

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 Salzwedel

Burgstraße 68
29410 Salzwedel

Geschäfts-Nr.: 34 K 1 / 24

unser Zeichen: GNR 010/03/2024



GUTACHTEN

keine Innenbesichtigung der Gebäude ermöglicht

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1) und zwei ehemaligen land-
wirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Geb. 2 und 3) bebaute Grundstück
in 29410 Salzwedel, Ortschaft Pretzier, Pretzierer Dorfstraße 29

eingetragen im Grundbuch von Pretzier, Blatt 404

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Pretzier	5	89/1	Gebäude- und Freifläche, Pretzierer Dorfstraße 29	4.420 m ²

Verkehrswert Grundstück zum Stichtag 13. Mai 2024

rd. 213.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten und 7 Anlagen mit 14 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	5
3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
4 Verkehrswertermittlung	7
4.1 Allgemeine Angaben	7
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
4.2.1 Lage	7
4.2.2 Gestalt und Form	9
4.2.3 Erschließung	9
4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	10
4.3.1 Einfamilienhaus (Geb. 1)	11
4.3.2 ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2)	13
4.3.3 ehemalige Scheune (Geb. 3)	14
4.3.4 Außenanlagen	15
4.4 Vorbemerkungen	15
4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 89/1	19
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.5.2 Bodenwertermittlung	19
4.5.3 Sachwertermittlung	25
4.5.4 Ertragswertermittlung	37
4.5.5 Indirekte Vergleichswertermittlung	45
5 Verkehrswert Grundstück	48
6 Erklärung des Sachverständigen	49

Anlagen

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

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Salzwedel vom 21. März 2024, Eingang am 25. März 2024 ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert, für das im Grundbuch von Pretzier, Blatt 404, unter der laufenden Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 29410 Salzwedel, Ortschaft Pretzier, Pretzierer Dorfstraße 29, **wird zum Wertermittlungstichtag 13. Mai 2024 auf rd. 213.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Die Mieter bzw. Pächter sind festzustellen.
Der zum Ortstermin geladene Grundstückseigentümer war am Ortstermin nicht anwesend. Zum Grundstückseigentümer konnte kein Kontakt hergestellt werden. **Ob Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen, ist mir nicht bekannt.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) mitzuteilen.
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG-Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es deshalb nicht.**
- 1.4 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Gemäß Auskunft des Gewerbeamtes der Hansestadt Salzwedel **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.
Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich, da der mit Einschreibebrief geladene Grundstückseigentümer zum Ortstermin nicht anwesend war. Da gemäß Auskunft des Gewerbeamtes der Hansestadt auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb gemeldet ist, wird unterstellt, **dass keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen in den Gebäuden vorhanden sind. Auf den zugänglichen Bereichen des Grundstücks wurden keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.**
- 1.6 Es ist zu klären, ob auf dem Grundbesitz und/oder in den Gebäuden Zubehörstücke gemäß § 97 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 und 94 BGB oder Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB vorhanden sind. Weiterhin ist zu ermitteln, ob Fremdeigentum oder Sicherungsübereignungen an beweglichen Gegenständen vorhanden ist.
Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht von innen besichtigt werden. **Auf den zugänglichen Bereichen des Grundstücks wurden keine Gegenstände festgestellt, die Zubehörstücke, wesentliche Bestandteile oder Scheinbestandteile sind oder sein könnten. Ob Fremdeigentum oder Sicherungsübereignungen an beweglichen Gegenständen bestehen, ist nicht bekannt.**
- 1.7 Der Sachverständige hat prüfen, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1) und zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2) und ehemalige Scheune (Geb. 3) bebaut. Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nur von außen, von der Pretzierer Dorfstraße und vom Hof des Grundstücks, der frei zugänglich war, aus besichtigt werden und nicht von innen.
Der bauliche Zustand des vermutlich in massiver Bauweise errichteten Einfamilienhauses, das dem äußeren Anschein nach umfassend modernisiert wurde, ist augenscheinlich gut. Der bauliche Zustand der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ist noch befriedigend bis schlecht. Die Dächer der Gebäude sind vermutlich zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen. Die Dacheindeckung der ehemaligen Scheune (Geb. 3) ist partiell schadhaft. Regen und Feuchtigkeit können in den schadhaften Dachbereichen ungehindert in das Gebäude eindringen. **Aufgrund der ständigen Durchfeuchtung, witterungsabhängig, und der Holzkonstruktion des Daches kann dann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden, war von außen jedoch nicht erkennbar. An Holzkonstruktionen bzw. -bauteilen kann Hausschwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

- 1.8 Es ist zu ermitteln, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Das Grundstück liegt am südlichen Rand von Pretzier, im Innen- und Außenbereich von Pretzier. **Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel mit Ortschaften, vom 06.05.1998, ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als Dorfgebiet (MD) und Fläche der Land- und Forstwirtschaft (unbebauter westlicher Grundstücksbereich) dargestellt. Für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, gibt es keinen Bebauungsplan.**
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Bauplanungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.9 Der Sachverständige hat Angaben zu denkmalrechtlichen Belangen zu machen.
Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, **unterliegen die Gebäude auf dem Grundstück keinen denkmalschutzrechtlichen Vorschriften bzw. sind kein Baudenkmal. Das Grundstück liegt auch nicht in einem Denkmalbereich.**
Bezüglich Bodendenkmale kann vom Altmarkkreis Salzwedel keine Auskunft erteilt werden.
- 1.10 Der Sachverständige hat zu klären, ob bezüglich des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel vorliegen.
Der Altmarkkreis Salzwedel, Bauordnungsamt, teilte mit, **dass für das Grundstück keine Baulasten (unterstellt zu Lasten und/oder zu Gunsten) im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel eingetragen sind (vgl. Anlage 3).**
- 1.11 Es ist zu prüfen, ob das Grundstück im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel registriert ist.
Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, untere Bodenschutzbehörde, **ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).**
- 1.12 Es ist zu klären, ob ein Überbau bzw. Überbauten bestehen.
Im Auszug aus der Liegenschaftskarte sind die Gebäude auf dem Grundstück nicht als Überbauten auf Nachbargrundstücke dargestellt. Gebäude auf dem nördlichen und dem südlichen Nachbargrundstück sind gemäß Darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte Grenzbebauungen des Grundstücks (vgl. jeweils Anlage 2).
Am Ortstermin wurden augenscheinlich keine Überbauten festgestellt.
- 1.13 Es sind die grundstücksbezogenen Versicherungen festzustellen.
Wie bereits mehrfach erklärt, war der Grundstückseigentümer am Ortstermin nicht anwesend. Kontakt zum Grundstückseigentümer konnte nicht hergestellt werden.
Bezüglich grundstücksbezogener Versicherungen, Grundstückshaftpflicht- und Gebäudeversicherungen, kann deshalb keine Aussage getroffen werden.

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Salzwedel vom 21. März 2024, Eingang am 25. März 2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Pretzier, Blatt 404, vom 02. Februar 2024.
- 2.3 schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Altmarkkreis Salzwedel:
Baulasten
Altlasten
Denkmalschutz
Naturschutz
schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Hansestadt Salzwedel:
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
Bauakte
Gewerbeauskunft
Einwohnermeldeauskunft
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 Informationen
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt sowie Auszug aus dem Geobasisdatensystem mit Flurstücksnachweis und Bodenschätzung.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 7).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 13. Mai 2024.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.9 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungsstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **13. Mai 2024**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Pretzier, Blatt 404, vom 02. Februar 2024, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung:
lfd. Nr. 5:	„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Salzwedel AZ.: 34 K 1/24); eingetragen am 02.02.2024.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung und in Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dem Einfamilienhaus wohnt der Grundstückseigentümer, der vermutlich auch Bereiche der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und Bereiche des Grundstücks nutzt. Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es vermutlich nicht. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Von außen war Verdacht auf Hausschwamm nicht zu erkennen, kann aufgrund der Holzbauteile an/in den Gebäuden jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel ist das Grundstück nicht mit Baulasten belastet (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel ist das Grundstück nicht als altlasten-/kontaminationsverdächtige Fläche bzw. als Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Die Hansestadt Salzwedel teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Ortstermins bzw. Wertermittlungstichtags 13. Mai 2024 in kein Bodenordnungs- und in kein Sanierungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, ist das Grundstück mit seiner Bebauung kein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) und befindet sich auch nicht in einem Denkmalbereich.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Hansestadt Salzwedel, Bauamt, teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück im Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel mit Ortschaften, vom 06.05.1998 als Dorfgebiet (MD) und als Fläche der Landwirtschaft dargestellt ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Hansestadt Salzwedel gibt es für das Gebiet von Pretzier in dem das Grundstück liegt keinen Bebauungsplan und auch keine örtlichen Bauvorschriften (Satzungen). Das Grundstück liegt im Innen- und im Außenbereich von Pretzier. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist nach den Festlegungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) und Grünfläche/-land, besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft bzw. konnte nicht überprüft werden. Es wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück formell und materiell legal sind.	

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Geb. 2 und 3) bebaute Grundstück in 29410 Salzwedel, Ortschaft Pretzier, Pretzierer Dorfstraße 29

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Pretzier	5	89/1	4.420 m²	4.420 m²

zum Wertermittlungsstichtag 13. Mai 2024, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Salzwedel Auftrag: 21. März 2024 Eingang 25. März 2024
Eigentümer:	ein Eigentümer (natürliche Person) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	13. Mai 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	13. Mai 2024

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	
Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Altmarkkreis Salzwedel
Gemeinde/Stadt:	Hansestadt Salzwedel
Gemeinde/Stadt:	Ortschaft Pretzier, Ortsteil der Hansestadt Salzwedel
Stadt und Einwohnerzahl:	Hansestadt Salzwedel mit 17 Ortschaften und 48 Ortsteilen ca. 24.000 Einwohner Pretzier ca. 1.050 Einwohner
Fläche:	Hansestadt Salzwedel mit Ortschaften und Ortsteilen ca. 305 km² Pretzier ca. 15 km²
innerörtliche Lage, Infrastruktur:	Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich am südlichen Rand von Pretzier, an der Westseite der Pretzierer Dorfstraße, die in südwestlicher Richtung zur Bundesstraße 71 führt. Die Bebauung der Grundstücke in der Pretzierer Dorfstraße ist typisch für ein Dorf in der Altmark. Die Grundstücke waren landwirtschaftliche Hofstellen, straßenbegleitend mit dem

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohnhaus bebaut und straßenabgewandt waren die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude errichtet. Die landwirtschaftlichen Hofstellen sind überwiegend nicht mehr bewirtschaftet, sondern sind individuelle Wohngrundstücke. Diese Nutzung weist auch das Wertermittlungsgrundstück auf.

Aufgrund der Nähe von Pretzier zur Hansestadt Salzwedel und der guten Erreichbarkeit über die Bundesstraße 190 ist Pretzier ein beliebter Wohnstandort geworden. Mehrere in den 1990er Jahren neu erschlossene Wohngebiete zeugen davon.

Am nordöstlichen Rand von Pretzier, an der Bundesstraße 190, befindet sich ein Gewerbegebiet. Bei den dortigen Firmen gibt es Arbeitsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Ort nicht mehr. In Pretzier ist eine Kindertagesstätte ansässig, jedoch keine Schule.

Die Hansestadt Salzwedel ist das Mittelzentrum der westlichen Altmark mit Verwaltungseinrichtungen (Landratsamt), Gymnasien, Schulen, Berufsschule, Kitas, Banken, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistern und Krankenhaus. Der Einkauf kann in zahlreichen Geschäften und Märkten, wie für Städte dieser Größe typisch, erledigt werden. Die Wirtschaft der Hansestadt ist durch Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe geprägt. Größere Industriebetriebe gibt es nicht mehr.

Verkehrslage, Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

erreichbar ist Pretzier über die Bundesstraße (B) 190 und Kreisstraßen (K), die B 71 ist in Stappenbeck und die B 248 ist in Salzwedel zu erreichen

Anschluss an das bundesdeutsche Autobahnnetz derzeit erst in einer Entfernung von ca. 60 Kilometern; Autobahn (A) 39 (Wolfsburg – Richtung Uelzen) Anschlussstelle Wolfsburg ca. 60 km entfernt; A 2 (Hannover – Berlin) Anschlussstelle Magdeburg ca. 90 km entfernt; A 14 (Magdeburg - Halle – Dresden) ca. 90 km entfernt; nach Ausbau der A 14 nach Norden ist die A 14 dann ca. 35 km von Pretzier entfernt, verbessert die Anbindung an das Autobahnnetz wesentlich

Salzwedel ca. 5 km entfernt

Gardelegen ca. 39 km entfernt

Klötze ca. 28 km entfernt

Stendal ca. 58 km entfernt

Magdeburg ca. 95 km entfernt

Uelzen ca. 53 km entfernt

Lüchow ca. 22 km entfernt

Wolfsburg ca. 65 km entfernt

Busverbindung zur Kernstadt Salzwedel, Haltstelle in der Nähe Bahnhof mit Fernbahnanschluss (eingeschränkt) in Salzwedel, Haltpunkt Regionalbahn in Pretzier, vom Wertermittlungsgrundstück weiter entfernt

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

offene bis verdichtete Bauweise, aufgegebene Hofstellen, straßenseitig Wohnhäuser, hofseitig ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, 1- bis 1 ½- geschossige Bebauung

Immissionen:

Durchgangsverkehr von der Bundesstraße (B) 190 im Dorf zur Bundesstraße (B) 71, im ca. 2 km entfernten Stappenbeck zu erreichen und Anliegerverkehr

topographische Grundstückslage:

eben

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Wertermittlungsgrundstücks (vgl. Anlage 2), gemäß Angabe im Grundbuch von Pretzier, Blatt 404, Bestandsverzeichnis

Flurstück	89/1
Straßenfront(en)	38 m
Wegefront(en)	41 m
Breite bis	41 m
Tiefe bis	116 m
Grund-/Flurstücksgröße *	4.420 m ²
Grund-/Flurstücksform	annähernd rechteckig

* gemäß Angabe im Grundbuch von Pretzier, Blatt 404, Bestandsverzeichnis

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 89/1, liegt im Innen- und Außenbereich von Pretzier und an der Westseite Pretzierer Dorfstraße. Im Westen grenzt das Wertermittlungsgrundstück, wie viele Grundstücke an der Westseite der Pretzierer Dorfstraße, an einen mit Mineralgemisch befestigten Wirtschaftsweg. In nördlicher Richtung ca. 350 m vom Wertermittlungsgrundstück entfernt, mündet der Wirtschaftsweg in eine ausgebaute Gemeindestraße im Innenbereich von Pretzier.

Straßen-/Wegeart:

Straße: öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet, Anliegerstraße, führt zur Bundesstraße (B) 190 im Dorfgebiet und in südlicher Richtung nach Stappenbeck zur B 71

Weg: öffentlicher Wirtschaftsweg

Straßen-/Wegeausbau:

Straße: ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, beidseitig mit Betonsteinpflaster befestigte Gehwege, Straßenlampen

Weg: ausgebaut, Fahrbahn (Fahrspuren) mit Mineralgemisch befestigt

Höhenlage zur Straße/zum Weg: jeweils normal

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

Abwasserbeseitigung: Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Die Gebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück sind keine Grenzbebauungen der Nachbargrundstücke und/oder Bebauungen innerhalb der Grenzabstandsflächen der Nachbargrundstücke. Gebäude auf dem nördlichen Nachbarflurstück 290/90 und auf dem südlichen Nachbarflurstück 88/1 sind Grenzbebauungen des Wertermittlungsgrundstücks (vgl. jeweils Anlage 2). Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten bestehen nicht bzw. sind nicht zu erkennen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

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

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

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

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

Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des augenscheinlich nach der Wende umfassend modernisierten Einfamilienhauses gut. Der bauliche Zustand der beiden ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ist dem äußeren Anschein nach befriedigend (Stallgebäude mit Scheunenteil) bis schlecht (Scheune).

Gegebenenfalls vorhandene Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von außen erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die vorhandenen Bauschäden und der Instandhaltungstau an den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden nicht durch einen Wertabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, da diese Gebäude aufgrund der nicht vorhandenen bzw. stark eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten nur einen geringen Marktwert bzw. keinen Marktwert besitzen.

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

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

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, sowie anderer Gebäudeteile jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.1 Einfamilienhaus (Geb. 1)

Das quasi in offener Bauweise und straßenbegleitend errichtete Gebäude mit rechteckiger Grundfläche ist das Wohnhaus einer kleineren landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Hofstelle ist seit Langem aufgegeben. Das Einfamilienhaus baut mit der südlichen Giebelwand an das Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2) an.

Das straßenseitige Erscheinungsbild des Einfamilienhauses wird durch die geputzte Fassade mit hellem ockerfarbenem Anstrich und die großzügige offene Eingangsüberdachung geprägt. Das Satteldach ist mit grauen Dachsteinen gedeckt. Dachaufbauten gibt es nicht.

Der straßenseitige Hauseingang befindet sich annähernd auf Geländeneiveau, da wegen des augenscheinlich nicht vorhandenen Kellers kein ausgeprägter Gebäudesockel vorhanden ist. Hofseitig gibt es zwei ebenerdige Nebenein- bzw. Nebenausgänge, die zur dort angelegten Terrasse, zum Freisitz, führen. Die Terrasse ist vollständig überdacht.

Es wird unterstellt, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist, da keine Dachaufbauten und keine Dachflächenfenster vorhanden sind.

In dem an das ehemalige Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2) angrenzenden Bereich des Einfamilienhauses ist die Zentralheizungsanlage, vermutlich eine Gaszentralheizung, eingebaut. In diesem Gebäudebereich befindet sich der Schornstein.

Die Wohn-/Nutzfläche im Erdgeschoss des Einfamilienhauses beträgt rd. 122 m² und wurde aus der Gebäudegrundfläche von rd. 153 m² (17 m x 9 m), maßstäbliche Darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte, mit Wohn-/Nutzflächenfaktor von 0,8 berechnet. Die Nutzfläche der Terrasse/des Freisitzes beträgt rd. 28 m² (3,50 m x 8,00 m).

Art des Gebäudes:	quasi freistehendes, eingeschossiges, augenscheinlich nicht unterkellertes Einfamilienhaus, Dachgeschoss augenscheinlich nicht ausgebaut
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich wie die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Jahreszahl 1906 an östlicher Giebelwand des ehemaligen Stallgebäudes mit Scheunenteil angebracht) ca. 1906
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Das Einfamilienhaus wurde augenscheinlich umfassend modernisiert (Fassade, Dacheindeckung, Fenster, Haustür und Nebeneingangstüren). Aufgrund des guten Zustands, dem äußeren Anschein nach, wird unterstellt, dass die Modernisierungen nicht länger als 10 Jahre zurückliegen.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	vermutlich Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Ziegel und/oder Bruchstein bzw. Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	vermutlich nicht vorhanden
Außenwände:	Putz, Dämmung, vermutlich Ziegel und/oder Kalksandstein, Putz
Innenwände:	vermutlich Ziegel und/oder Kalksandstein, beidseitig Putz
Geschossdecken:	
Erdgeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Einschub, vermutlich Dämmung
Dachgeschoss:	vermutlich keine Decke
Treppen:	nicht bekannt
Fußböden:	
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Dachgeschoss:	nicht bekannt
Innenansichten:	
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Dachgeschoss:	vermutlich keine Wände gestellt
Deckenflächen:	
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Dachgeschoss:	vermutlich keine Decke eingezogen
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster mit Kunststoffrollläden

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Türen:

Eingangstüren: straßenseitig; massive Holztür mit isolierverglastem Lichtausschnitt und festendem isolierverglastem Seitenteil

hofseitig; isolierverglaste zweiflüglige Holzfenstertüren

Innentüren: nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt

Sanitärinstallation: nicht bekannt

Küchenausstattung: nicht bekannt

Heizung: Zentralheizung, vermutlich Gaszentralheizung, Heizkörper nicht bekannt, ob eine Fußbodenheizung vorhanden ist, ist nicht bekannt

Warmwasserbereitung: nicht bekannt

besondere (Betriebs) Einrichtungen: keine bekannt

besondere Bauteile: Überdachung der straßenseitigen Hauseingangstür; befestigte und überdachte Terrasse/befestigter Freisitz ca. 28 m² (ca. 3,50 m x ca. 8,00 m), Überdachung Holzkonstruktion auf 4 Holzpfeuern lagernd, mit lichtdurchlässigen Wellplatten eingedeckt

Außenansicht: wärmegeklämmt mit Mineralputz versehen (heller ockerfarbener Anstrich), niedriger Sockel Buntsteinputz

Dachkonstruktion: vermutlich zimmermannsmäßige Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach ohne Dachaufbauten, Dachgeschoss ohne Dremel/Kniestock

Dacheindeckung: Dachsteine (anthrazit), Dachentwässerung Titanzink-Dachrinnen und -fallrohre

Kamin: ein Schornstein, über Dach augenscheinlich mit Naturschieferplatten verkleidet, Edelstahlabgasrohr eingezogen

Raumaufteilung: nicht bekannt

Dachgeschoss: vermutlich nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung: nicht bekannt

Belichtung und Besonnung: vermutlich gut

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich: Wie bereits mehrfach angegeben, konnte das Einfamilienhaus nicht von innen be-
sichtigt werden. Das Wohnhaus wurde dem äußeren Anschein nach umfassend modernisiert. Dem baulichen Zustand nach zu urteilen, dürften die Modernisierungen nicht länger als ca. 10 Jahre zurückliegen. Es ist zu unterstellen, dass die Modernisierungen mindestens zu einem mittleren Ausstattungs- und Gebäudestandard führten.

Der bauliche Zustand und die Instandhaltung des Einfamilienhauses sind dem äußeren Anschein nach gut. Größere Schäden und Instandhaltungsschäden wurden von außen nicht festgestellt.

Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist durch die Alterswertminderung bzw. die zu berücksichtigende Gebäuderestnutzungsdauer abgedeckt. Ein zusätzlicher Wertabschlag wegen Bauschäden/-mängel und größeren Instandhaltungsschäden ist deshalb nicht anzusetzen.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Einfamilienhauses wird unter Berücksichtigung des guten äußeren Erscheinungsbildes in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Sicherabschlag für eventuell vorhandene Schäden und/oder Instandhaltungsschäden im Gebäudeinneren vorgenommen (vgl. Sach-, Ertrags- und Indirekte Vergleichswertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 36, Punkt 4.5.4, Seite 44 und Punkt 4.5.5, Seite 47).

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: keine bekannt.

Wertminderung: Hinweis: Ob ein Energieausweis/-pass vorliegt, ist nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung: Das Einfamilienhaus wurde dem äußeren Anschein nach umfassend modernisiert. Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach gut. Größere Bauschäden und Instandhaltungsschäden wurden nicht festgestellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.2 ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2)

Das Einfamilienhaus baut mit der südlichen Giebelwand an das ehemalige Stallgebäude mit Scheunenteil an. Das Wertermittlungsobjekt ist giebelständig zur Pretzierer Dorfstraße errichtet und begrenzt den Hof nach Süden.

Die kleine Hofstelle wird vermutlich schon seit langem nicht mehr als landwirtschaftlicher Erwerbsbetrieb genutzt. Das Stallgebäude mit Scheunenteil ist vermutlich überwiegend ungenutzt.

Das ehemalige Stallgebäude mit Scheunenteil ist ein Massivbau, wie es für solche Gebäude in der Bau-epoche und in der Region typisch war. Die Umfassungswände bestehen aus Hartbrandziegel und sind als Sichtmauerwerk ausgeführt.

Hofseitig ist das Wertermittlungsobjekt mit einem traufenhohen zweiflügligen Bretttertor verschlossen. Neben dem Tor ist eine Holztür mit Lichtausschnitt und verglasten Seitenteilen nachträglich eingebaut. Im Dachgeschoss mit hohem Drempe/Kniestock sind zwei Luken vorhanden, die jeweils mit einer Bretttertür verschlossen sind. In der östlichen Giebelwand sind einfach verglaste Fenster eingesetzt.

Da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, sind die Raumaufteilung (Erd- und Dachgeschoss), die Ausstattung und der Zustand nicht bekannt. Die Deckenkonstruktion Erd-/Dachgeschoss ist ebenfalls nicht bekannt. Das Gebäude verfügt augenscheinlich über eine Elektroanlage.

Das hohe Satteldach ist vermutlich eine zimmermannmäßige Holzkonstruktion, die mit Dachziegel eingedeckt ist. Dachaufbauten gibt es nicht. Im Bereich der östlichen Giebelwand ist ein Schornstein vorhanden, der über Dach als Hartbrandziegelsichtmauerwerk ausgeführt ist. Die Dachentwässerung, Dachrinnen und Fallrohre, besteht augenscheinlich aus PVC-Elementen.

Die Nutzflächen im Erd- und im Dachgeschoss mit hohem Drempe betragen insgesamt rd. 285 m², die aus der Bruttogrundfläche von rd. 336 m² ((24 m x 7 m) x 2) mit Nutzfaktor 0,85 ermittelt wurde. Somit entfallen auf das Erd- und auf das Dachgeschoss jeweils rd. 142,50 m² Nutzfläche.

Art des Gebäudes:	ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil
Baujahr:	nicht bekannt, Jahreszahl 1906 an östlicher Giebelwand, Baujahr geschätzt ca. 1906
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Das Dach im Bereich des östlichen Gebäudeteils und der Schornsteinkopf sind augenscheinlich erneuert. Die Holztür mit verglasten Seitenteilen wurde nachträglich eingebaut, die Elektroanlage wurde nachträglich installiert
besondere Bauteile:	maroder Anbau im Bereich westlicher Giebelwand (kein Zeitwert)
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des Gebäudes befriedigend. Der befriedigende bauliche Zustand ist wesentlich der massiven Bauweise geschuldet. Größere Bauschäden waren von außen nicht zu erkennen. Es besteht der für solche Gebäude übliche Instandhaltungsstau. Der Bereich des Gebäudes im Erdgeschoss, hinter dem hofseitigen großen und breiten Holztor, kann als Pkw-Stellplatz genutzt werden. Deshalb wird dem Wertermittlungsobjekt ein pauschaler Zeitwert zugeordnet, der sich am Sachwert von Garagen orientiert. Es wird ein Stellplatz/eine Garage berücksichtigt, da auf einem individuellen Wohngrundstück eine Garage wirtschaftlich ist. Für das Wertermittlungsobjekt wird im Sachwertverfahren der Zeitwert von einer Garage mit Zuschlag für Abstellflächen angesetzt. Im Ertragswertverfahren wird die Nettomiete für eine Garage berücksichtigt.
wirtschaftliche Wertminderung:	Das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude ist auf einem individuellen Wohngrundstück überflüssig bzw. wirtschaftlich nicht bzw. nur eingeschränkt nutzbar. Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine aufgegebene kleinere landwirtschaftliche Hofstelle. Interessenten solcher Objekte kaufen diese Grundstücke aber häufig gerade wegen der zahlreichen Nebengelasse. Deshalb und weil mindestens ein Pkw-Stellplatz im Gebäude eingerichtet werden können, wird bezüglich des ehemaligen Stallgebäudes mit Scheunenteil keine wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des ehemaligen Stallgebäudes mit Scheunenteil ist befriedigend. Größere Schäden und größerer Instandhaltungsstau wurden von außen nicht festgestellt. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht anzusetzen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.3 ehemalige Scheune (Geb. 3)

Den Hof nach Westen begrenzt die ehemalige Scheune. Hofseitig ist eine große traufenhohe Öffnung vorhanden. Dort befand sich ein zweiflügliges Tor. Das Tor ist entfernt worden. In der westlichen Außenwand befand sich gegenüber der hofseitigen Öffnung ein gleichgroßes Tor, wie es für Scheunen üblich war. Dadurch konnte die Scheune mit hoch beladenen Erntewagen befahren werden, ohne Wenden zu müssen. Die Toröffnung in der westlichen Außenwand ist verbrettert. Dort ist ein kleines zweiflügliges Tor eingesetzt. Hofseitig ist im südlichen Gebäudeteil eine neue Kunststoff-/Leichtmetall mit Isolierglasfüllung eingebaut. In diesem Gebäudeteil sind unterhalb der Dachtraufe zwei einfach verglaste Fenster eingebaut. Deshalb ist zu unterstellen, dass in diesem Gebäudeteil eine Decke eingezogen ist.

Die ehemalige Scheune ist in Mischbauweise errichtet. Die beiden Außenwände bestehen aus Hartbrandziegeln und sind als Sichtmauerwerk ausgeführt. Die Giebelwände sind Fachwerkkonstruktionen, deren Gefache mit Kalksandsteinen ausgemauert (Sichtmauerwerk) sind.

Durch die große hofseitige Toröffnung war zu erkennen, dass der Fußboden betoniert ist. Es war weiterhin zu erkennen, dass eine Balkenlage, die tlw. mit lose verlegten Brettern belegt ist, vorhanden ist. Die Balken lagern auf Holzpfeuern, die im Scheunenraum stehen. Dadurch ist der Scheunenraum kleinteilig.

Das hohe Satteldach ist eine Holzkonstruktion, die mit Dachsteinen eingedeckt ist. Zur Dachentwässerung sind PVC-Dachrinnen -Fallrohre montiert.

Die Nutzfläche beträgt rd. 108 m² und wurde anhand der Gebäudedarstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gebäudegrundfläche von rd. 120 m² (12 m x 10 m) mal Nutzflächenfaktor 0,90 berechnet.

Art des Gebäudes:	ehemalige Scheune
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich wie Stallgebäude mit Scheunenteil, Baujahr geschätzt ca. 1906
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Es ist eine Kunststoff-/Leichtmetalltür mit Isolierglasfüllung eingebaut
besondere Bauteile:	keine
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des Gebäudes schlecht. In der östlichen Dachfläche bestehen Schäden an der Dacheindeckung. Das Gefache der nördlichen Giebelwand hat sich nach außen und nach innen verschoben und gesetzt. Infolge davon ist die Ausmauerung der Gefache nach außen und innen abgekippt. Es besteht erheblicher Instandhaltungsschaden. In der Scheune ist im Bereich hinter der großen hofseitigen Toröffnung ein Stellplatz möglich. Wegen des schlechten baulichen Zustands und da im Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2) ein Stellplatz angelegt werden kann, wird die Scheune wertneutral im Gutachten angesetzt. Aufgrund dieses Ansatzes sind keine Wertminderungen wegen des schlechten baulichen Zustands zu berücksichtigen.
wirtschaftliche Wertminderung:	Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen zu berücksichtigen, da das Gebäude wertneutral angesetzt wird.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der ehemaligen Scheune ist schlecht. Es bestehen Schäden und erheblicher Instandhaltungsschaden. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht anzusetzen. Das Gebäude wird wertneutral angesetzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**4.3.4 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 89/1 und liegt an der Pretzierer Dorfstraße, einer Gemeindestraße. Im Westen grenzt der unbebaute Teil des Grundstücks an einen öffentlichen Wirtschaftsweg. Dieser Grundstücksteil, eine Grünfläche bzw. Grünland liegt bereits im Außenbereich.

- Versorgungsanlagen Strom, Wasser und vermutlich Gas vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabel-/Internetanschluss
- Anschluss an Ab-/Schmutzwasserkanal
- Auffahrt Grundstück und Hof Kopf-/Natursteinpflaster, sonst keine Befestigungen
- westlicher Grundstücksbereich Grünfläche/-land, Wiese
- Vorgarten Rasen
- Einfriedungen; straßenseitig keine Einfriedungen, sonst überwiegend Weidezäune und keine Einfriedungen, straßenseitig markieren die Grundstücksgrenzen teilweise Grenzbebauungen auf den Nachbarflurstücken 290/90 und 88/1 die Grundstücksgrenze

Allgemeinbeurteilung: Die einfachen Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem ungepflegten Zustand.

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück ist im Grundbuch von Pretzier, Blatt 404, geführt und besteht aus einem Grundstück, dem Flurstück 89/1.
Der straßenseitige, östliche Bereich des Wertermittlungsgrundstücks war die ehemalige kleinere Hofstelle und ist bebaut. Dieser Grundstücksbereich weist die Entwicklungsstufe baureifes Land auf. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher für diese Teilfläche auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für baureifes Land der Bodenrichtwertzone baureifes Land.
Der wesentlich größere westliche Grundstücksbereich ist unbebaut und war bzw. ist Grünland und liegt im Außenbereich. Der Grundstücksbereich ist zum Wertermittlungsstichtag eine Wiese, die zum Wertermittlungsstichtag nicht gemäht war. Deshalb besitzt dieser Grundstücksbereich nicht die Entwicklungsstufe baureifes Land, sondern nur die Entwicklungsstufe Grünland. Entsprechend dieser Entwicklungsstufe, der tatsächlichen Nutzung und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts, wird dieser Grundstücksbereich als Fläche der Landwirtschaft eingestuft. Aufgrund der Nähe zur bebauten Ortslage bzw. zu bebauten Grundstücken handelt es sich um eine sogenannte besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft.
Gemäß dem angeforderten Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung, des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



**Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt**
Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit
Bodenschätzung
Erstellt am: 21.06.2024
Aktualität der Daten: 19.06.2024

Flurstück 89/1, Flur 5, Gemarkung Pretzier

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Salzwedel, Hansestadt Landkreis Altmarkkreis Salzwedel
Lage:	Pretzierer Dorfstraße 29
Fläche:	4 420 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1543 m ² Wohnbaufläche 2877 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	2815 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 53, Ackerzahl 55, Ertragsmesszahl 1548 Gesamtertragsmesszahl 1548

Hinweise zum Flurstück:

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Salzwedel Grundbuchbezirk Pretzier Grundbuchblatt 404 Laufende Nummer 2

wird das Wertermittlungsgrundstück zur Bodenwertermittlung in die Teilflächen baureifes Land und besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Grünland) wie folgt aufgeteilt:

Teilfläche baureifes Land

- Entwicklungsstufe	baureifes Land	
- bebaut mit	Einfamilienhaus (Geb. 1), ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2), ehemalige Scheune (Geb. 3)	
- Teilflächengröße		ca. 1.543 m ²

Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft

- Entwicklungsstufe	Grünland	
- bebaut mit	unbebaut	
- Teilflächengröße		ca. 2.877 m ²

- Grundstücksfläche		ca. 4.420 m ²

- Die Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei) bzw. in Anlehnung an den Bodenrichtwert für baureifes Land. Es wird deshalb so vorgegangen, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Wertermittlungsgrundstücks der von baureifem Land und von besonderer Fläche der Land- und Forstwirtschaft entspricht. Auch die Bebauung und die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks sind typisch für die Lage in der Bodenrichtwertzone bzw. im Dorf.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3. Auf dem Wertermittlungsgrundstück sind das Einfamilienhaus (Geb. 1) und die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Geb. 2 und 3) errichtet. Theoretisch bildet die Bebauung, aufgegebene kleinere landwirtschaftliche Hofstelle, eine wirtschaftliche Einheit. In solch einem Fall wäre es sachgemäß, eine einheitliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der gesamten baulichen Anlagen, trotz ggf. unterschiedlicher Baujahre und Gebäudegesamtnutzungsdauern zu unterstellen, da die Gebäude üblicherweise gesamtheitlich instandgehalten werden.
 Da das Wertermittlungsgrundstück zukünftig und wie in der Vergangenheit, vermutlich seit Jahrzehnten, nicht mehr als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt wird, Einfamilienhaus und ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude unterschiedliche Erhaltungszustände besitzen, weisen die Gebäude verschiedene Restnutzungsdauern auf. Es ist zu unterstellen, dass die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude eine geringere, zum Teil wesentlich geringere Restnutzungsdauer, als das Einfamilienhaus besitzen.
 Das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2) besitzt quasi keinen Marktwert, da Nutztiere und landwirtschaftliche Produkte, wie Heu, Stroh etc. zukünftig nicht wirtschaftlich gehalten bzw. gelagert werden können. Aufgrund des breiten Tores und der Innen-/Nutzfläche hinter dem Tor, kann ein Pkw-Stellplatz in dem ehemaligen Stallgebäude mit Scheunenteil angelegt werden. Das Wertermittlungsobjekt besitzt deshalb einen Marktwert, der sich am Marktwert von Garagen orientiert. Die Restnutzungsdauer des Stallgebäudes mit Scheunenteil wird der des Einfamilienhauses gleichgesetzt, da zu unterstellen ist, dass Einfamilienhaus und Stallgebäude mit Scheunenteil zusammen instandgehalten werden und beide Gebäude eine wirtschaftliche Einheit bilden.
 Ähnlich würde es sich bei der Scheune (Geb. 3) verhalten. Wegen des schlechten baulichen Zustands der ehemaligen Scheune besitzt das Gebäude jedoch keinen Marktwert.
4. Für das Einfamilienhaus (Geb. 1) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren angesetzt (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 30). Diese hohe Restnutzungsdauer leitet sich aus dem Gebäudealter, unter Berücksichtigung der unterstellten umfassenden Modernisierung, ab.
 Wie bereits erläutert, wird für das Stallgebäude mit Scheunenteil (geb. 2) und einem angesetzten Garagenstellplatz, die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses angesetzt, da zu unterstellen ist, dass Garagen/-stellplätze zusammen mit dem Einfamilienhaus instandgehalten werden, weil Garagen und Stellplätze auf Wohngrundstücken wirtschaftlich nutzbar sind. Die Scheune (Geb. 3) wird aufgrund des schlechten baulichen Zustands wertneutral angesetzt.
5. Das Wertermittlungsgrundstück wird 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.
6. Es wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewandt, da solche Objekte auch vermietet werden. Der Ertragswert, der wirtschaftliche Wert, des Wertermittlungsgrundstücks wird hier nur zu Vergleichszwecken ermittelt, um eine Plausibilitätskontrolle hinsichtlich des Ergebnisses zum Grundstückswert durchzuführen, wie er mittels des Sachwertverfahrens bestimmt wurde.
 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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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, da die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude als Garagen angesetzt werden, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

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

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

7. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat u.a. für den Landkreis Stendal und für den Altmarkkreis Salzwedel für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Vergleichsfaktoren abgeleitet und im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Zu Kontrollzwecken und zur Überprüfung der Ergebnisse des Sach- und des Ertragswertverfahren wird für das mit einem quasi freistehenden Einfamilienhaus und zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, in der Sach- und in der Ertragswertermittlung als eine Garage angesetzt, bebaute Wertermittlungsgrundstück auch das Vergleichswertverfahren angewandt. Da Vergleichsfaktoren und keine tatsächlichen Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren angewandt werden, handelt es sich um ein sogenanntes indirektes Vergleichswertverfahren.
8. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 89/1**

Wertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1) und einem ehemaligen Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2) und einer ehemaligen Scheune (Geb. 3) bebaute Grundstück, Gemarkung Pretzier, Flur 5, Flurstück 89/1, mit einer Fläche von 4.420 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Pretzier, Blatt 404), in 29410 Salzwedel, Ortschaft Pretzier, Pretzierer Dorfstraße 29.

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 freistehende Ein- und Zweifamilienhausergrundstücke ausgewiesen sind.

4.5.2 Bodenwertermittlung***Allgemeines***

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

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

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, 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 Pretzier sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte mehrere Bodenrichtwertzonen für baureifes Land ausgewiesen. Für die Lage des Grundstücks in Pretzier ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

20 B

MI

Bodenrichtwert

20 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

MI Mischgebiet

Bauweise (z.B. offene Bauweise)

keine Angaben

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

keine Angabe

Angaben zum Grundstück (z.B. durchschnittliche Grundstücksfläche)

keine Angabe

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. In der für das Grundstück zutreffenden Bodenrichtwertzone liegt das Grundstück bzw. Pretzier am äußersten nordwestlichen Rand dieser Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich von Nordwesten nach Südosten, von Pretzier bis nach Kalbe (Milde), erstreckt. Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone ist für Grünland vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenwertstichtag) wie folgt definiert:

1,00 LF G

GR 45

Bodenrichtwert

1,00 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

G Grünland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obstanbaufläche)

keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

GR 45 Grünlandzahl

Angaben zum Grundstück (z.B. Grundstücksfläche, Restpachtdauer)

keine Angabe

Hinweis: Für Grünland sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Angaben zum Grundstück (Richtwertgrundstück und Restpachtdauer) gemacht worden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ist für den Altmarkkreis Salzwedel ein mittlerer Grünlandkaufpreis von 0,72 €/m² bei einer Grünlandzahl ≤ 40 und von 0,93 €/m² bei einer Grünlandzahl von 41 – 60 aufgeführt. Daraus leitet sich ab, dass im Gebiet des Grundstücks Grünland mit Grünlandzahl ≤ 40 unterhalb des Bodenrichtwertes gehandelt wird. Grünland mit Grünlandzahl von 41 – 60 wird zu einem Preis gehandelt, der ebenfalls unter dem Bodenrichtwert liegt.

Entsprechend der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks, Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, ist der Bodenwert in Anlehnung an den Bodenrichtwert für Grünland bzw. in Anlehnung an den Bodenrichtwert für baureifes Land abzuleiten. Auf Besonderheiten des Grundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Grundstücksspezifischer Bodenwert

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

Entwicklungszustand:

B baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I Geschosszahl, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut

Angaben zum Grund-/Flurstück

f1.543 Grundstücksfläche in Quadratmeter (Teilfläche baureifes Land)

t43 Grundstückstiefe im Meter (Teilfläche baureifes Land)

Der Bodenrichtwert von **20,00 €/m²** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Grundstücks, Teilfläche baureifes Land, herangezogen werden, da sich das Grundstück, Teilfläche baureifes Land, in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land befindet, die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) aufweist und im Innenbereich von Pretzier liegt.

Das Grundstück, Teilfläche Grünland, besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone (für Land- und Forstwirtschaftsflächen) und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand

LW landwirtschaftliche Fläche

Art der Nutzung

G Grünland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obstanbaufläche)

Wiese

Bewertung der Bodenschätzung

GR 45¹⁾ Grünlandzahl 45

Angaben zum Grundstück

f936 Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter

- 1) Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis und Bodenschätzung ist das Grundstück, Teilfläche Grünland, als Ackerland mit Ackerzahl 55 geführt. Tatsächlich ist die Teilfläche Grünland. Es wird unterstellt, dass die Teilfläche die Grünlandzahl 45, der Bodenrichtwertzone, aufweist.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Teilfläche baureifes Land

Das Grundstück liegt im Innen- und im Außenbereich von Pretzier. Der Grundstücksbereich im Innenbereich befindet sich in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 20,00 €/m², baureifes Land, Mischgebiet.

Der Bodenrichtwert von 20,00 €/m² für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung der Teilfläche baureifes Land herangezogen werden, da die Bebauung der Teilfläche mit einem Einfamilienhaus und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden typisch für bebaute Grundstücke in der Ortslage Pretzier, alterschlossene Grundstücke, ist. Weiterhin ist die Erschließung des Grundstücks, Teilfläche baureifes Land, ortsüblich.

Die Flächengröße der Teilfläche baureifes Land mit insgesamt ca. 1.543 m² ist für bebaute Grundstücke in der Lage von Pretzier nicht übergroß. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der Flächengröße ist deshalb nicht erforderlich, auch weil der Bodenrichtwert nicht auf eine durchschnittliche Flächengröße, „Richtwertgrundstück“, abgestellt ist.

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwerts für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2010 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 15,00 €/m² auf 20,00 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 25,00 %) 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. 3 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert	20,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 3 %	+ 0,60 €/m ²	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	20,60 €/m ²	rd. 20,50 €/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 **13. Mai 2024** wie folgt geschätzt:

Teilfläche baureifes Land	ca. 1.543 m ²			
baureifes Land	ca. 1.543 m ² x 20,50 €/m ² =	31.631,50 €		
Teilfläche baureifes Land	ca. 1.543 m ²	Bodenwert	31.631,50 €	rd. 31.632,00 €

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 der Teilfläche baureifes Land von **rd. 31.632,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Das Grundstück liegt im Innen- und im Außenbereich von Pretzier. Der Grundstücksbereich im Innenbereich befindet sich in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 20,00 €/m², baureifes Land, Mischgebiet.

Die Teilfläche des Grundstücks, die im Außenbereich von Pretzier liegt, besitzt nicht die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität baureifes Land. Eine bauliche Nutzung der Teilfläche ist nach Bauplanungsrecht, § 35 Baugesetzbuch (BauGB), mittelfristig nicht möglich. Aufgrund der Örtlichkeit/Lage weist die Teilfläche die Grundstücksqualität besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft auf. Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft liegen häufig sehr nah an einer Bebauung. Die Preisbildung von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft wird nicht nur von der agrarischen Nutzbarkeit, sondern zusätzlich von der auf ihrer Lage und Beschaffenheit beruhenden Eignung zur außeragrarischen Nutzung bestimmt. Die außeragrarische Nutzung bezieht sich insbesondere auf nicht bauliche Nutzungsmöglichkeiten wie Lagerplätze, Spiel- und Sportplätze, Zeltplätze oder Kleingärten. Dies trifft auch für Flächen zu, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen noch nicht konkret abzuleiten ist, die aber nach der allgemeinen Verkehrsauffassung gleichwohl auf längere Sicht wegen ihrer Lage im Ausstrahlungsbereich bestehender Bebauung und ihrer Beschaffenheit für eine städtebauliche Entwicklung besonders geeignet erscheinen. Hier spricht man von der *Erwartung der Bauerwartung*.

Der Bodenwert der Teilfläche ist mittels der deduktiven Bodenwertermittlung, abzuleiten. Als Basisbodenwert kann der Bodenwert bzw. Bodenrichtwert für baureifes Land (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei) oder der Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen (Grünland) angesetzt werden.

Beim Ansatz Boden-/Bodenrichtwert baureifes Land sind vom Bodenwert Wertanteile für Erschließungs- und Naturschutzbeiträge, für die Bodenordnung u.a., für Risiken, dass die Erschließung nicht gesichert wird, Bauleitpläne nicht rechtskräftig werden, sowie Zinsverluste bis zum Zeitpunkt der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen (Wartezeiten), in Abzug zu bringen. Der Bodenwert von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft liegt bei 25 – 30 % des Wertes von baureifem Land.

Beim Ansatz Boden-/Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen ist der Bodenwert mittels Zuschläge für eine mögliche außeragrarische Nutzung zu erhöhen. Der Bodenwert von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft liegt beim 2– bis 4-fachen des reinen Agrarlandwertes.

Es wird bei dem relativ hohen Bodenwertniveau für eine Dorflage, Bodenrichtwert für baureifes Land 20,00 €/m², 25 % des Wertes vom Bodenrichtwert für baureifes Land als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert baureifes Land	20,00 €/m ²
Wertabschlag	- 75 %

Bodenwert besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	5,00 €/m ²

Der abgeleitete Bodenwert von 5,00 €/m² für besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung der Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, angesetzt werden.

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenwerts besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone für baureifes Land in Pretzier in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2010 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 15,00 €/m² auf 20,00 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 25,00 %) 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. 3 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

vorläufiger Bodenwert besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	5,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 3 %	+ 0,15 €/m ²	

marktangepasster Bodenwert besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	5,15 €/m ²	rd. 5,15 €/m²

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des Bodenwertes für besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **13. Mai 2024** wie folgt geschätzt:

Teilfläche besondere Fläche
der Land- und Forstwirtschaft

ca. 2.877 m²

besondere Fläche

der Land- und Forstwirtschaft

ca. 2.877 m² x 5,15 €/m² = 14.816,55 €

Teilfläche besondere Fläche
der Land- und Forstwirtschaft

ca. 2.877 m²

Bodenwert

14.816,55 €

rd. 14.817,00 €

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 der Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft von **rd. 14.817,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Bodenwert Grundstück

Der Bodenwert des Grundstücks ist die Summe der Bodenwerte der Teilflächen baureifes Land und besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Bodenwert Teilfläche baureifes Land

31.632,00 €

Bodenwert Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft

+ 14.817,00 €

Bodenwert Grundstück insgesamt

46.449,00 €

Der ermittelte Bodenwert von **insgesamt 46.449,00 € (31.632,00 € und 14.817,00 €)** 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) bzw. § 40 ImmoWertV2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

BAUNE BENKOSTEN

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. 30).

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. 30) 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 Wertermittlungstichtag 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. 30).

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängel und Bauschäden

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

Einfamilienhaus und ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Das augenscheinlich umfassend modernisierte Einfamilienhaus befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem guten baulichen Zustand. Dem äußeren Anschein nach befindet sich das ehemalige Stallgebäude mit Scheunenteil in einem befriedigenden und die ehemalige Scheune in einem schlechten baulichen Zustand. Die beiden ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude weisen Instandhaltungsstau auf. Der bauliche Zustand des ehemaligen Stallgebäudes mit Scheunenteil ist im pauschalen Zeitwert des Gebäudes berücksichtigt. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren der Gebäude angesetzt.

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

Einfamilienhaus (Geb. 1)

* Bruttogrundfläche insgesamt rd. 305,00 m²

Einfamilienhaus (EG, DG)

(17,00 m x 9,00 m) x 2 = 306,00 m² rd. 305,00 m²

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

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

* Nutzungsgruppe 1 – 3

Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,

Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser

Gebäudetyp 1.22 freistehende Einfamilienhäuser,

Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

NHK (Gebäudetyp 1.22) ohne Drempel/Kniestock

bei gewogener Standardstufe rd. 3,00

rd. 715,00 €/m²

Die Normalherstellungskosten betragen für den Gebäudetyp 1.22:

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

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, Vorhangsfassade (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, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	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, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, 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 Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht überwiegend dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 30) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Wertermittlungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

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

Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.22.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände			1			23	171,35 €/m²/BGF
Dach			1			15	111,75 €/m²/BGF
Fenster und Außentüren			1			11	81,95 €/m²/BGF
Innenwände und -türen			1			11	81,95 €/m²/BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	81,95 €/m²/BGF
Fußböden			1			5	37,25 €/m²/BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9	67,05 €/m²/BGF
Heizung			1			9	67,05 €/m²/BGF
sonstige technische Ausstattungen			1			6	44,70 €/m²/BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	585	650	745	900	1.125		<u>745,00 €/m²/BGF</u>

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.

$$745,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 0,96 = 715,20 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

angepasster gewogener Kostenwert ~ **715,00 €/m²/BGF**

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

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

Standardstufe für den Gebäudetyp 1.22.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände			1			23	0,690
Dächer			1			15	0,450
Außentüren und Fenster			1			11	0,330
Innenwände und -türen			1			11	0,330
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	0,330
Fußböden			1			5	0,150
Sanitäreinrichtungen			1			9	0,270
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	0,180
gewogene Standardstufe						~	<u>3,00</u>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Bei einer gewogenen Standardstufe 3,00 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer rd. 70 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt.

Gemäß der neuen ImmoWertV 21 ist für individuelle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgesetzt. Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ist eine Übergangsfrist zur Berücksichtigung dieser Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in ihren Grundstücksmarktdaten bis 2025 gewährt. Es wird deshalb die gerundete Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Das Einfamilienhaus wurde dem äußeren Anschein nach umfassend modernisiert. Entsprechend des guten baulichen Zustands, wird unterstellt, dass die Modernisierungen nicht länger als 10 Jahre zurückliegen. Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde bzw. die Modernisierung unterstellt wird, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Entsprechend dieses Modells zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind dem Bewertungsobjekt 15,50 Punkte zugeordnet.

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats. u. unterst.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	3,0
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2,0	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	1,5
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ¹⁾	4,0	3,5
Modernisierung von Bädern/WC's	2,0	1,5
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2,0	1,5
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	2,0
Gesamtpunktzahl		15,5
(Modernisierungsstandard) überwiegend bis umfassend modernisiert		

¹⁾ Diese Anforderung ist auch bauhistorisch gegeben.

Bei einer Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 70 Jahren, einem Gebäudealter von ≥ 70 Jahren (Objekt rd. 118 Jahre, 2024 – 1906) und einem überwiegend bis umfassend modernisierten Gebäude (unterstellt) ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von rd. 44,5 Jahren angegeben. Die modifizierte Restnutzungsdauer wird gerundet mit 45 Jahre geschätzt.

Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat Mai 2024	2024
Baujahr, ca. 1906	- 1906
Alter	118 Jahre

Stichtag/Jahr	2024
Restnutzungsdauer	+ 45 Jahre
wirtschaftlich nutzbar	2069
Gesamtnutzungsdauer	- 70 Jahre
fiktives/wertrelevantes Baujahr	1999

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Alter	- 118 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Einfamilienhaus (Geb. 1) differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche ¹⁾ (BGF), Einfamilienhaus EG, DG ausgebaut		305,00 m ²
Baupreisindex ²⁾ (BPI) I. Quartal 2024 (2010 = 100)		181,4
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	715,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (715,00 €/m ² x 181,4 / 100)	~	1.297,00 €/m ² BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Einfamilienhaus, EG, DG nicht ausgebaut = 305,00 m ² (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	=	395.585,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	395.585,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		25 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 25 (385.585,00 € - 137.692,40 €)	x	35,71 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Einfamilienhaus	=	247.892,60 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
Eingangsüberdachung	+	600,00 €
überdachter, befestigter Freisitz ca. 28 m ² (3,50 m x 8,00 m)	+	4.000,00 €
Zeitwert Einfamilienhaus	=	252.492,60 €

1) Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus insgesamt ~ 305 m²

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

2) Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 163,3 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf I. 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, I. Quartal 2024 umbasiert = 163,3 x 1,111 = 181,43 rd. 181,4

Die auf den Wertermittlungsstichtag 13. Mai 2024 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

(715,00 €/m²/BGF x 181,4) / 100 = 1.297,01 €/m²/BGF **rd. 1.297,00 €/m²/BGF**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2) pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		ehemaliges Stallgebäude
Zeitwert ehemaliges Stallgebäude (einschl. BNK)	=	5.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
Anbauten (kein Zeitwert)	+	0,00 €
Zeitwert ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil	=	5.000,00 €

Hinweis: Der Marktwert des ehemaligen Stallgebäudes mit Scheunenteil orientiert sich am Zeitwert von Garagen, da die Fläche hinter dem großen Tor für einen Stellplatz genutzt werden kann. Auf einem individuellen Wohngrundstück im ländlichen Raum, in einem Dorf, bestehen zukünftige wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten für Garagen. Der pauschale Zeitwert des ehemaligen Stallgebäudes mit Scheunenteil wird deshalb auf den Zeitwert von einer Garage abgestellt.

Entsprechend der Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, ist für Garagen, pro Garage, ein pauschaler Zeitwert von rd. 2.000,00 € anzusetzen. Für das Normobjekt werden üblicherweise zwei Garagen berücksichtigt. Neben der möglichen Stellfläche befinden sich im Wertermittlungsobjekt weitere Flächen, die als Abstell-/Lagerräume bzw. -flächen und/oder private Werkstatt genutzt werden können. Für das ehemalige Stallgebäude mit Scheunenteil wird der Zeitwert für eine Garagen angesetzt. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Nebenflächen/-räume wird der pauschale Zeitwert des Wertermittlungsobjekts mit rd. 5.000,00 € angesetzt. In diesem pauschalen Zeitwert ist das für eine Garage unverhältnismäßig große Bauvolumen, wertmindernd, eingeflossen.

ehemalige Scheune (Geb. 3) pauschalierte Sachwertermittlung

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

Hinweis: Solch eine ehemalige Scheune ist auf Wohngrundstücken wirtschaftlich nicht nutzbar. Nach meiner Einschätzung hebt sich ein verbleibender Restnutzwert des Gebäudes mit den künftig anfallenden Abbruch- und Entsorgungskosten des Gebäudes, unter Berücksichtigung des schlechten baulichen Zustands auf. Es verbleibt somit kein Zeitwert mehr für das Gebäude. Der Zeitwert der ehemaligen Scheune ist 0,00 €.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachwert

Zeitwert Einfamilienhaus (Geb. 1) ¹⁾		252.492,60 €
Zeitwert ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil (Geb. 2) ²⁾	+	5.000,00 €
Zeitwert ehemalige Scheune (Geb. 3) ³⁾	+	0,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen) ⁴⁾	+	6.400,00 €
zuzüglich Bodenwert Teilfläche baureifes Land ⁵⁾ (vgl. Bodenwertermittlung, S. 22)	+	31.632,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	295.524,60 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) ⁶⁾	x	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	206.867,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau kein Ansatz	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderung kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Bodenwert Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft ⁵⁾ (vgl. Bodenwertermittlung, S. 23/24)	+	14.817,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück	=	221.684,22 €

¹⁾ Gebäudezeitwert

Für das Einfamilienhaus wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

²⁾ Gebäudezeitwert

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

³⁾ Gebäudezeitwert

Für die ehemalige Scheune ist aufgrund des schlechten baulichen Zustands und stark eingeschränkter wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit kein Zeitwert anzusetzen.

⁴⁾ Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Im Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt werden übliche Außenanlagen mit einem pauschalen prozentualen Wertansatz von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen (Gebäude) angesetzt. In Anlehnung an das Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser wird unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustands der Außenanlagen für die Außenanlagen ein prozentualer Wert von rd. 2,50 % der Gebäudewerte (Einfamilienhaus, ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenteil) angesetzt. Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 257.492,60 €:

$$257.492,60 \text{ €} \times 2,50 \% = 6.437,32 \text{ €} \quad \text{rd. } 6.400,00 \text{ €}$$

⁵⁾ Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks mit der Entwicklungsstufe baureifes Land (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 22) und der Entwicklungsstufe besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 23/24) angesetzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

6) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

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

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

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

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

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

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

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

Der regionale Sachwertfaktor ermittelt sich im Wertermittlungsfall wie folgt:

Sachwertfaktor	0,90
----------------	------

(vorläufiger Sachwert rd. 296.000,00 € (Wertermittlungsobjekt);
Gebäuderestnutzungsdauer 34 Jahre
und Gebäudestandardstufe 2,50)

Umrechnungskoeffizienten

Gebäuderestnutzungsdauer 45 Jahre	x	0,75
Gebäudestandardstufe 3,00	x	1,20

Sachwertfaktor	0,81	rd. 0,81
----------------	------	----------

(an Grundstücksmerkmale gepasster Sachwertfaktor)

Die Daten zur Ableitung des Sachwertfaktors und der Umrechnungskoeffizienten basieren überwiegend auf Kauffällen in den Städten des Landkreises Stendal und im Altmarkkreis Salzwedel in der Stadt Salzwedel, weil im Umfeld und in den ländlichen Regionen des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel relativ wenige Verkäufe stattfanden. In den Städten ist generell ein höheres Preisniveau für individuelle Wohngrundstücke als in den Dörfern zu verzeichnen. Diese Gegebenheiten haben sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktor und die Umrechnungskoeffizienten bzw. die Regressionsfunktion niedergeschlagen. Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Regionalbereich Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel, wurde erläutert, dass die Schwankungsbreite der Sachwertfaktoren bis zu 25 % beträgt. Unter Berücksichtigung der Auskunft wird eingeschätzt, dass der ermittelte Sachwertfaktor von rd. 0,81 für das Wertermittlungsobjekt in mittlerer Lage und Dorflage nicht marktgerecht ist. Ein Sachwertfaktor < 0,81 wird als marktgerecht eingeschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

H. O. Sprengnetter hat ein Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für Grundstücke, die mit verschiedenen Gebäudearten bebaut sind bzw. unterschiedlich genutzt werden, abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren beziehen sich auf den berechneten vorläufigen Sachwert und auf das Bodenwertniveau. Deshalb sind diese Sachwertfaktoren bundesweit anwendbar. Für Einfamilienhausgrundstücke sind Sachwertfaktoren von *H. O. Sprengnetter* ermittelt worden. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 296.000,00 € und Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 20,00 €/m² ist ein Sachwertfaktor von 0,58 ausgewiesen.

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

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

H. O. Sprengnetter hat auch Sachwertfaktoren für aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen in bebauten Ortslagen, für die Region Rheinland-Pfalz mit Rheinhessen, ländliche Gebiete, abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 296.000,00 € und Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 20,00 €/m² ist ein Sachwertfaktor von 0,64 ausgewiesen.

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

Das Grundstück ist eine aufgegebene kleine Hofstelle und wurde seit langem als individuelles Wohngrundstück genutzt.

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

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

Der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt wird gewichtet, unter Berücksichtigung, dass das Wertermittlungsobjekt ein individuelles Wohngrundstück mit quasi freistehendem Einfamilienhaus und zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist, des regionalen Sachwertfaktors, des bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktors sowie der Marktgängigkeit und der Veräußerbarkeit auf rd. 0,70 geschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	221.684,22 €
--------------------------------------	---	--------------

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden und von außen eingeschränkt besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach befindet sich das Einfamilienhaus (Geb. 1), das augenscheinlich umfassend modernisiert wurde, in einem guten baulichen Zustand. Instandhaltungsstau war nicht zu erkennen. Der bauliche Zustand des ehemaligen Stallgebäudes mit Scheunenteil (Geb. 2) ist dem äußeren Anschein nach befriedigend. Der bauliche Zustand der ehemaligen Scheune (Geb. 3) ist, soweit von außen zu erkennen, schlecht. An den beiden Nebengebäuden, insbesondere am Gebäude 3 besteht größerer Instandhaltungsstau. Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Gebäude wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren der Gebäude vorgenommen. Üblicherweise werden als Sicherheitsabschlag 5,00 % bis 10,00 % des ermittelten Wertes (hier marktangepasster Sachwert) berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren (drei Verfahren) und in gleicher Wertigkeit (Prozentsatz) anzusetzen, um plausible Ergebnisse zu erhalten. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes, guter baulicher Zustand des Hauptgebäudes Einfamilienhaus (Geb. 1), setze ich im Wertermittlungsfall einen Abschlag von rd. 5,00 % an.

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	221.684,22 €
--------------------------------------	---	--------------

Abschlag von rd. 5,00 %, da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich war	-	11.084,21 €
--	---	-------------

marktangepasster Sachwert Grundstück gesamt	=	210.600,01 €
	~	<u>211.000,00 €</u>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**4.5.4 Ertragswertermittlung****Das Ertragswertmodell der Wertermittlung**

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe**REINERTRAG UND ROHERTRAG**

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

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

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

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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

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

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

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

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

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

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

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 25/26.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Das Einfamilienhaus (Geb. 1) konnte nicht von innen besichtigt werden. Eine Bauakte des Grundstücks konnte nicht ermittelt werden. Augenscheinlich ist das Dachgeschoss des eingeschossigen Einfamilienhauses (Geb. 1) nicht ausgebaut, fehlende Dachaufbauten und nicht vorhandene Fenster in der nördlichen Giebelwand und nicht vorhandene Dachflächenfenster führen zu dieser Einschätzung.

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

$$\text{rd. } 17,00 \text{ m} \times \text{rd. } 9,00 \text{ m} = \text{rd. } 153,00 \text{ m}^2$$

Aus der Grundfläche von Wohngebäuden kann mit einem Wohnflächenfaktor die Wohnfläche überschlägig ermittelt werden. Mit dem Wohnflächenfaktor werden die Innenwände und ggf. eingeschränkte lichte Raumhöhen in ausgebauten Dachgeschossen durch Dachschrägen berücksichtigt. Für Vollgeschosse, Erd- und Obergeschosse, ist ein Wohnflächenfaktor von rd. 0,8 anzusetzen.

Gebäudegrundfläche, Erdgeschoss	153,00 m ²	
Wohnflächenfaktor	x 0,80	
Wohnfläche, Erdgeschoss	122,40 m ²	rd. 122,00 m ²

Die überschlägig ermittelte Wohnfläche von rd. 122,00 m² wird berücksichtigt.

Hofseitig ist ein überdachter Freisitz, eine überdachte Terrasse, angelegt. Die Nutzfläche beträgt:

$$\text{rd. } 8,00 \text{ m} \times \text{rd. } 3,50 \text{ m} = \text{rd. } 28,00 \text{ m}^2$$

Nettokaltniete (marktüblich erzielbare Miete)

Im Einfamilienhaus (Geb. 1) wohnt der Grundstückseigentümer. Eine tatsächliche Nettokaltniete 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, Nettokaltniete in €/m² Wohnfläche, aufgeführt. Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr bis 1948 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, Baujahr geschätzt 1906), einem mittleren Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 3,50 €/m² bis 5,00 €/m² und für einen einfachen Wohnwert von 3,00 €/m² bis 3,50 €/m² angegeben. Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr ab 1991 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, fiktives/wertrelevantes Baujahr 1999, Sachwertverfahren, Seite 30), einem mittleren Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 4,00 €/m² bis 4,50 €/m² aufgeführt. Für einen einfachen Wohnwert ist keine Mietspanne ausgewiesen. Hinweis, für einen guten Wohnwert beträgt die Mietspanne 4,50 €/m² bis 6,00 €/m².

Einfacher Wohnwert bedeutet wenig bevorzugte Lage z.B. Dorflagen oder in der Nähe von Gewerbeflächen/Industriestandorten, nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattung z.B. einfach verglaste Fenster, einfaches Bad, keine Zentralheizung. Mittlerer Wohnwert bedeutet gemischt bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung und gute Bausubstanz, wie Isolierverglasung (ab 1978 bis 1994), Bad/WC und Zentralheizung. Guter Wohnwert bedeutet gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Wärmedämmung ab 1995, modernes Bad/WC, Zentralheizung.

Es wird unterstellt, dass das Einfamilienhaus mindestens einen mittleren Wohnwert aufweist. Die Wohnung ist ein Einfamilienhaus. Für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden wird in der Regel eine höhere, meist erheblich höhere Nettokaltniete 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 Nettokaltniete je Quadratmeter Wohnfläche und große Wohnfläche/geringe Nettokaltniete je Quadratmeter Wohnfläche) wird für die Wohnung bzw. für das Einfamilienhaus, die unterstellt über einen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert verfügt, unter Berücksichtigung der Wohnfläche von insgesamt rd. 122 m² eine Nettokaltmiete von 6,00 €/m²/Monat Wohnfläche als marktüblich eingeschätzt. Für den überdachten hofseitigen Freisitz wird keine separate Nettomiete angesetzt. In der Nettokaltmiete ist der überdachte Freisitz berücksichtigt.

Da Mietern Stellplätze bzw. Garagen in der Regel nicht mietzinsfrei zur Verfügung gestellt werden, wird für den Stellplatz im ehemaligen Stallgebäude mit Scheunenteil eine Nettomiete angesetzt, und zwar von 30,00 €/Monat.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m ²	€	jährlich €
Einfamilienhaus (Geb. 1)	ca. 122,00	6,00	732,00	8.784,00
ehemaliges Stallgebäude (Geb. 2)			30,00	360,00
GESAMT	ca. 122,00		762,00	9.144,00

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

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete) = 9.144,00 €

Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters ¹⁾

(Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine - 2.210,28 €

Wohnung/Einfamilienhaus und Garage/Stellplatz, nach Ertragswertrichtlinie) - 196,50 €

jährlicher Reinertrag = 6.737,22 €

Reinertragsanteil des Bodens - 632,64 €

2,00 % von 31.632,00 € ²⁾ (Liegenschaftszinssatz ³⁾ x Bodenwert)
nur Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 22)

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = 6.104,58 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) x 29,490
bei p = 2,00 % (Liegenschaftszinssatz)
und n = 45 Jahre (Restnutzungsdauer) (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 30)

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 180.024,06 €

Bodenwert Teilfläche baureifes Land + 31.632,00 €
(vgl. Pkt. 4.5.2, S. 22)

vorläufiger Ertragswert Grundstück = 211.656,06 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau
kein Ansatz - 0,00 €

wirtschaftliche Wertminderung
kein Ansatz - 0,00 €

sonstige Besonderheiten
Bodenwert Teilfläche besondere Fläche der Land- und
Forstwirtschaft ²⁾ + 14.817,00 €

Ertragswert Grundstück = 226.473,06 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1) Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Mietbereiche frei werden und nicht sofort wieder zu vermieten sind. In diesem Fall bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Gemäß § 26 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung und Anlage 1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie können bei Wohngrundstücken 2 % des Rohertrages, für die Wohnung/das Einfamilienhaus, auch für eine Garage, 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 8.784,00 €

Bewirtschaftungskosten Wohnung

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

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

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

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280.00 €
--	----------

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2023	299,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2024	351,00 €

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

Für das Jahr 2024 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 13.80 €/m² festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015 11,00 €/m²

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2018	11,80 €/m²
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2024	13,80 €/m²

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 13. Mai 2024 anwendbar, betragen:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2024	€/jährlich
Verwaltungskosten Wohnung rd. 351,00 €/jährlich/Wohnung	351,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche 13,80 €/m ² 122 m ² Wohn-/Nutzfläche	1.683,60 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete Wohnung 8.784,00 €	175,68 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	2.210,28 €

Für den Stellplatz im ehemaligen Stallgebäude mit Scheunenteil, angesetzt ein Stellplatz, werden die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen für Garagen und Einstellplätze angesetzt. Für Garagen und Einstellplätze betragen die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen 37,00 € und 83,00 € und beziehen sich auf das Jahr 2015.

Bewirtschaftungskosten Garage 2015	€/jährlich
Verwaltungskosten Garage 37,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten Garage 83,00 €/jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete Stellplätze 360,00 €	
Bewirtschaftungskosten Garage, Stellplatz	

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, sind für den Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag 13. Mai 2024 anwendbar. Für die Abstell-/Lagerflächen im ehemaligen Stallgebäude mit Scheunenteil wird ein Zuschlag von rd. 25 % angesetzt. Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale beträgt:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Garage 2024	€/jährlich
Verwaltungskosten Garage 46,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	46,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz 50 % von 104,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	104,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete 1 Stellplatz 360,00 €	7,20 €
Bewirtschaftungskosten 1 Stellplatz	157,20 €
Zuschlag Abstellflächen Stallgebäude 25 %	+ 39,30 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	196,50 €

2) Bodenwert

Es ist der Bodenwert der Teilfläche baureifes Land, der den Erträgen zuzuordnen ist, anzusetzen. Der Bodenwert der Teilfläche baureifes Land, beträgt 31.632,00 € (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 22).

Der Bodenwert der Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich von 14.817,00 €, ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen anzusetzen (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 23/24).

3) Liegenschaftszinssatz

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

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

Einfamilienhaus (~ 130 m ² Wohnfläche, unvermietet)	~ 2,40 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 64 % (RND 45 Jahre : GND 70 Jahre)	

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

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

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

Ertragswert Grundstück	=	226.473,06 €
------------------------	---	--------------

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt und von außen eingeschränkt, besichtigt werden. Im Sachwertverfahren wurde deshalb ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungstau im Inneren der Gebäude von rd. 5,00 % berücksichtigt. Dieser Wertabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise/Höhe anzubringen. Daher wird der Ertragswert ebenfalls um rd. 5,00 % gemindert.

Ertragswert Grundstück	=	226.473,06 €
------------------------	---	--------------

Abschlag von rd. 5,00 %, da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich war	-	11.323,65 €
--	---	-------------

Ertragswert Grundstück gesamt	=	215.149,41 €
	~	215.000,00 €

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-/Gebäudedefaktor €/m ² (Basiswert) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohnfläche insgesamt rd. 122 m ² , EG, DG nicht ausgebaut) Normobjekt: Wohnfläche 125 m ² ; Bodenrichtwert 20,00 €/m ² ; Grundstücksfläche 750 m ² ; Gebäudestandard 2,80; Kamin vorhanden	~	1.834,00 €/m ²
Umrechnungskoeffizient für die Lage, Bodenrichtwert (Bodenrichtwert 20,00 €/m ²)	x	1,00
Umrechnungskoeffizient für die Grundstücksfläche (1.543 m ² (Teilfläche baureifes Land); vgl. Pkt. 4.5.2, S. 22)	x	1,06
Umrechnungskoeffizient für die Gebäudestandardstufe 3,00 (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 29)	x	1,08
Kamin vorhanden (nicht bekannt, Ansatz nicht vorhanden)	x	0,91
Gebäude-/Vergleichsfaktor des Wertermittlungsobjekts	=	1.910,60 €/m ²
Der Untersuchungszeitraum des Gutachterausschusses war 01/2020 bis 08/2022. Bis zum Wertermittlungstichtag 13.05.2024 sind die Kaufpreise für individuelle Wohngrundstücke gefallen. Den Gebäudedefaktoren sind insgesamt 98 Kauffälle zugrunde gelegt. Davon befinden sich lediglich 33 Kauffälle im Altmarkkreis Salzwedel und davon entfallen 19 Kauffälle auf die Stadt Salzwedel. Im ländlichen Raum, Dörfer, sind die Kaufpreise generell niedriger als in den Städten. Um die konjunkturelle Entwicklung und die niedrigeren Kaufpreise im ländlichen Raum marktgerecht zu berücksichtigen, wird ein Abschlag von rd. 10,00 % angesetzt.	-	191,06 €/m ²
	=	1.719,54 €/m ²
	~	1.720,00 €/m ²
vorläufiger Vergleichs-/Gebäudewert des Wertermittlungsobjekts Wohn-/Nutzfläche x Gebäude-/Vergleichsfaktor (122 m ² x 1.720,00 €/m ²)	=	209.840,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau kein Ansatz	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen kein Ansatz sonstige Besonderheiten	-	0,00 €
Bodenwert Teilfläche besondere Fläche der land- und Forstwirtschaft (vgl. Bodenwertermittlung, S. 23/24)	+	14.817,00 €
Indirekter Vergleichswert Grundstück	=	224.657,00 €

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, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, **für alle Baujahre**, bzw. nicht nach Baujahren unterteilt, abgeleitet. Das Grundstück ist mit einem quasi freistehenden Einfamilienhaus und zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut. Das Einfamilienhaus ist das dominierende Gebäude.

Deshalb können die Vergleichs-/Gebäudedefaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, angewandt werden.

Der Vergleichs-/Gebäudedefaktor in €/m² Wohnfläche für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, der Basiswert, ist an die Wohnfläche gekoppelt.

Das sogenannte Normobjekt ist für Grundstücke, die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, wie folgt definiert:

Wohnfläche	125,00 m ²
Lage, Bodenrichtwert	20,00 €/m ²
Grundstücksfläche	750,00 m ²
Gebäudestandard	2,80
Kamin	vorhanden

Der Basiswert Vergleichs-/Gebäudedefaktor für das Wertermittlungsobjekt mit angesetzter Wohnfläche von insgesamt rd. 122 m² (EG, unterstellt DG nicht ausgebaut); Bodenrichtwert 20,00 €/m²; Grundstücksfläche 750 m²; Gebäudestandard 2,80; Kamin vorhanden, beträgt rd. 1.834,00 €/m².

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

Übertrag

Indirekter Vergleichswert Grundstück	=	224.657,00 €
--------------------------------------	---	--------------

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt und von außen eingeschränkt, besichtigt werden. Im Sach- und im Ertragswertverfahren wurde deshalb ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren der Gebäude von rd. 5,00 % berücksichtigt. Dieser Wertabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise/Höhe anzubringen. Daher wird der Indirekte Vergleichswert ebenfalls um rd. 5,00 % gemindert.

Indirekter Vergleichswert Grundstück	=	224.657,00 €
--------------------------------------	---	--------------

Abschlag von rd. 5,00 %, da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht möglich war	-	11.232,85 €
--	---	-------------

Indirekter Vergleichswert Grundstück gesamt	=	213.424,15 €
	~	<u>213.000,00 €</u>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5 Verkehrswert Grundstück

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Grundstücks werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem quasi freistehenden Einfamilienhaus bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen.

Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 211.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 215.000,00 € und der Indirekte Vergleichswert wurde mit rd. 213.000,00 € ermittelt. Ertragswert und Indirekter Vergleichswert stützen den marktangepassten Sachwert.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung dienen. Da marktangepasster Sachwert, Ertragswert und Indirekter Vergleichswert voneinander 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 Grundstück 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:

$$\frac{(211.000,00 \text{ €} \times 0,80) + (215.000,00 \text{ €} \times 0,30) + (213.000,00 \text{ €} \times 0,80)}{0,80 + 0,30 + 0,80} = 212.473,68 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{212.500,00 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1)
und zwei Nebengebäuden (Geb. 2 und 3) bebaute Grundstück in

29410 Salzwedel, Ortschaft Pretzier, Pretzierer Dorfstraße 29
Gemarkung Pretzier, Flur 5, Flurstück 89/1

wird zum Wertermittlungstichtag 13. Mai 2024, unter Berücksichtigung
besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale auf

213.000,00 €

in Worten: zweihundertdreizehntausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Einfamilienhaus Erdgeschoss, unterstellt Dachgeschoss nicht ausgebaut, von insgesamt rd. 122 m², errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 213.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 1.745,00 €/m².

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, 25. Juni 2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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