

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 33 / 23

unser Zeichen: GNR 026/05/2024



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1)
und einem Nebengebäude (Geb. 2)

bebaute Grundstück in 39624 Kalbe (Milde), OT Brunau, Kleine Dorfstraße 5

eingetragen im Grundbuch von Brunau, Blatt 1125

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Brunau	5	218	Wohnbaufläche, Kleine Dorfstr. 5	591 m ²

Verkehrswert zum Stichtag 18. Juli 2024

rd. 9.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten und 8 Anlagen mit 20 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 Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1)	9
4.3.2 Nebengebäude (Geb. 2)	12
4.3.3 Außenanlagen	13
4.4 Vorbemerkungen	14
4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 218	15
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.5.2 Bodenwertermittlung	16
4.5.3 Sachwertermittlung	18
4.5.4 Ertragswertermittlung	31
4.5.5 Indirekte Vergleichswertermittlung	37
5 Verkehrswert Grundstück, Flurstück 218	40
6 Erklärung des Sachverständigen	41

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Brunau 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: Grundrisszeichnungen Erd- und Dachgeschoss Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1)
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtenauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Gardelegen vom 13. Mai 2024, Eingang am 16. Mai 2024, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Brunau, Blatt 1125, unter der laufenden Nummer 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 39624 Kalbe (Milde), OT Brunau, Kleine Dorfstraße 5, **wird zum Wertermittlungsstichtag 18. Juli 2024 auf rd. 9.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Die Mieter bzw. Pächter sind festzustellen.
Die Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1) steht leer. Das Nebengebäude (Geb. 2) und das Grundstück sind ungenutzt. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) 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.
Auf dem Grundstück und in den zugänglichen Bereichen der Gebäude wurden keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.
- 1.6 Der Sachverständige hat prüfen, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaut. Der bauliche Zustand der in massiver Bauweise errichteten Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1) ist mangelhaft, da die Instandhaltung vernachlässigt wurde. Der bauliche Zustand des Nebengebäudes (Geb. 2) ist ebenfalls mangelhaft. Die Dächer der Gebäude sind zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen. Im Nebengebäude sind Holzelemente verbaut bzw. die Giebelwand im Dachgeschoss ist eine Fachwerkkonstruktion.
An Holzkonstruktionen/-bauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden. In den zugänglichen Bereichen der Gebäude wurde kein Verdacht auf Hausschwammbefall festgestellt, kann aufgrund der mangelhaften baulichen Zustände jedoch nicht ausgeschlossen werden.
- 1.7 Es ist zu ermitteln, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage im Dorf und grenzt im Westen an den Außenbereich, Fläche der Landwirtschaft.
Die Stadt Kalbe (Milde), Bauamt, teilte mit, **dass für die Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde) ein Flächennutzungsplan (FNP) besteht. Im FNP ist das Grundstück als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Gebiet eines Bebauungsplans (B-Plan). Es gelten auch keine örtlichen Bauvorschriften und Satzungen.**
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.
Gemäß Altmarkkreis Salzwedel **sind bezüglich des Grundstücks keine Baulasten begründet (vgl. Anlage 3).**
- 1.9 Es ist zu prüfen, ob das Grundstück im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel registriert ist.
Gemäß Altmarkkreises Salzwedel **ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).**
- 1.10 Es ist zu klären, ob ein Überbau bzw. Überbauten bestehen.
Es wird unterstellt, dass die Doppelhaushälfte mit Anbau und das Nebengebäude, das mit dem Nebengebäude auf dem südlichen Nachbarflurstück 217 ein Doppelgebäude bildet, keine Überbauten auf dem Nachbarflurstück 217 sind und die Gebäude auf dem Nachbarflurstück 217 keine Überbauten des Grundstücks sind (vgl. jeweils Anlage 2).

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Gardelegen vom 13. Mai 2024, Eingang am 16. Mai 2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Brunau, Blatt 1125, vom 13. Mai 2024.
- 2.3 schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Altmarkkreis Salzwedel:
 Baulasten
 Altlasten
 Denkmalschutz
 Bauakte
 schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Einheitsgemeinde Stadt Kalbe (Milde):
 planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
 Bauakte
 Gewerbeauskunft
 schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks
 Anschlusssituation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung
 schriftliche und mündliche (telefonische) Auskunft vom Grundstückseigentümer:
 keine wertrelevanten Auskünfte
 mündliche Auskunft vom Grundstücksnachbarn, Bekannter des Grundstückseigentümers, am Ortstermin:
 Erschließungssituation Grundstück
 erfolgte Modernisierungen
 baulicher Zustand der Gebäude
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 18. Juli 2024.
- 2.8 Grundrisszeichnungen Erd- und Dachgeschoss Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1) angefertigt, kein Maßstab (vgl. Anlage 5).
- 2.9 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.10 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungsstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **18. Juli 2024**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt. Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften des Grundstücksnachbarn, des Bekannten des Grundstückseigentümers, 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

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaute Grundstück in 39624 Kalbe (Milde), OT Brunau, Kleine Dorfstraße 5

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Brunau	5	218	591 m ²	591 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 18. Juli 2024, ermittelt.

Hinweis: Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Brunau, Blatt 1125, ist die Flur 3 angegeben. Tatsächlich liegt das Flurstück 218 jedoch in der Flur 5.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Gardelegen Auftrag: 13. Mai 2024 Eingang 16. Mai 2024
Eigentümer:	ein Eigentümer (natürliche Person) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	18. Juli 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Grundstücksnachbar, Bekannter des Grundstückseigentümers der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	18. Juli 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, Kalbe (Milde), Ortsteil Brunau liegt im Nordosten des Altmarkkreises
	Verwaltung/	Stadt Kalbe (Milde) ist ein Grundzentrum im Altmarkkreis Salzwedel, Kreisstadt Salzwedel liegt nordwestlich von Brunau
	Landschaft:	Brunau liegt in der Landschaft Altmark und ist von Flächen der Landwirtschaft und Waldflächen (im Osten) umgeben
	Makrolage:	zentral im Dorf belegen, jedoch am westlichen Rand von Brunau
	Mikrolage:	Kleine Dorfstraße, Gemeindestraße im Dorfgebiet, Westseite der Kleine Dorfstraße, grenzt im Westen an den Außenbereich
	Umgebung:	1 ½- bis 2-geschossige Bebauung, offene bis aufgelockerte Bauweise, individuelle Wohnhäuser, kleinere aufgegebene Hofstellen, südlich des Nachbarflurstücks 217 Feuerwehrstützpunkt, Ostseite der Kleine Dorfstraße Gärten/Grünflächen der Grundstücke in der Große Dorfstraße
	Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten eingeschränkt in Brunau, in den Hansestädten Gardelegen, Salzwedel und Stendal (Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung), eingeschränkt in Kalbe (Milde)
	Einkauf:	in Kalbe (Milde), Gardelegen, Salzwedel und Stendal, kleiner Einkauf in Brunau

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Schulen: Kita: Krankenhaus: Einwohner: Fläche:	Grundschule in Brunau und in Kalbe (Milde), Sekundarschule in Kalbe (Milde), sämtliche Schulen einschließlich Gymnasien und berufsbildende Schulen in Salzwedel und in Gardelegen, Berufsschulzentrum in Salzwedel in Brunau und in Kalbe (Milde) in Salzwedel und in Gardelegen, Rehaklinik in Kalbe (Milde) Stadt Kalbe (Milde) ca. 7.600 Einwohner mit Ortschaften/Ortsteilen; Brunau ca. 500 Einwohner Stadt Kalbe (Milde) mit Ortschaften/Ortsteilen ca. 273 km ² ; Brunau ca. 16 km ²
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	Straßen: Landesstraßen (L) 12 und 15 im Ort; Bundesstraßen (B) 71, 188 189 und 190 weiter entfernt Autobahnen: Autobahnen (A) 2 und 14 weit entfernt Salzwedel: ca. 28 km entfernt, nordwestlich von Brunau Gardelegen: ca. 30 km entfernt, südlich von Brunau Stendal: ca. 35 km entfernt, südöstlich von Brunau Magdeburg: ca. 90 km entfernt, südlich von Brunau Kalbe (Milde): ca. 14 km entfernt, südwestlich von Brunau Bahn: Regionalbahn-Haltestelle in Brunau-Packebusch ca. 2 km entfernt, in Gardelegen und in Salzwedel, Fernbahn in Stendal Bus: Buslinie nach Kalbe (Milde) und Salzwedel, Haltestelle in der Nähe
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	offene bis aufgelockerte Bauweise, individuelle Wohnhäuser, aufgegebene kleinere Hofstellen, südlich des Nachbarflurstücks 217 Feuerwehrstützpunkt, 1 ½- bis 2-geschossige Bebauung, Ostseite der Kleine Dorfstraße Gärten/Grünflächen der Grundstücke in der Große Dorfstraße
Immissionen:	am Ortstermin keine festgestellt, sonst Anliegerverkehr
topographische Grundstückslage:	eben

4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	218
Straßenfront(en)	26 m
Breite bis	26 m
Tiefe bis	28 m
Flurstücksfläche *	591 m ²
Flurstücksform	Vieleck, unregelmäßig

* gemäß Angabe im Grundbuch von Brunau, Blatt 1125, Bestandsverzeichnis

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 218, liegt im Innenbereich von Brunau und an der Kleine Dorfstraße, die eine Gemeindestraße im Dorfgebiet ist.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, einseitig befestigter Gehweg (auf der Seite des Wertermittlungsgrundstücks), östliche Straßenseite Bankett unbefestigt, Straßenlampen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
Abwasserbeseitigung:	Ab-/Schmutzwasserkanalanschluss
Grenzverhältnisse,	Wechselseitige Grenzbebauungen durch Doppelhaushälften und Nebengebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf dem südlichen Nachbarflurstück 217, Grenzbebauung des westlichen Nachbarflurstücks 219 durch Nebengebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück (vgl. jeweils Anlage 2). Sonst keine weiteren nachbarlichen Gemeinsamkeiten bekannt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte des zum Ortstermin anwesenden Grundstücksnachbarn/Bekanntesten des Grundstückseigentümers über Bauausführungen, Bauhistorie und ggf. erfolgte Modernisierungen. Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen des Grundstücksnachbarn am Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Doppelhaushälfte mit Anbau und Vandalismusschäden wird dem Gutachten unterstellt, dass die Anlagen nicht funktionsfähig sind. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden/-mängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. 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 sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 7).**

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Ein Verdacht auf Hausschwamm war 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, bis auf die Teilkellerdecke, sowie anderer Gebäudeteile jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.1 Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1)

Auf dem Wertermittlungsgrundstück ist der nördliche und kleinere Teil eines Doppelhauses errichtet. Das Erscheinungsbild der Doppelhaushälfte ist schlicht. An der nördlichen Giebelwand ist das Gebäude durch einen eingeschossigen Anbau erweitert. Der Anbau ist nicht in Flucht mit der straßenseitigen Außenwand der Doppelhaushälfte errichtet. Hofseitig umschließt der Anbau die Außenwand der Doppelhaushälfte fast vollständig. Die Grundfläche des Anbaus weist annähernd die gleiche Fläche wie die Doppelhaushälfte auf. Hofseitig ist dem Anbau ein kleiner massiver, allseitig umschlossener Windfang vorgelagert.

Die Doppelhaushälfte ist eingeschossig. Im Dachgeschoss ist eine Fläche für einen Raum vorhanden, der ausgebaut ist.

Etwa die hälfte Grundfläche der Doppelhaushälfte mit Anbau ist unterkellert. Dies ist der straßenseitige Gebäudeteil. Es ist nur ein Kellerzugang über eine Innentreppe vorhanden, die im Eingangsflur des Anbaus angeordnet ist. Die beiden Gebäudeteile verfügen über niedrige Sockel. Der straßenseitige Hauseingang und der hofseitige Nebeneingang sind über zwei Stufen zu erreichen.

Der ausgebaute Raum im Dachgeschoss mit hohem Satteldach, ohne Drempel/Kniestock, ist von der Küche über eine gerade Holzterasse zu erreichen. Gauben gibt es im Dachgeschoss nicht.

Die Wohn-/Nutzfläche der Doppelhaushälfte mit Anbau, ohne Windfang und Teilkeller, beträgt insgesamt rd. 81 m². Davon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 65 m² und auf den ausgebauten Raum/Wohnraum im Dachgeschoss rd. 16 m². Die Nutzfläche im Teilkeller beträgt rd. 31 m² und im Windfang rd. 2,60 m².

Hinweis: Die Wohn-/Nutzflächen wurden aufgrund eines örtlichen Aufmaßes berechnet (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 33).

Art des Gebäudes:	eingeschossige Doppelhaushälfte mit eingeschossigem Anbau, Dachgeschoss der Doppelhaushälfte ausgebaut, Doppelhaushälfte und Anbau teilunterkellert
Baujahr:	nicht bekannt, Doppelhaushälfte; entsprechend Bauausführung und Erscheinungsbild Ende 1940ziger/Anfang 1950ziger Jahre, geschätzt 1950 Anbau; entsprechend Bauausführung und Erscheinungsbild Ende 1960ziger/Anfang 1970ziger Jahre, geschätzt 1970
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	gemäß Auskunft des Grundstücksnachbarn Modernisierungen nach der Wende, vermutlich Ende 1990ziger Jahre Einbau Gaszentralheizung und Einbau isolierverglaste Kunststofffenster, Teilmodernisierung Bad/WC (einfach ausgestattet)

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	augenscheinlich Massivbau
Fundamente:	vermutlich Feldsteine und/oder Hartbrandziegel, Betonstreifenfundamente
Außenwände:	von innen nach außen
Teilkeller:	Putz, Ziegel
Erdgeschoss:	Glattputz, vermutlich Ziegel, Rauputz
Innenwände:	
Teilkeller:	Putz
Erdgeschoss:	vermutlich Ziegel, beidseitig Glattputz
Dachgeschoss:	Gebäudeteil Doppelhaushälfte ausgebaut, Ziegel, Putz und Ständerwerk, Dämmung, Gipskartonplatten
Geschossdecke:	
Teilkeller:	Kappendecke (Ziegel zwischen Stahlträgern)
Erdgeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Einschub/Dämmung
Dachgeschoss:	Holzbalkendecke, vermutlich mit Dämmung
Treppen:	
Kellertreppe:	massive Treppe
Geschosstreppe:	einfache gerade Holzterasse mit Setzstufen und gewendelten Antritt

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Fußböden:	Beton-/Estrichböden und Dielung, Oberbeläge verschlissen bzw. nicht mehr vorhanden
Teilkeller:	Kellerräume Betonfußboden
Erdgeschoss:	Wohnräume Estrich, Dielung; Küche verschlissener PVC-Belag; Bad/WC Fliesen; Flure Estrich; Windfang Betonfußboden
Dachgeschoss:	Wohnraum Dielung
Innenansichten:	glatt verputzt bzw. glatt verspachtelt, unterschiedliche verschlissene Oberflächen
Teilkeller:	verputzt
Erdgeschoss:	Wohnräume Tapete; Küche Putz und Tapete; Bad/WC tlw. Fliesen und Tapete; Flure Putz; Windfang Putz
Dachgeschoss:	Wohnraum Tapete
Deckenflächen:	überwiegend glatt verputzt, unterschiedliche verschlissene Oberflächen
Teilkeller:	Putz
Erdgeschoss:	Wohnräume Putz, Anstrich, auch Deckenunterkonstruktion für Deckenabhängung vorbereitet; Küche Putz; Bad/WC Holzwerkstoffplatten; Flure Putz
Dachgeschoss:	Wohnraum Gipskartonplatten
Fenster:	
Teilkeller:	keine Fenster
Erdgeschoss:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffjalousien
Dachgeschoss:	isolierverglaste Kunststofffenster
Türen:	
Teilkeller:	keine Türen
Eingangstür:	einfache Holztür
Hoftür:	Windfang keine Tür; Holztür mit Glasfüllung
Innentüren:	Holz-kassetten-türen und einfache Holzwerkstoff-türen, auch mit Glasfüllung
Elektroinstallation:	einfacher DDR-Standard, nicht mehr funktionstüchtig
Teilkeller:	einfache Elektroanlage
Erdgeschoss:	Elektroanlage einfacher Standard, Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt
Dachgeschoss:	einfache Elektroanlage
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung; ebenerdige Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, Stand-WC
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Heizung:	Zentralheizung nicht mehr funktionsfähig, Gastherme, Platten-/Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	vermutlich über Zentralheizung, nicht mehr funktionsfähig
besondere Bauteile:	Teilkeller, Nutzfläche ca. 31 m ² ; Windfang Nutzfläche ca. 2,60 m ² (kein Zeitwert)
besondere Einrichtungen:	keine
Außenansicht:	Rauputz
Dachkonstruktion:	Doppelhaushälfte; zimmermannmäßige Holzkonstruktion, Kehl balkendach Anbau; vermutlich Holzkonstruktion
Dachform:	Doppelhaushälfte; Satteldach, keine Dachaufbauten Anbau; Flachdach bzw. flach geneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	Doppelhaushälfte; Dachziegel rot, PVC-Dachrinnen und -Fallrohre Anbau; Asbestzementwellplatten, PVC-Dachrinnen und -Fallrohre
Kamin:	über Dach abgebrochen
Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	
Teilkeller:	Kellerraum
Erdgeschoss:	3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, 2 Flure, Windfang
Dachgeschoss:	Wohnraum

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Grundrissgestaltung:

Erdgeschoss: überwiegend unzweckmäßig (gefangene Räume nur über andere Räume erreichbar)

Dachgeschoss: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung:

Belichtung mit Tageslicht des Erdgeschosses ist noch befriedigend, Wohnraum Dachgeschoss gut

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:

Die Doppelhaushälfte mit Anbau ist nicht bewohnt. Das nach der Wende partiell, im Rahmen der Instandhaltung modernisierte Gebäude, befindet sich insgesamt in einem mangelhaften baulichen Zustand und ist im Zustand zum Ortstermin nicht bewohnbar. Die Modernisierungen führten nicht zu einem signifikant höherwertigen Ausstattungs- bzw. Gebäudestandard. Der Ausstattungsstandard des Wertermittlungsobjekts ist insgesamt einfach und nur in wenigen Bereichen eingeschränkt zeitgemäß.

Aufgrund der vergangenen Zeit seit der Modernisierung, unterstellt Ende der 1990ziger Jahre, sind die Modernisierungseffekte überwiegend schon wieder aufgebraucht und führten nicht zu einem signifikant höheren Ausstattungsstandard.

Wegen der vernachlässigten Instandhaltung der Doppelhaushälfte mit Anbau sind Folgeschäden, wie Schäden am Innenputz, auch Außenputz, Dachentwässerung u.a. aufgetreten. Infolge von Vandalismus, gestohlenen Rohren (Kupfer) und Leitungen ist die Gebäudetechnik (Heizung, Elektroanlage etc.) nicht mehr funktionsfähig und das Gebäude nicht bewohnbar.

Durch die „normale“ Wertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung (Sachwert) und die wirtschaftliche Gebäuderestnutzungsdauer (Ertragswert), werden die Schäden, der große Instandhaltungsstau, die Vandalismusschäden und die Schäden durch Entwendung von Leitungen und Kabeln nicht sachgemäß berücksichtigt. Deshalb wird ein pauschaler Wertabschlag, in Bezug zur Wohn-/Nutzfläche angesetzt. **Der Wertabschlag wird unter Berücksichtigung des Zustands und aufgrund von Erfahrungswerten mit rd. 800,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche angesetzt.** Bei einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 84 m², einschließlich Windfang, entspricht das einem Wertabschlag von rd. 67.000,00 €, der bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt wird. Dieser geschätzte Wertabschlag entspricht nicht zwangsläufig den zukünftigen tatsächlichen Aufwendungen. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass anteilige Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd anzusetzen sind. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

wirtschaftliche Wertminderung:

Die Doppelhaushälfte mit Anbau ist nicht wärmegeklämt. Die Fassaden- und die Dachdämmung der Doppelhaushälfte mit Anbau entsprechen dem Stand der Technik zum Zeitpunkt des Baus bzw. der Modernisierung und erfüllen nicht die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. Diese wirtschaftlichen Wertminderungen werden nicht durch Wertabschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die energetischen Unzulänglichkeiten werden bei der Sachwertermittlung durch die Einordnung der Standardmerkmale in die entsprechende Standardstufe direkt berücksichtigt und bei der Ertragswertermittlung durch die (fiktiv) erzielbare ortsübliche Nettokaltmiete.

Hinweis: Ein Energieausweis/-pass liegt nicht vor.

Die Raumanordnung im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte mit Anbau ist wegen der gefangenen Räume und Durchgangszimmer überwiegend unzweckmäßig. Dieser Umstand wird durch den angesetzten Gebäude- bzw. Ausstattungsstandard im Sachwertverfahren und die angesetzte fiktive Nettokaltmiete im Ertragswertverfahren berücksichtigt und ist deshalb nicht zusätzlich anzusetzen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Flach- bzw. Pultdach des Anbaus ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Asbestzementplatten sind äußerst witterungs- und altersbeständig. Die Eindeckung 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. Die Dachfläche, die mit Asbestzementwellplatten eingedeckt ist, ist relativ klein. Größere Schäden an der Dacheindeckung waren auch nicht zu erkennen. Bezüglich der Dacheindeckung des Anbaus mit Asbestzementwellplatten wird deshalb keine wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude wurde, unterstellt, Ende der 1990ziger Jahre partiell, geringfügig, modernisiert. Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Die Instandhaltung ist stark vernachlässigt. Infolge davon sind Schäden aufgetreten. Durch Vandalismus sind Schäden entstanden. Durch Raub von Leitungen und Kabeln etc. sind die technische Gebäudeausstattung nicht mehr funktionsfähig. Eine wirtschaftliche Wertminderung bezüglich der Energiebilanz des Gebäudes ist nicht anzusetzen, auch nicht bezüglich der Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten.

4.3.2 Nebengebäude (Geb. 2)

Auf dem Grundstück, als Grenzbebauung zum westlichen Nachbarflurstück 219 und als Grenzbebauung zum südlichen Nachbarflurstück 217 ist ein Nebengebäude errichtet. Dieses Nebengebäude, das aus zwei Gebäudeteilen besteht, war historisch ein kleines Stallgebäude zur Nutztierhaltung für die Eigenversorgung der Grundstückseigentümer. Der südliche Gebäudeteil bildet mit dem Gebäudeteil auf dem südlichen Nachbarflurstück 217 ein „Doppelgebäude“. In diesem Gebäudeteil befanden sich im Erdgeschoss die Koben für die Tierhaltung. Im Dachgeschoss befand sich der Heuboden, der über eine Luke in der nördlichen Giebelwand erreichbar war. Der nördliche Gebäudeteil wurde vermutlich für Abstell-/Lagerflächen genutzt. Zwischen den beiden Gebäudeteilen ist eine marode Überdachung errichtet.

Der südliche Gebäudeteil ist bis auf die nördliche Giebelwand, Bereich Satteldach, ein Massivbau. Die Wände sind außen rau verputzt. Innen sind die Wände glatt verputzt. Verschlossen ist der Gebäudeteil mit zwei Brettertüren. Zur Belichtung sind einfach verglaste Fenster eingesetzt. Die Giebelwand im Satteldachbereich ist eine Fachwerkkonstruktion, deren Gefache mit Ziegeln ausgemauert ist. Die Decke ist vermutlich massiv ausgeführt. Der Fußboden ist betoniert. Im Gebäude ist eine Elektroanlage vorhanden. Das Satteldach, eine zimmermannmäßige Holzkonstruktion, ist mit Dachziegeln gedeckt.

Der nördliche Gebäudeteil ist ein Massivbau. Die Außenwände sind als Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt. Innen sind die Wände verputzt. Verschlossen ist das Gebäude mit einer Holztür. Zur Belichtung ist ein einfach verglastes Holzfenster eingesetzt. Der Dachraum unter dem Satteldach verfügt über einen Drempel/Kniestock. Der Zugang besteht über eine mit einer Brettertür verschlossenen Luke. Die Decke ist vermutlich massiv ausgeführt. Der Fußboden ist betoniert. Es ist eine Elektroanlage vorhanden. Das Satteldach, eine zimmermannmäßige Holzkonstruktion, ist mit Dachziegeln gedeckt.

Die Nutzfläche im Nebengebäude beträgt im Erdgeschoss insgesamt rd. 54 m² und wurde anhand der Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gebäudegrundfläche von rd. 64 m² (8 m x 6 m + 4 m x 4 m) mal Nutzflächenfaktor 0,85 berechnet. In den Dachgeschossen ist die Nutzfläche aufgrund der Drempel ähnlich groß.

Art des Gebäudes:	kleines ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich wie Doppelhaushälfte Ende 1940ziger/Anfang 1950ziger Jahre, geschätzt 1950
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	keine wertrelevanten Modernisierungen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

besondere Bauteile:	Überdachung (kein Zeitwert)
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>An dem Wertermittlungsobjekt besteht wie häufig bei solchen überwiegend ungenutzten Gebäuden erheblicher Instandhaltungsstau. Die vernachlässigte Instandhaltung führte zu zahlreichen Schäden, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachentwässerung (Dachrinnen und Fallrohre) defekt - Dacheindeckung westliche Dachfläche tlw. schadhaft - Gefache nach außen und innen verschoben, Ausmauerung der Gefache tlw. ausgebrochen - Fenster, Türen und Tore verschlissen/abgenutzt <p>Der bauliche Zustand ist insgesamt mangelhaft. Wegen des schlechten baulichen Zustands und nicht erkennbarer wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten wird das Nebengebäude wertneutral angesetzt. Aufgrund dieses Ansatzes sind keine Wertminderungen wegen des schlechten baulichen Zustands zu berücksichtigen.</p>
wirtschaftliche Wertminderung:	Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen zu berücksichtigen, da das Gebäude wertneutral angesetzt wird.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Nebengebäudes ist mangelhaft. Es bestehen Schäden und erheblicher Instandhaltungsstau. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht anzusetzen. Das Gebäude wird wertneutral angesetzt.

4.3.3 Außenanlagen

Außenanlagen

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

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 218 und liegt an der Westseite der Kleine Dorfstraße, einer Gemeindestraße. Das Grundstück erstreckt sich im Westen bis an den Außenbereich von Brunau.

- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Trinkwasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss

Hinweis: Der Gasanschluss ist gesperrt. Der Trinkwasserhausanschluss ist vermutlich nicht mehr funktionsfähig bzw. gesperrt, da seit längerem kein Trinkwasser abgenommen wurde. Die Kosten für die Wiederinbetriebnahme sind bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd anzusetzen. Die Kosten für die Wiederinbetriebnahme einschließlich Gasanschluss werden mit einem pauschalen Abschlag von insgesamt rd. 1.000,00 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

- Ab-/Schmutzwasserkanalanschluss
- maroder Schuppen/Garage mit Rank-/Kletterpflanzen überwuchert (kein Zeitwert)
- Hof vermutlich nicht befestigt, stark verkrautet, Wildwuchs
- straßenseitiger nördlicher Grundstücksbereich Garten, vollständig verkrautet, versteppt, Sträucher, Obstbäume, Wildwuchs
- Einfriedungen; straßenseitig in Flucht mit der Außenwand der Doppelhaushälfte, marodes zwei-flügliges blickdichtes Blechtor und Streckmetallzaun grundstücksintern Holzzaun zwischen Grundstücksauffahrt und Garten, sonstige Zäune nicht zu erkennen da vollständig mit Rank-/Kletterpflanzen überwuchert und Grenzbebauungen durch Gebäude

Allgemeinbeurteilung: Die einfachen Außenanlagen sind vernachlässigt und befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

4.4 Vorbemerkungen

1. 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 des Wertermittlungsgrundstücks der von baureifem Land entspricht. Auch die Bebauung und die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks sind typisch für die Lage in der Bodenrichtwertzone bzw. im Dorf.
2. Auf dem Wertermittlungsgrundstück sind die Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1) und das Nebengebäude (Geb. 2) errichtet. Theoretisch bildet die Bebauung 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. Doppelhaushälfte mit Anbau und Nebengebäude weisen unterschiedliche Erhaltungszustände auf und daraus folgend verschiedene Restnutzungsdauern. Es ist zu unterstellen, dass das Nebengebäude eine wesentlich geringere Restnutzungsdauer, als die Doppelhaushälfte mit Anbau besitzt. Das Nebengebäude besitzt wegen nicht erkennbarer wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten und des mangelhaften baulichen Zustands keinen Marktwert und wird wertneutral berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer des Nebengebäudes hat daher für die Wertermittlung keine Relevanz.
3. Für die Doppelhaushälfte mit Anbau wird eine einheitliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt, da Doppelhaushälfte und Anbau eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Restnutzungsdauer leitet sich aus dem Gebäudealter, unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungen, die schon länger zurückliegen, sowie der unterstellten Instandsetzung, ab (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 23 - 25).
4. Das Wertermittlungsgrundstück wird bzw. wurde als individuelles Wohngrundstück genutzt. Solche eine Nutzung ist auch als die zukünftig Wahrscheinlichste zu unterstellen. 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.
5. Es wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewandt, da solche Objekte auch vermietet werden. Der Ertragswert, der wirtschaftliche Wert, des Wertermittlungsgrundstücks wird hier nur zu Vergleichszwecken ermittelt, um eine Plausibilitätskontrolle hinsichtlich des Ergebnisses zum Grundstückswert durchzuführen, wie er mittels des Sachwertverfahrens bestimmt wurde. Das im Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) geregelte Ertragswertverfahren leitet den Wert einer Liegenschaft aus den Einnahmen her, die mit ihm erzielt werden, oder erzielt werden können. Regelmäßig handelt es sich dabei um Miet- und Pachteinahmen, wie sie tatsächlich langfristig markt-/ortsüblich erzielt werden oder erzielt werden können. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden nur Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhaus- und Wohn-/Geschäftshausgrundstücke für Großstädte, Mittelzentren sowie Kleinstädte und Dörfer abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, mit Wertermittlungsobjekt hinreichend vergleichbar, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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

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

Zu Kontrollzwecken und zur Überprüfung der Ergebnisse des Sach- und des Ertragswertverfahrens wird für das mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau und mit einem Nebengebäude bebaute Wertermittlungsgrundstück auch das Vergleichswertverfahren angewandt. Da Vergleichs- bzw. Gebädefaktoren und keine tatsächlichen Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, handelt es sich um ein Indirektes Vergleichswertverfahren.

6. 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 218

Wertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaute Grundstück, Gemarkung Brunau, Flur 5, Flurstück 218, mit einer Fläche von 591 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Brunau, Blatt 1125), in 39624 Kalbe (Milde), OT Brunau, Kleine Dorfstraße 5.

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.

Das Indirekte Vergleichswertverfahren wird ebenfalls angewandt, da im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 Vergleichsfaktoren mit Umrechnungskoeffizienten für Doppelhaushälften- und Reihenhausgrundstücke ausgewiesen 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 Grünland, die im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 aufgeführt sind.

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

12 B

MD

Bodenrichtwert

12 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Art der baulichen Nutzung

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 ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert für baureifes Land abzuleiten. Auf Besonderheiten des Grundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Grundstückspezifischer Bodenwert

Das Grundstück 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-/kostenerstattungsbetragsfrei

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Art der baulichen Nutzung
MD Dorfgebiet

Bauweise
o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung
I Geschosszahl, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut

Angaben zum Grund-/Flurstück
f591 Grundstücksfläche in Quadratmeter
t28 Grundstückstiefe im Meter

Der Bodenrichtwert von **12,00 €/m²** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Grundstücks herangezogen werden, da sich das Grundstück in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land befindet, die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) aufweist und im Innenbereich von Brunau liegt.

Auch aufgrund der Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus und Nebengebäude, die typisch für bebaute Grundstücke in der Ortslage Brunau sind und der ortsüblichen Erschließung des Grundstücks kann der Bodenrichtwert von 12,00 €/m² für baureifes Land angesetzt werden.

Die Flächengröße des Grundstücks mit insgesamt ca. 591 m² ist für bebaute Grundstücke in der Lage von Brunau eher klein. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der Flächengröße ist jedoch nicht erforderlich, weil der Bodenrichtwert nicht auf eine durchschnittliche Flächengröße, „Richtwertgrundstück“, abgestellt ist.

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2022 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 10,00 €/m² auf 12,00 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 20,00 %) ist. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist möglich. Ein Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land jedoch nicht. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5,00 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert	12,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 5,00 %	<u>+ 0,60 €/m²</u>	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	12,60 €/m ²	rd. 12,50 €/m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **18. Juli 2024** wie folgt geschätzt:

Grundstück, Flurstück 218	ca. 591 m ²		
baureifes Land	ca. 591 m ² x 12,50 €/m ² =	7.387,50 €	
Grundstück	ca. 591 m ²	Bodenwert 7.387,50 €	rd. 7.388,00 €

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

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

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

Der ermittelte Bodenwert des Grundstücks von **rd. 7.388,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**4.5.3 Sachwertermittlung****Das Sachwertmodell der Wertermittlung**

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

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

BAUNESENKOSTEN

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 23 - 25).

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. 23 - 25) 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. 23 - 25).

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 Instandhaltungstau angesetzt worden, so geschieht das, um eine Angleichung des Wertes im altersgemäßen Normalzustand, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, zu erreichen. Dieser geschätzte Aufwand entspricht in der Regel dann nicht den zukünftig tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Die Doppelhaushälfte wurde nach der Wende, geschätzt Ende der 1990ziger Jahre, partiell bzw. geringfügig modernisiert. Die Modernisierungseffekte sind aufgrund der vergangenen Zeit, der vernachlässigten Instandhaltung und Vandalismus zum Teil bereits verbraucht. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem mangelhaften baulichen Zustand. Es besteht eine wirtschaftliche Wertminderung. Es wird die Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungstaus unterstellt, jedoch keine Modernisierung. Die energetische Bilanz ist schlecht. Der bauliche Zustand des Nebengebäudes ist wegen unterlassener Instandhaltung mangelhaft bis schlecht.

SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, nachträglich errichtete besondere Bau-/Gebäudeteile aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen 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

Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1)

- * Bruttogrundfläche insgesamt rd. 126,00 m²
 Einfamilienhaus, ohne Windfang und Teilkeller (EG, DG)
 (9,00 m x 4,50 m) x 2 = 81,00 m² rd. 81,00 m²
 (4,40 m x 8,25 m) + (1,40 m x 6,25 m) = 45,05 m² rd. 45,00 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Gebäudedarstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte und eines örtlichen Aufmaßes 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 2.21 und 2.23 Doppel- und Reihenendhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut rd. 790,00 €/m²
 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach, flach geneigtes Dach
 NHK (Gebäudetyp 2.23) bei gewogener Standardstufe rd. 1,90 rd. 963,00 €/m²

Die Normalherstellungskosten betragen für die Gebäudetypen 2.21 und 2.23:

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560

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. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Kappendecken; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen 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 Warmflurheizung, 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 sowie dem nach fiktiv unterstellter Instandsetzung, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen, keine weiteren Modernisierungen unterstellt, jedoch Instandsetzung (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 23 - 25), 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 2.21.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände	1					23	170,20 €/m ² /BGF
Dach		1				15	123,75 €/m ² /BGF
Fenster und Außentüren		1				11	90,75 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		1				11	90,75 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	90,75 €/m ² /BGF
Fußböden		1				5	41,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9	74,25 €/m ² /BGF
Heizung				1		9	85,05 €/m ² /BGF
sonstige technische Ausstattungen				1		6	56,70 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	740	825	945	1.140	1.425		823,45 €/m²/BGF

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

$$823,45 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 0,96 = 790,51 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

angepasster gewogener Kostenwert ~ **790,00 €/m²/BGF**

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

Kostenkennwert für den Gebäudetyp 2.23.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände	1					23	198,95 €/m ² /BGF
Dach		1				15	144,75 €/m ² /BGF
Fenster und Außentüren		1				11	106,15 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		1				11	106,15 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	106,15 €/m ² /BGF
Fußböden		1				5	48,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9	86,85 €/m ² /BGF
Heizung				1		9	99,45 €/m ² /BGF
sonstige technische Ausstattungen				1		6	66,30 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	865	965	1.105	1.335	1.670		963,00 €/m²/BGF
angepasster gewogener Kostenwert						~	963,00 €/m²/BGF

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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 die Gebäudetypen 2.21 und 2.23.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände	1					23	0,230
Dächer		1				15	0,300
Außentüren und Fenster		1				11	0,220
Innenwände und -türen		1				11	0,220
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	0,220
Fußböden		1				5	0,100
Sanitäreinrichtungen		1				9	0,180
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	0,180
							1,920
gewogene Standardstufe						~	1,900

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. 1,90 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 64,50 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 65 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. Gemäß Auskunft des Grundstücksnachbarn wurde die Doppelhaushälfte mit Anbau in den 1990ziger Jahren sukzessive und partiell modernisiert. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit, wegen unterlassener Instandhaltung und Vandalismus 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). Entsprechend dieses Modells zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzung des Gebäudes, sind dem Wertermittlungsobjekt 8,75 Punkte zugeordnet. **Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt. Es wird jedoch wie bereits erwähnt die Instandsetzung unterstellt.**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats. u. unterst.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2,0	0,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	2,00
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ¹⁾	4,0	1,00
Modernisierung von Bädern/WC's	2,0	2,00
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2,0	2,00
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,25
Gesamtpunktzahl		8,75
(Modernisierungsstandard) mittlerer Modernisierungsgrad		

¹⁾ Diese Anforderung ist auch bauhistorisch gegeben.

Bei einer Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 65 Jahren, einem geschätzten gewichteten Gebäudealter von 67 Jahren ¹⁾ (gewichtete Gesamtnutzungsdauer) und einem mittleren Modernisierungsgrad, nach unterstellter Instandsetzung, ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 26 Jahren angegeben. Die modifizierte Restnutzungsdauer wird gerundet mit 25 Jahre geschätzt.

¹⁾ Die Doppelhaushälfte mit zwei Geschossebenen (EG und DG) wurde durch einen Anbau mit einer Geschossebene (EG) erweitert. Das historische Baujahr des Gebäudes ist geschätzt ca. 1950 und das Baujahr des Anbaus geschätzt ca. 1970. Unter Berücksichtigung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) der beiden Gebäudeteile, wird das gewichtete Gebäudealter (GA) wie folgt berechnet:

Gebäudeteil I (GA₁): Baujahr ca. 1950, Alter 74 Jahre (2024 – 1950)
(Anteil Bruttogrundfläche (BGF₁) am Gebäude ca. 81 m²)
Gebäudeteil II (GA₂): Baujahr ca. 1970, Alter 54 Jahre (2024 – 1970)
(Anteil Bruttogrundfläche (BGF₂) am Gebäude ca. 45 m²)

$$\emptyset GA = \frac{GA_1 \times BGF_1 + GA_2 \times BGF_2}{BGF_1 + BGF_2}$$

$$\emptyset GA = \frac{74 \text{ Jahre} \times 81 \text{ m}^2 + 54 \text{ Jahre} \times 45 \text{ m}^2}{81 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2}$$

$$\emptyset GA = \frac{8.424 \text{ Jahre} \times \text{m}^2}{126 \text{ m}^2} = 66,86 \text{ Jahre} \quad \text{rd. } 67 \text{ Jahre}$$

Das gewichtete Gebäudealter beträgt rd. 67 Jahre.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat Juli 2024	2024		Stichtag/Jahr	2024
Baujahr, gewichtet ¹⁾ ca. 1957	- 1957		Restnutzungsdauer	+ 25 Jahre
Alter, gewichtet	67 Jahre		wirtschaftlich nutzbar	2049
			Gesamtnutzungsdauer	- 65 Jahre
			fiktives/wertrelevantes	
			Baujahr	1984
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre			
Alter, gewichtet	- 67 Jahre			
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre			

¹⁾ Die Doppelhaushälfte wurde ca. 1970 durch einen Anbau erweitert. Das historische Baujahr der Doppelhaushälfte ist ca. 1950. Unter Berücksichtigung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) der beiden Gebäudeteile wird das gewichtete Baujahr (BJ) wie folgt berechnet:

Gebäudeteil I (BJ₁): Baujahr ca. 1950 (Anteil Bruttogrundfläche (BGF₁) am Gebäude ca. 81 m²)

Gebäudeteil II (BJ₂): Baujahr ca. 1970 (Anteil Bruttogrundfläche (BGF₂) am Gebäude ca. 45m²)

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

$$\emptyset BJ = \frac{1950 \times 81 \text{ m}^2 + 1970 \times 45 \text{ m}^2}{81 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2}$$

$$\emptyset BJ = \frac{246.600 \times \text{m}^2}{126 \text{ m}^2} = 1957,14 \quad \text{rd. } 1957$$

Das gewichtete Baujahr des Gebäudes ist rd. 1957.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1. Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte	
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF), Doppelhaushälfte EG, DG mit Anbau EG insgesamt (1)		126,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF), Doppelhaushälfte EG, DG		81,00 m ²
Baupreisindex (BPI) II. Quartal 2024 (2010 = 100)		182,8
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	790,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (790,00 €/m ² x 182,8 / 100)	~	1.444,00 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche (BGF), Anbau EG		45,00 m ²
Baupreisindex (BPI) II. Quartal 2024 (2010 = 100) (2)		182,8
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	963,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (963,00 €/m ² x 182,8 / 100)	~	1.760,00 €/m ² BGF
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Doppelhaushälfte, EG, DG; 81 m ²	=	116.964,00 €
Anbau, EG; 45 m ²	=	79.200,00 €
Doppelhaushälfte mit Anbau insgesamt (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	=	196.164,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	196.164,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		40 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 65) x 40 (196.164,00 € - 120.719,33 €)	x	61,54 %
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Doppelhaushälfte mit Anbau zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen	=	75.444,67 €
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
Teilkeller (3) (rd. 43 m ² Bruttogrundfläche)	+	5.600,00 €
Windfang	+	0,00 €
<hr/>		
Zeitwert Doppelhaushälfte mit Anbau	=	81.444,67 €

(1) Bruttogrundfläche (BGF) Doppelhaushälfte mit Anbau insgesamt ~ 126 m²

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF), Gebäudeteil Doppelhaushälfte, Erd- und Dachgeschoss (~ 81 m²) und Gebäudeteil Anbau, Erdgeschoss (~ 45 m²) beruht auf der maßstäblichen Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte und eines örtlichen Aufmaßes. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

(2) Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 164,5 (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 = $164,5 \times 1,111 = 182,76$ rd. 182,8

Die auf den Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

$(790,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 182,8) / 100 = 1.444,12 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$ **rd. 1.444,00 €/m²/BGF**

$(963,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 182,8) / 100 = 1.760,36 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$ **rd. 1.760,00 €/m²/BGF**

(3) Zeitwert Teilkeller

Der Zeitwert des Teilkellers kann mit Hilfe von relativen Wertanteilen der Bauteile am Bauwerk ermittelt werden. Für den Keller insgesamt bei gemischt genutzten Gebäuden mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bzw. ausbaubaren Dachgeschoss beträgt der relative Wertanteil in v.H. an den Gesamtherstellungskosten 23,50 %. Dieser relative Wertanteil wird für die Bestimmung des Zeitwertes des Teilkellers angesetzt.

Ausgangswert zur Bestimmung des relativen Wertanteils am Bauwerk sind die gewichteten Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten, unter Berücksichtigung des Baupreisindex von rd. 1.444,00 €/m². Die Normalherstellungskosten mit dem relativen Wertanteil von 23,50 % multipliziert, ergibt einen Anteil an den Herstellungskosten von:

$1.444,00 \text{ €/m}^2 \times 23,50 \% = 339,34 \text{ €/m}^2 \sim 339,00 \text{ €/m}^2$

Die anteiligen Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche des Teilkellers von rd. 43 m² (8,95 m x 4,75 m) multipliziert, ergibt anteilige Normalherstellungskosten von:

$339,00 \text{ €/m}^2 \times 43 \text{ m}^2 = 14.577,00 \text{ €}$

Der Anteil an den Herstellungskosten ist wie die Herstellungskosten der Doppelhaushälfte mit Anbau um 61,54 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 61,54 % anzusetzen, da der Teilkeller Teil der Doppelhaushälfte mit Anbau ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$14.577,00 \text{ €} - 61,54 \% = 5.606,31 \text{ €} \sim \mathbf{5.600,00 \text{ €}}$

Der alterswertgeminderte Zeitwert des Teilkellers beträgt $\sim 5.600,00 \text{ €}$ und wird bei den besonderen Bauteilen der Doppelhaushälfte mit Anbau berücksichtigt.

Nebengebäude (Geb. 2) pauschalierte Sachwertermittlung

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

Hinweis: Solch ein Nebengebäude, ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stall mit Nebenräumen, ist auf Wohngrundstücken wirtschaftlich nicht nutzbar. Nach meiner Einschätzung hebt sich ein verbleibender Restnutzwert des Gebäudes mit den zukünftig anfallenden hohen Instandsetzungskosten des Gebäudes, unter Berücksichtigung des mangelhaften baulichen Zustands, auf. Es verbleibt somit kein Zeitwert mehr für das Gebäude. Der Zeitwert des Nebengebäudes ist 0,00 €.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Grundstück, Flurstück 218, ist mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau und einem Nebengebäude, bebaut. Deshalb können die Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, angewandt werden. Der Sachwertfaktor kann auch deshalb angewandt werden, da das Bewertungsmodell des Bewertungsfalls dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren entspricht. Das Modell, die Berechnung des vorläufigen Sachwerts, basiert auf der Gebäudebruttogrundfläche, den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) incl. Baunebenkosten (BNK), dem Baupreisindex (Deutschland insgesamt 2010 = 100), der Gesamtnutzungsdauer nach Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006) bzw. Sachwertrichtlinie (SW-RL), der Restnutzungsdauer ggf. unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen, der linearen Alterswertminderung, ggf. dem pauschalierten Ansatz für Nebengebäude und ggf. für Außenanlagen sowie dem Bodenwert.

Der Sachwertfaktor für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, für alle Baujahre, hängt für den Altmarkkreis Salzwedel entscheidend vom berechneten vorläufigen Sachwert ab.

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

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

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

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

Sachwertfaktor		1,23	
<i>(vorläufiger Sachwert rd. 90.000,00 € (Wertermittlungsobjekt);</i>			
<i>Gebäudestandardstufe 2,50; Baujahresgruppe bis 1948 und keine Garage)</i>			
Umrechnungskoeffizienten			
Gebäudestandardstufe 1,90	x	0,85	
Baujahresgruppe ab 1949	x	0,83	
Garage nicht vorhanden bzw. marode, nicht nutzbar	x	1,00	

Sachwertfaktor		0,867	rd. 0,87
<i>(an Grundstücksmerkmale gepasster Sachwertfaktor)</i>			

Die Daten zur Ableitung des Sachwertfaktors und der Umrechnungskoeffizienten basieren überwiegend auf Kauffällen in den Städten des Landkreises Stendal und im Altmarkkreis Salzwedel in der Stadt Salzwedel, weil in den ländlichen Regionen des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel relativ wenige Verkäufe stattfanden. In den Städten ist generell ein höheres Preisniveau für individuelle Wohngrundstücke als in den Dörfern zu verzeichnen. Diese Gegebenheiten haben sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktor und die Umrechnungskoeffizienten bzw. die Regressionsfunktion niedergeschlagen. Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Regionalbereich Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel, wurde erläutert, dass die Schwankungsbreite der Sachwertfaktoren bis zu 20 % beträgt. Unter Berücksichtigung der Auskunft wird eingeschätzt, dass der ermittelte Sachwertfaktor von rd. 0,87 für das Wertermittlungsobjekt in einfacher Lage und Dorflage nicht marktgerecht, zu hoch ist. Der Sachwertfaktor wird mit rd. 0,85 als marktgerecht eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der Auskunft wird eingeschätzt, dass der ermittelte Sachwertfaktor von rd. 0,87 für das Wertermittlungsobjekt in einfacher Lage und Dorflage nicht marktgerecht ist. Ein Sachwertfaktor < 0,87 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 Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, sind Sachwertfaktoren von H. O. Sprengnetter ermittelt worden. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 90.000,00 € und Lage in einem Wohngebiet mit Bodenrichtwertniveau von 12,00 €/m² ist ein Sachwertfaktor von rd. 0,90 ausgewiesen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

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

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

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

Im Altmarkkreis Salzwedel und in den Städten Salzwedel, Gardelegen, Klötze, Kalbe (Milde) und Arendsee (Altmark) besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Das Wertermittlungsobjekt ist solch ein Grundstück. Das Grundstück, Flurstück 218, liegt in einem Dorf, ca. 28 km von der Kreisstadt Salzwedel und ca. 14 km von der Kleinstadt Klötze entfernt. In den Dörfern des Altmarkkreises Salzwedel nimmt die Nachfrage nach solchen Grundstücken rapide ab.

Brunau ist von Salzwedel über die Bundesstraßen 190 und 71 und Landes- und Kreisstraßen regionstypisch zu erreichen. Lagebedingt ist die Nachfrage eingeschränkter, als für Grundstücke, die direkt über Bundesstraßen zu erreichen sind. Die Veräußerbarkeit ist mit eingeschränkt zu beurteilen. Der Marktabschlag kann deshalb bis zu 20 % betragen.

Der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt wird gewichtet, unter Berücksichtigung, dass das Wertermittlungsobjekt ein Doppelhaushälftengrundstück ist, des regionalen Sachwertfaktors, des bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktors sowie der Marktgängigkeit und der Veräußerbarkeit auf rd. 0,85 geschätzt.

4.5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

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

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

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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

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

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

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

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

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

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

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 18/19.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche des Einfamilienhauses (Geb. 1), Erdgeschoss, erfolgt auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes.

Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1)

Erdgeschoss (EG)

Wohnraum	1,85 x 3,15	=	5,83 m ²	
Flur	2,15 x 3,15	=	6,77 m ²	
	- 2,15 x 0,95	=	<u>- 2,04 m²</u>	
			4,73 m ²	
Wohnraum	3,90 x 4,15	=	16,19 m ²	
Küche	4,15 x 4,15	=	17,22 m ²	
	- 1,90 x 0,90	=	<u>- 1,71 m²</u>	
			15,51 m ²	
Wohnraum	4,10 x 4,15	=	17,02 m ²	
Bad/WC	2,80 x 1,10	=	3,08 m ²	
Flur	2,60 x 1,10	=	<u>2,86 m²</u>	
Wohn-/Nutzfläche EG			<u>65,22 m²</u>	rd. 65,00 m²
Windfang	2,60 x 1,00	=	2,60 m ²	

Dachgeschoss (DG)

Wohnraum	4,45 x 4,15	=	18,47 m ²	
	- $\frac{1,10 \times 4,15}{2}$	=	<u>- 2,28 m²</u>	
			16,19 m ²	
Wohn-/Nutzfläche DG			<u>16,19 m²</u>	rd. 16,00 m²
Wohn-/Nutzfläche EG und DG insgesamt			81,41 m ²	rd. 81,00 m²

Teilkeller (TK)

Kellerraum	8,10 x 4,05	=	32,81 m ²	
	- 0,95 x 2,15	=	<u>- 2,04 m²</u>	
			30,77 m ²	
Nutzfläche TK			<u>30,77 m²</u>	rd. 31,00 m²

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Die Doppelhaushälfte mit Anbau ist nicht bewohnt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete fließt somit nicht.

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

Für die Städte im Altmarkkreis Salzwedel und 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 1949 bis 1990 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, Baujahr gewichtet ca. 1957), einem einfachen Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 3,00 €/m² bis 4,00 €/m² und für solche Wohnungen mit mittlerem Wohnwert ist eine marktübliche Mietspanne von 3,50 €/m² bis 4,50 €/m² angegeben.

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.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Doppelhaushälfte mit Anbau weist überwiegend einen einfachen Wohnwert in einigen Bereichen einen mittleren Wohnwert, nach Instandsetzung, auf. Die Wohnung liegt in einem individuellen Wohnhaus, einer Doppelhaushälfte mit Anbau. 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 die Doppelhaushälfte mit Anbau, die über einen überwiegend einfachen Ausstattungsstandard, in einigen Bereichen einen mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert verfügt, unter Berücksichtigung der Wohnfläche von insgesamt rd. 81 m² eine Nettokaltmiete von 5,40 €/m²/Monat Wohnfläche als marktüblich eingeschätzt.

Das Nebengebäude wurde wertneutral eingeschätzt, eine Nettomiete ist deshalb nicht anzusetzen.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m ²	jährlich €	jährlich €
Doppelhaushälfte mit Anbau (Geb. 1)	ca. 81	5,40	437,40	5.248,80
GESAMT	ca. 81		437,40	5.248,80

Berechnung der Wohn-/Nutzflächen siehe Seite 33. Diese Wohn-/Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ertragswert

Rohrertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	5.248,40 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters ¹⁾ (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung/Doppelhaushälfte mit Anbau, nach Ertragswertrichtlinie)	-	1.573,77 €
jährlicher Reinertrag	=	3.674,63 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 7.388,00 € ²⁾ (Liegenschaftszinssatz ³⁾ x Bodenwert) nur Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 17)	-	132,98 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.541,65 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,80 % (Liegenschaftszinssatz) und n = 25 Jahre (Restnutzungsdauer) (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 23 - 25)	x	20,002
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	70.840,08 €
Bodenwert Grundstück ²⁾ (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 17)	+	7.388,00 €
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	78.228,08 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	78.228,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Doppelhaushälfte mit Anbau (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 11)	-	67.000,00 €
wirtschaftliche Wertminderung		
kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Wertabschlag für Wiederinbetriebnahme Gas- und Trink-	-	1.000,00 €
Wasserhausanschluss (vgl. Pkt. 4.3.3, S. 13)		
<hr/>		
Ertragswert Grundstück insgesamt	=	10.228,08 €
	~	<u>10.000,00 €</u>

1) Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €/jährlich

Verwaltungskosten je Wohnung

280,00 €/jährlich

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche

11,00 €/m²/jährlich

Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete

Wohnung 5.248,40 €

Bewirtschaftungskosten Wohnung

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

Für das Jahr 2015 ist die Verwaltungskostenpauschale auf 280,00 € für eine Wohnung bzw. eine Doppelhaushälfte oder Reihenhaus festgesetzt.

Für das Jahr 2024 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 351,00 € für eine Wohnung bzw. eine Doppelhaushälfte oder Reihenhaus festgesetzt.

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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

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

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m ²
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2024	13,80 €/m ²

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 18. Juli 2024 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2024	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Wohnung rd. 351,00 €/jährlich/Wohnung	351,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn-/ Nutzfläche 13,80 €/m ² 81 m ² Wohn-/Nutzfläche	1.117,80 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete Wohnung 5.248,40 €	104,97 €
<hr/>	
Bewirtschaftungskosten insgesamt	1.573,77 €

2) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks, baureifes Land, der den Erträgen zuzuordnen ist, anzusetzen. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 7.388,00 € (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 17).

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 einer Doppelhaushälfte mit Anbau, ein Einfamilienhaus, bebaut. Aus dem Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist für unvermietete Einfamilienhausgrundstücke mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinssatz angegeben:

Einfamilienhaus (~ 130 m ² Wohnfläche, unvermietet)	~ 1,80 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 38 % (RND 25 Jahre : GND 65 Jahre)	

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

Villa, großes Einfamilienhaus	0,50 - 3,50 %
freistehendes Einfamilienhaus	1,50 – 4,00 %
nicht freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, 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 nicht freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Bewertungsfall, Eigennutzung, mit rd. 1,80 %.

4.5.5 Indirekte Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Wertermittlung

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

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

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

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Indirekter Vergleichswert

Vergleichs-/Gebäundefaktor €/m ² (Basiswert) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Wohnfläche insgesamt rd. 81 m ² , EG und DG ausgebaut) Normobjekt: Wohnfläche 120 m ² ; Bodenrichtwert 21,00 €/m ² ; Gebäudestandard 2,50; Garage vorhanden und Unterkellerung vorhanden	~ 1.532,00 €/m ²
Umrechnungskoeffizient für die Lage (Bodenrichtwert) 12,00 €/m ²	x 0,96
Umrechnungskoeffizient für die Gebäudestandardstufe 1,90 (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 23)	x 0,80
Garage nicht vorhanden bzw. marode, nicht nutzbar	x 0,90
teilunterkellert	x 0,90
Gebäude-/Vergleichsfaktor des Wertermittlungsobjekts	= 953,03 €/m ² ~ 953,00 €/m ²
vorläufiger Vergleichs-/Gebäudewert des Wertermittlungsobjekts Wohn-/Nutzfläche x Gebäude-/Vergleichsfaktor (81 m ² x 953,00 €/m ²)	= 77.193,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau Doppelhaushälfte mit Anbau (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 11)	- 67.000,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen kein Ansatz	- 0,00 €
sonstige Besonderheiten Wertabschlag für Wiederinbetriebnahme Gas- und Trink- Wasserhausanschluss (vgl. Pkt. 4.3.3, S. 13)	- 1.000,00 €
Indirekter Vergleichswert Grundstück insgesamt	= 9.193,00 € ~ 9.000,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**Vergleichs-/Gebäudedefaktor**

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel Vergleichs-/Gebäudedefaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, **für alle Baujahre**, bzw. nicht nach Baujahren unterteilt, abgeleitet.

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau bebaut. Deshalb können die Vergleichs-/Gebäudedefaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, angewandt werden.

Der Vergleichs-/Gebäudedefaktor in €/m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, der Basiswert, ist an die Wohnfläche gekoppelt.

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

Wohnfläche	120,00 m ²
Lage, Bodenrichtwert	21,00 €/m ²
Gebäudestandard	2,50
Garagen	vorhanden
Unterkellerung	vorhanden

Der Basiswert Vergleichs-/Gebäudedefaktor für das Wertermittlungsobjekt mit angesetzter Wohnfläche von insgesamt rd. 81 m² (EG und DG ausgebaut); Bodenrichtwert 21,00 €/m²; Gebäudestandard 2,50; Garage vorhanden und Unterkellerung vorhanden, beträgt rd. 1.532,00 €/m².

Bei Abweichung vom Normobjekt, anderer Bodenrichtwert, anderer Gebäudestandard, Garage nicht vorhanden und Unterkellerung nicht vorhanden, sind Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die ebenfalls im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht sind.

5 Verkehrswert Grundstück, Flurstück 218

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen. Zur Plausibilitätskontrolle des marktangepassten Sachwerts wurden der Ertrags- und der Indirekte Vergleichswert ermittelt.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurden der marktangepasste Sachwert mit rd. 8.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 10.000,00 € und der Indirekte Vergleichswert mit rd. 9.000,00 € ermittelt. Ertragswert und Indirekter Vergleichswert stützen den marktangepassten Sachwert.

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$\frac{(8.000,00 \text{ €} \times 0,80) + (10.000,00 \text{ €} \times 0,30) + (9.000,00 \text{ €} \times 0,80)}{0,80 + 0,30 + 0,80} = 8.736,84 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{9.000,00 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in

39624 Kalbe (Milde), OT Brunau Kleine Dorfstraße 5

Gemarkung Brunau, Flur 5, Flurstück 218

wird zum Wertermittlungstichtag 18. Juli 2024 auf

9.000,00 €

in Worten: neuntausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Doppelhaushälfte mit Anbau, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, von insgesamt rd. 81 m², errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 9.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 111,00 €/m². Wegen der zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist der Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche sehr niedrig.

6 Erklärung des Sachverständigen

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

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

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger

Salzwedel, 03. Oktober 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.