittleren Wohnwert aufweist. Die Wohnung ist ein individuelles Wohnhaus. Für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden wird in der Regel eine höhere, meist erheblich höhere Nettokaltmiete als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezahlt. Lagebedingt, ländlicher Raum, Dorf, ist der Wohnwert 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 Wohnhaus, die unterstellt über einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert verfügt, unter Berücksichtigung der großen Wohnfläche von insgesamt rd. 224 m² eine Nettokaltmiete von 4,50 €/m²/Monat Wohnfläche als marktüblich eingeschätzt. Für die Nutzfläche im Windfanganbau wird eine Nettokaltmiete von 2,00 €/m² als marktüblich eingeschätzt.

Für die Räume im Nebengebäude (Geb. 2) und in der Scheune (Geb. 3), die verschieden genutzt werden können, werden pauschale Nettomieten angesetzt. Für die Nutzfläche von rd. 44 m² im Nebengebäude pauschal 25,00 €/Monat und für die Nutzfläche von 145 m² in der Scheune pauschal 50,00 €/Monat. Es wird eingeschätzt, dass die Nutzflächen in den Dachgeschossen nicht vermietungsfähig sind.

Da Mietern Stellplätze bzw. Garagen in der Regel nicht mietszinsfrei zur Verfügung gestellt werden, wird für den Stellplatz in der Garage eine Nettomiete angesetzt, und zwar von 15,00 €/Monat.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mietereinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m ²	€	jährlich €
Wohnhaus (Geb. 1)	ca. 224,00	4,50	1.008,00	12.096,00
Windfanganbau (Teil Geb. 1)	ca. 8,00	2,00	16,00	192,00
Nebengebäude (Geb. 2)	ca. 44,00		25,00	300,00
Scheune (Geb. 3)	ca. 145,00		50,00	600,00
Garage (Geb. 4)	ca. 36,00		15,00	180,00
GESAMT (nur Wohnfläche)	ca. 232,00		1.114,00	13.368,00

Berechnung der Wohn-/Nutzflächen siehe Seite 38/39. Diese Wohn-/Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	13.368,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters ¹⁾		3.798,36 €
(Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung/ Wohnhaus, Nebengebäude und Garage/Stellplatz, nach Ertragswertrichtlinie)	-	845,46 €
	-	153,60 €
jährlicher Reinertrag	=	8.570,58 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	205,80 €
2,50 % von 8.232,00 € ²⁾ (Liegenschaftszinssatz ³⁾ x Bodenwert) nur Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 22)		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.364,78 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,50 % (Liegenschaftszinssatz) und n = 25 Jahre (Restnutzungsdauer) (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 27)	x	18,424
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	154.112,71 €
Bodenwert Teilfläche baureifes Land (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20)	+	8.232,00 €
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	162.344,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau kein Ansatz	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderung kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten Bodenwert Teilfläche Gartenland ²⁾	+	1.734,00 €
Ertragswert Grundstück	=	164.078,71 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 29. August 2024 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2024	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Wohnung rd. 351,00 €/jährlich/Wohnung	351,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche 13,80 €/m ² 232 m ² Wohn-/Nutzfläche	3.201,60 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete Wohnung 12.288,00 €	245,76 €
Bewirtschaftungskosten Wohnung gesamt	3.798,36 €

Für das Nebengebäude (Geb. 2) und die ehemalige Scheune (Geb. 3) werden hilfsweise die Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung herangezogen, da die unterstellte Nutzung bzw. unterstellte Nutzungsmöglichkeit einer solchen Nutzung ähnlich ist.

Bewirtschaftungskosten Gewerbeflächen 2015	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Gewerbe 3 % vom Rohertrag 900,00 € (300,00 € + 600,00 €)	
Instandhaltungskosten je m ² Nutzfläche 11,00 €/m ² /jährlich (Büros) 30 % von 11,00 €/m ² /jährlich (z.B. Lager-, Werkstatthallen)	
Mietausfallwagnis, 4 % des Rohertrages 900,00 €	
<hr/>	
Bewirtschaftungskosten Gewerbeflächen	

Die 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 Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche auf 11,00 €/m² festgesetzt.

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

Für gewerbliche Flächen, Büros mit Sozial- und Sanitärräumen, sind 100 % der Instandhaltungskostenpauschale für Wohnflächen anzusetzen. Für gewerbliche Flächen, Lager-, Logistik- und Produktionshallen, sind in der Regel rd. 30 % der Instandhaltungskosten für Wohnflächen anzusetzen.

Die Verwaltungskostenpauschale und das Mietausfallwagnis, jeweils Prozentsatz vom Rohertrag, bleiben unverändert.

Die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Nutzfläche für das Jahr 2024, ist für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 29. August 2024 anwendbar, betragen:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Gewerbeflächen 2024	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Gewerbe	
3 % vom Rohertrag 900,00 €	
(300,00 € + 600,00 €)	27,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Nutzfläche	
11,00 €/m ² /jährlich (Büros)	
30 % von 13,80 €/m ² /jährlich	
(z.B. Lager-, Werkstatthallen) 189 m ²	782,46 €
Mietausfallwagnis, 4 % des Rohertrages	
900,00 €	36,00 €
<hr/>	
Bewirtschaftungskosten Gewerbe-/Nutzflächen gesamt	845,46 €

Für eine Garage bzw. einen Stellplatz in einem Gebäude, sind die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen für Garagen und Einstellplätze anzusetzen. 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 Garage	
83,00 €/jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete	
Stellplätze 180,00 €	
<hr/>	
Bewirtschaftungskosten Garage, Stellplatz	

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, sind für den Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag 29. August 2024 anwendbar.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Garage 2024	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Garage 46,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	46,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz 104,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	104,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete 1 Stellplatz 180,00 €	3,60 €
Bewirtschaftungskosten Garage gesamt	153,60 €

2) Bodenwert

Es ist der Bodenwert der Teilfläche baureifes Land, der den Erträgen zuzuordnen ist, anzusetzen. Der Bodenwert der Teilfläche baureifes Land, beträgt 8.232,00 € (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20).

Der Bodenwert der Teilfläche Gartenland von 1.734,00 €, ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen anzusetzen (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 21).

3) Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden Liegenschaftszinssätze nur für Mehrfamilienhaus- und für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) sowie den Regionen abgeleitet. Für individuelle Wohngrundstücke wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

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

Zweifamilienhaus (~ 180 m ² Wohnfläche, unvermietet)	~ 2,60 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 37 % (RND 25 Jahre : GND 67 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2024 u.a. Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Villa, großes Einfamilienhaus	1,00 - 3,50 %	
freistehendes Einfamilienhaus		1,50 – 4,00 %
nicht freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	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 große Einfamilienhäuser, schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Eigennutzung, mit rd. 2,50 %.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

Ertragswert Grundstück	=	164.078,71 €
------------------------	---	--------------

Die Gebäude konnten nicht von innen und erheblich eingeschränkt von außen besichtigt werden. Im Sachwertverfahren wurde deshalb ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren der Gebäude von rd. 10,00 % berücksichtigt. Dieser Wertabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise/Höhe anzubringen. Daher wird der Ertragswert ebenfalls um rd. 10,00 % gemindert.

Ertragswert Grundstück	=	164.078,71 €
------------------------	---	--------------

Abschlag von rd. 10,00 %, da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich war und der Innenhof nicht betreten werden konnte	-	16.407,87 €
---	---	-------------

Ertragswert Grundstück gesamt	=	147.670,84 €
	~	148.000,00 €

5 Verkehrswert Grundstück, Flurstück 41

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 quasi Ein-/Zweifamilienhaus bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und eines Sicherheitsabschlags für nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Gebäude wurden der marktangepasste Sachwert mit rd. 148.000,00 € und der Ertragswert mit rd. 148.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude (Geb. 2), einer ehemaligen Scheune (Geb. 3) und einer Garage (Geb. 4) bebaute Wertermittlungsgrundstück in

39624 Kalbe (Milde), OT Engersen, Ortstraße 15
Gemarkung Engersen, Flur 6, Flurstück 41

wird zum Wertermittlungstichtag 29. August 2024, unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und Sicherheitsabschlag für nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Gebäude auf

148.000,00 €

in Worten: einhundertachtundvierzigtausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Wohnhaus, Erd- und Obergeschoss und Windfanganbau, von insgesamt rd. 232 m², abgeleitet aus der Bruttogrundfläche des Wohnhauses, errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 148.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 638,00 €/m².

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

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

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger

Salzwedel, 12. November 2024

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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