

Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Auftraggeber
Amtsgericht Salzwedel
PF 11 41
29401 Salzwedel

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Geschäfts-Nr.: 34 K 3 / 23

unser Zeichen: GNR 001/01/2024



aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle mit straßenseitigem Mehrfamilienhaus und hofseitigem Wohnhaus

GUTACHTEN

zwei Wohnungen im Mehrfamilienhaus konnten nicht besichtigt werden

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

für das mit einem Mehrfamilienhaus, einem Wohnhaus, einer Scheune, zwei großen Stallgebäuden und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 29410 Salzwedel, OT Stappenbeck, Zur Klauskirche 13, 15, 17

eingetragen im Grundbuch von Stappenbeck, Blatt 307

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Stappenbeck	3	40/1	Gebäude- und Freifläche; Landwirtschaftsfläche Dorfstraße Haus Nr. 5	6.701 m ²

Verkehrswert zum Stichtag 12. März 2024

rd. 285.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten sowie sieben Anlagen mit 25 Seiten. Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version, erstellt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4 Verkehrswertermittlung	6
4.1 Allgemeine Angaben	6
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1 Lage	6
4.2.2 Gestalt und Form	7
4.2.3 Erschließung	8
4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	9
4.3.1 Mehrfamilienhaus (Geb. 1)	9
4.3.2 Wohnhaus (Geb. 2)	14
4.3.3 Scheune (Geb. 3)	18
4.3.4 zwei große Stallgebäude (Geb. 4)	19
4.3.5 Nebengebäude (Geb. 5)	21
4.3.6 Außenanlagen	22
4.4 Vorbemerkungen	23
4.5 Wertermittlung des Grundstücks	25
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
4.5.2 Bodenwertermittlung	25
4.5.3 Ertragswertermittlung	29
4.5.4 Sachwertermittlung	41
5 Verkehrswert	52
6 Erklärung des Sachverständigen	53

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Salzwedel, Ortsteil Stappenbeck, mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung 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 25.01.2024, Eingang 29.01.2024, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Stappenbeck, Blatt 307, unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 29410 Salzwedel, OT Stappenbeck, Zur Klauskirche, 13, 15, 17, **wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für eingeschränkte Innenbesichtigung des Mehrfamilienhauses (Geb. 1) zum Wertermittlungstichtag 12. März 2024 auf rd. 285.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.
Im Mehrfamilienhaus (Geb. 1) sind von sieben Wohnungen zwei Wohnungen vermietet. Das Wohnhaus (Geb. 2) mit zwei Wohnungen steht leer. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sind überwiegend ungenutzt. **Die Mieter werden dem Amtsgericht Salzwedel mit separatem Schreiben mitgeteilt.**
- 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.
Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- 1.5 Es ist zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Da auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb ansässig ist, **wurden auf dem Grundstück und in den zugänglichen Bereichen der Gebäude keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.**
- 1.6 Der Sachverständige hat zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
In den zugänglichen Bereichen der Gebäude wurde **kein Verdacht auf Hausschwammbefall festgestellt. Der Grundstücksmiteigentümerin ist kein Hausschwammbefall bekannt.**
In den Gebäuden sind Holzelemente verbaut bzw. es handelt sich um Holzkonstruktionen. **An Holzkonstruktionen bzw. -bauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des nur befriedigenden bzw. tlw. schlechten baulichen Zustands der Gebäude, ist Hausschwammbefall nicht gänzlich auszuschließen.**
- 1.7 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Auf Nachfrage wurde vom Altmarkkreis Salzwedel, Bauordnungsamt, mitgeteilt, **dass bezüglich des Grundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel vorhanden sind (vgl. Anlage 3).**
Das Grundstück liegt im Innen- und Außenbereich, von Stappenbeck. Im ehemaligen Flächennutzungsplan von Stappenbeck ist das Gebiet, Innenbereich, in dem das Grundstück liegt, **als Mischgebiet (M) dargestellt.** Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.8 Es ist zu prüfen, ob für das Gebäude ein Energieausweis/-pass vorliegt.
Die Grundstücksmiteigentümer erklärte am Ortstermin, **dass kein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt.**
- 1.9 Der Sachverständige hat das Altlastenkataster einzusehen.
Der Altmarkkreis Salzwedel, Umweltamt, teilte mit, **dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel als altlastenverdächtige Fläche registriert ist (vgl. Anlage 4).**
- 1.10 Es ist zu klären, ob eine Gebäudeversicherung besteht.
Die Grundstücksmiteigentümerin teilte mit, **dass Gebäude- und eine Grundstückshaftpflichtversicherung besteht.**

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Salzwedel vom 25. Januar 2024, Eingang am 29. Januar 2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Stappenbeck, Blatt 307, vom 12. Juli 2023.
- 2.3 schriftliche Auskünfte vom Altmarkkreis Salzwedel:
Baulasten
Altlasten
Denkmal- und Bodendenkmalschutz
Naturschutz
Bauakten
schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Hansestadt Salzwedel:
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
Einwohnermeldeamt
Gewerbeanmeldung
schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße Zur Klauskirche
Anschlussituation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung
mündliche Auskünfte der Grundstücksmiteigentümerin:
Baujahre der Gebäude
Zeitraum der Modernisierungen/des Ausbaus, vorgenommene Modernisierungen, Umfang
baulicher Zustand
- 2.4 Schriftliche Beantragung einer Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt in Stendal.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 11. und 12. März 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 Objektes ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungstichtages nicht erfolgte, wird der zweite Tag der Ortsbesichtigung, **12. März 2024**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den Auskünften der Grundstücksmiteigentümerin, 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.

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Stappenbeck, Blatt 307, vom 12. Juli 2023, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks folgende Eintragung:
lfd. Nr. 1:	„Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Salzwedel, Az.: 34 K 3/23); eingetragen am 12.07.2023.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung bzw. Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, einem großen Wohnhaus und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut. In dem Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen sind zwei Wohnungen vermietet. Das Wohnhaus steht leer. Die Nebengebäude sind überwiegend ungenutzt. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungsbindungen, bis auf zwei Mietverträge, und Verdacht auf Hausschwamm wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, sind bezüglich des Grundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel vorhanden (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Umweltamt, ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Gemäß Auskunft der Hansestadt Salzwedel, Bauamt, ist das Grundstück in kein Bodenordnungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.
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:	Gemäß Auskunft der Hansestadt Salzwedel, Bauamt, besteht für den Ortsteil Stappenbeck der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Stappenbeck aus dem Jahr 2001. Darin ist das Gebiet des Grundstücks als Mischgebiet (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft der Hansestadt Salzwedel, Bauamt, bestehen für den Ortsteil Stappenbeck kein Bebauungsplan und auch keine örtlichen Bauvorschriften. Es greift die Baumschutzsatzung der Hansestadt Salzwedel. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben für das Grundstück ist nach §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) und Gartenland

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung 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 bebaute Grundstück in 29410 Salzwedel, OT Stappenbeck, Zur Klauskirche 13, 15, 17

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Stappenbeck	3	40/1	6.701 m ²	6.701 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 12. März 2024, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Salzwedel Auftrag vom: 25. Januar 2024 Eingang am: 29. Januar 2024
Eigentümer:	zwei Eigentümer, natürliche Personen, zu je ½ Miteigentumsanteil, wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	11. und 12. März 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Grundstücksmiteigentümerin Mieterin einer Wohnung (zweitweise) der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	12. März 2024

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner
(vgl. Anlage 1)

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Altmarkkreis Salzwedel
Gemeinde:	Hansestadt Salzwedel, Mittelzentrum
Gemeinde/Stadt:	Hansestadt Salzwedel, Ortsteil Stappenbeck, ca. 7 km südöstlich Kernstadt Salzwedel
Gemeinde/Stadt und Einwohnerzahl:	Stappenbeck, Straßendorf mit ca. 160 Einwohnern
Fläche:	Stappenbeck ca. 12 km ²
Art der Bebauung und Nutzungen in der Nachbarschaft:	Das Grundstück grenzt im Norden an einen unbefestigten Wirtschaftsweg, der parallel der nördlichen Grenzen der Grundstücke, Nordseite Straße zur Klauskirche, verläuft. Der Wirtschaftsweg befindet sich im Außenbereich von Stappenbeck. offene bis verdichtete Bauweise, aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohngebäude und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs- und Nebengebäuden, auch Ein- und

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Mehrfamilienhäuser, 1 – bis 2- geschossig

Verkehrslage:
(vgl. Anlage 1)

Stappenbeck über Kreisstraße (K) 1003 von den nahen Bundesstraßen (B) 71 und 190 direkt zu erreichen
Autobahnen (A) 14, 2, 24 und 39 sind 50 km bis 90 km entfernt
Salzwedel ca. 7 km entfernt
Gardelegen ca. 36 km entfernt
Stendal ca. 60 km entfernt
Magdeburg ca. 90 km entfernt
Wolfsburg ca. 65 km entfernt
Ruf- und Schulbus zur Kernstadt Salzwedel, Haltstelle in der Nähe des Grundstücks
Bahnhof Regionalbahn in Salzwedel

Immissionen:

mäßig durch geringen Durchgangsverkehr auf der Ortsdurchgangsstraße Zur Klauskirche im Zuge der Kreisstraße 1003

topografische Grundstückslage:

überwiegend eben

4.2.2 Gestalt und Form

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

Gemarkung	Stappenbeck
Flur	3
Flurstück	40/1
Straßenfront	63 m
Wegefront	58 m
Breite bis	63 m
Tiefe bis	108 m
Grundstücksgröße	6.701 m ²
Grundstücksform	trapezförmig

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück liegt an der Nordseite der Ortsdurchgangsstraße Zur Klauskirche, im Zuge der Kreisstraße 1003. Im Norden ist das Wertermittlungsgrundstück, wie sämtliche Grundstücke an der Nordseite der Ortsdurchgangsstraße, von einem unbefestigten Wirtschaftsweg aus zu erreichen, der parallel zu den nördlichen Grundstücksgrenzen bzw. zur Straße Zur Klauskirche verläuft.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Straßenart:	Gemeindestraße (Zur Klauskirche), Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 1003 und Wirtschaftsweg
Straßenausbau: Gemeindestraße:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, breite Grünstreifen (Rasen), Zufahrten zu den Grundstücken gepflastert, Straßenbäume
Wirtschaftsweg:	unbefestigt
Höhenlage zur/zum Straße/Weg:	jeweils normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss Das Mehrfamilienhaus (Geb. 1) wird jeweils über einen gemeinsamen Hausanschluss mit den vorhandenen Medien versorgt. Es sind intern, erdverlegt Leitungen vom Mehrfamilienhaus zum Wohnhaus (Geb. 2), keine Gasleitung, verlegt. In den Wohnungen sind gemäß Auskunft der Grundstücksmiteigentümerin separate Verbrauchsmesseinrichtungen vorhanden.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal mit Hausanschluss-Kontrollschacht, intern erdverlegte Leitung vom Wohnhaus zum Mehrfamilienhaus
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wertermittlungsgrundstück und Nachbargrundstücke waren landwirtschaftliche Hofstellen. Für die Altmark war der Vierseitenhof typisch. Die Gebäude auf den Grundstücken waren häufig auf den Grundstücksgrenzen errichtet. Somit bestanden Grenzbebauungen. Im Wertermittlungsfall bestehen folgende nachbarliche Gemeinsamkeiten (vgl. jeweils Anlage 2): Die Scheune (Geb. 3) auf dem Wertermittlungsgrundstück und ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf den westlichen Nachbarflurstücken 245/37 und 246/38 sind wechselseitige Grenzbebauungen. Das Nebengebäude (Geb. 5) auf dem Wertermittlungsgrundstück ist eine Grenzbebauung des westlichen Nachbarflurstücks 246/38. Das Mehrfamilienhaus auf den östlichen Nachbarflurstücken 376/41 und 377/60 und 42 ist eine Grenzbebauung des Wertermittlungsgrundstücks (vgl. jeweils Anlage 2). Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten durch bauliche Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf den Nachbargrundstücken bestehen nicht.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Auskünfte der zum Ortstermin anwesenden Grundstücksmiteigentümerin und die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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 Ausstat-

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

tungen 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 Auskünften der Grundstücksmiteigentümerin, Feststellungen am Ortstermin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht geprüft werden, da eine Innenbesichtigung sämtlicher Gebäudeteile (zwei Wohnungen im Mehrfamilienhaus (Geb. 1)) nicht möglich war. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, da gegenteiliges nicht bekannt ist. Hinweis: In der Wohnung 7 des Mehrfamilienhauses ist der Kachelwarmluftofen abgebrochen.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist noch befriedigend bis mangelhaft.

Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung von zwei Wohnungen im Mehrfamilienhaus (Geb. 1) wird kein Sicherheitsabschlag angesetzt, da zu unterstellen ist, dass sich diese Wohnungen in einem mit den besichtigten Wohnungen vergleichbaren Zustand befinden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 7). **Wie bereits mehrfach erläutert konnten nicht sämtliche Wohnungen im Mehrfamilienhaus (Geb. 1) und das Nebengebäude (Geb. 5) von innen besichtigt und Innenaufnahmen nicht angefertigt werden.**

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. Zwei Wohnungen im Mehrfamilienhaus (Geb. 1) konnten nicht von innen besichtigt werden. Das Nebengebäude (Geb. 5) konnte nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des nur noch befriedigenden bis mangelhaften baulichen Zustands und der Holzkonstruktionen, insbesondere der Dachstuhl- und Fachwerkaußenwände (Geb. 2), kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden.

4.3.1 Mehrfamilienhaus (Geb. 1)

Das zweigeschossige, nicht unterkellerte Gebäude ist längs der Straße Zur Klauskirche errichtet. Die Grundfläche des Gebäudes ist rechteckig und mit rd. 342 m² (38 m x 9 m) für ein Mehrfamilienhaus mit ursprünglich acht Wohnungen, zum Wertermittlungsstichtag sieben Wohnungen (zwei Wohnungen zu einer großen Wohnung zusammengelegt) üblich groß.

Die Wohnungen werden über zwei separate Treppenhäuser, die von der Straße Zur Klauskirche direkt zu erreichen sind, erschlossen. Der Ausgang/das Treppenhaus, Zur Klausstraße 13, erschließt drei Wohnungen, eine Wohnung im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Obergeschoss. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss wurden zu einer Wohnung zusammengelegt. Dieser Erdgeschosswohnung ist hofseitig eine kleine befestigte Terrasse, auf Erdgeschossniveau, vorgelagert.

Der Ausgang/das Treppenhaus, Zur Klausstraße 15, erschließt vier Wohnungen, jeweils zwei im Erd- und Obergeschoss. Die Anordnung der Wohnungen ist mit „zweispännig“, zwei Wohnungen je Geschoss zu bezeichnen. Ein klassisches Dachgeschoss gibt es nicht, da der Dachstuhl des flach geneigten Satteldaches eine Brettbinderkonstruktion ist. Der Dachboden ist aufgrund der geringen lichten Höhe nicht nutzbar.

Das Erscheinungsbild des Gebäudes ist schlicht. Die Vorder- und Rückfront, Straßen- und Hoffassade, werden von einem Rauputz geprägt.

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 473,50 m², im Gebäudeteil Zur Klausstraße 13 rd. 215,00 m² und im Gebäudeteil Zur Klauskirche 15 rd. 258,50 m², jeweils ohne Treppenhäuser. Die Wohn-/Nutzflächen teilen sich wie folgt auf die Wohnungen auf:

Zur Klauskirche 13:

Erdgeschoss Wohnung 1	rd. 109,00 m ²	besichtigt	
Obergeschoss links Wohnung 2	rd. 40,50 m ²	besichtigt	
Obergeschoss rechts Wohnung 3	rd. 65,50 m ²	nicht besichtigt	
insgesamt			rd. 215,00 m ²

Zur Klauskirche 15:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Erdgeschoss links Wohnung 4	rd. 63,00 m ²	besichtigt	
Erdgeschoss rechts Wohnung 5	rd. 65,50 m ²	nicht besichtigt	
Obergeschoss links Wohnung 6	rd. 64,50 m ²	besichtigt	
Obergeschoss rechts Wohnung 7	rd. 65,50 m ²	besichtigt	
insgesamt			rd. 258,50 m ²

Hinweis: Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes berechnet. Grundlage der Lagebezeichnung der Wohnungen ist jeweils die Sicht von der Straße Zur Klauskirche.

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Mehrfamilienhaus; Dachraum nicht nutzbar; nicht unterkellert
Baujahr:	nicht bekannt, geschätzt 1950ziger Jahre, Ansatz 1955 (sichtbare Maueranker in der straßenseitigen Fassade führen zur Schätzung des Baujahrs)
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Gemäß Auskunft der Grundstücksmiteigentümerin wurden die Wohnungen ab ca. 2006 sukzessive modernisiert. Einbau isoliervergaste Kunststoffenster; Kunststoff-/Leichtmetallhaustüren mit Isolierglaslichtausschnitten; Holzwerkstoffwohnungs- und Holzwerkstoffinnentüren; Kachelwarmluftöfen instandgesetzt (neue Ofeneinsätze); Wohnung 6 Zentralheizung (Gastherme mit Warmwasserbereitung, Platten-/Flachheizkörper)); tlw. neue Laminat- und PVC-Fußböden, auch geflieste Fußböden; Bäder/WC's überwiegend modernisiert (Einbau Wanne oder Dusche mit Spritzschutz, Waschbecken und WC) Es wurde auch die Horizontalsperre des Hauses gegen Bodenfeuchtigkeit mit einer Bitumenmauersperrbahn erneuert.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Ziegel und/oder Naturstein, neues Fundament bzw. Verstärkung Beton, Bitumenmauersperrbahn erneuert
Kellerwände:	nicht vorhanden
Umfassungswände:	von außen nach innen Rauputz, Ziegel, Putz
Innenwände:	vermutlich Ziegel- und/oder Kalksandsteinmauerwerk, beidseitig Putz
Geschossdecken:	
Erdgeschoss:	vermutlich Massivdecke
Obergeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Einschub
Treppen:	
Geschosstreppen:	zwei gerade Holztreppe mit Setzstufen, Podesten und Holzgeländern
Dachraum:	Anstalleiter an Deckenluke Treppenhaus Zur Klauskirche 15
Fußböden:	Erd- und Obergeschoss Zementestrich, auch Fußbodenplatten, unterschiedliche Beläge
Zur Klauskirche 13:	
Whg. 1, EG:	Wohnräume Teppich- und Laminatböden; Flure PVC-Belag; Küche Fliesen; Bäder/WC's Fliesen; Kammer PVC-Belag
Treppenhaus:	PVC-Belag
Whg. 2, OG links:	Wohnraum PVC-Belag; Flur PVC-Belag; Küche PVC-Belag, Bad/WC Fliesen; Kammer PVC-Belag
Whg. 3, OG rechts:	nicht bekannt
Treppenhaus:	PVC-Belag
Zur Klauskirche 15:	
Whg. 4, EG links:	Wohnräume PVC-Belag; Flur PVC-Belag; Küche PVC-Belag; Bad/WC Fliesen; Kammer PVC-Belag
Whg. 5, EG rechts:	nicht bekannt
Treppenhaus:	PVC-Belag

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

- Whg. 6, OG links: Wohnräume PVC-Belag; Flur Fliesen; Küche Fliesen; Bad/WC Fliesen; Kammer Fliesen
- Whg. 7, OG rechts: Wohnräume PVC-Belag und ohne Belag; Flur ohne Belag; Küche PVC-Belag; Bad/WC Fliesen
Treppenhaus PVC-Belag
- Innenansichten: glatt verputzt, unterschiedliche Oberflächen
- Zur Klauskirche 13:
- Whg. 1, EG: Wohnräume Tapeten und Raufasertapete/Anstrich; Flure Raufasertapete; Küche Fliesenspiegel und Raufasertapete; Bäder/WC's Fliesen und Raufasertapete; Kammer Raufasertapete
Treppenhaus Raufasertapete/Anstrich
- Whg. 2, OG links: Wohnraum Raufasertapete, Flur Raufasertapete; Küche Raufasertapete; Bad/WC Fliesen und Raufasertapete; Kammer Anstrich
- Whg. 3, OG rechts: nicht bekannt
Treppenhaus Raufasertapete/Anstrich
- Zur Klauskirche 15:
- Whg. 4, EG links: Wohnräume Raufasertapete/Anstrich; Flur Raufasertapete; Küche Raufasertapete; Bad/WC Fliesen und Anstrich; Kammer Anstrich
- Whg. 5, EG rechts: nicht bekannt
- Whg. 6, OG links: Wohnräume Raufasertapete, Flur Raufasertapete; Küche überwiegend Fliesensockel und Raufasertapete; Bad/WC Fliesen und Raufasertapete; Kammer Raufasertapete
- Whg. 7, OG rechts: überwiegend keine Oberflächengestaltung in den Räumen
Treppenhaus Raufasertapete/Anstrich
- Deckenflächen: glatt verputzt, unterschiedliche Oberflächen
- Zur Klauskirche 13:
- Whg. 1, EG: sämtliche Räume Decken geweißt und/oder Raufasertapete
- Whg. 2, OG links: sämtliche Räume Decken geweißt und/oder Raufasertapete
- Whg. 3, OG rechts: nicht bekannt
Treppenhaus Paneele
- Zur Klauskirche 15:
- Whg. 4, EG links: sämtliche Räume Decken geweißt und/oder Raufasertapete
- Whg. 5, EG rechts: nicht bekannt
- Whg. 6, OG links: sämtliche Räume Decken geweißt und/oder Raufasertapete
- Whg. 7, OG rechts: überwiegend keine Oberflächengestaltung in den Räumen
Treppenhaus Paneele
- Fenster: Wohnungen isolierverglaste Kunststoff-Fenster, Treppenhäuser auch doppelt verglaste Holzverbundfenster
- Türen:
- Treppenhautüren: neue Kunststoff-/Leichtmetalltüren mit Seitenteil, isolierverglaste Lichtausschnitte
- Terrassentür: neue isolierverglaste Kunststofffenstertür (Wohnung 1)
- Wohnungstüren: Holzwerkstofftüren
- Innentüren: Holzwerkstofftüren, tlw. mit Glasfüllung
- Elektroinstallation: durchschnittliche, überwiegend zeitgemäße Ausstattung; Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt; gemeinsame SAT-Anlage, Verteilung in jede Wohnung
- Sanitärinstallation: durchschnittliche Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte (weiß), in einigen Wohnungen Bäder/WC's modernisiert
- Zur Klauskirche 13:
- Erdgeschoss: eingebaute (eingeflieste) Wanne, separate eingebaute Dusche mit Spritzschutz (Schiebetüren), Waschbecken, Stand-WC, Waschmaschinenanschluss

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

- Obergeschoss: eingebaute (eingeflieste) Dusche mit Spritzschutz (Schiebetüren), Waschbecken und Stand-WC, Waschmaschinenanschluss
Whg. 3 nicht bekannt
- Zur Klauskirche 15:
Erdgeschoss: eingebaute (eingeflieste) Wanne und/oder eingebaute (eingeflieste) Dusche mit Spritzschutz (Schiebetüren), Waschbecken, Stand-WC, Waschmaschinenanschluss
- Obergeschoss: Whg. 6 Bad/WC modernisiert eingebaute (eingeflieste) Wanne, Waschbecken, Stand-WC, Waschmaschinenanschluss
- Küchenausstattung: keine Einbauküchen vorhanden, bzw. Reste von Einbauküchen (kein Zeitwert)
- Heizung: überwiegend Kachelwarmluftöfen für feste Brennstoffe in den Wohnungen
Zur Klauskirche 15:
Whg. 6, OG links: Gastherme in der Kammer, Platten-/Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Whg. 7, OG rechts: defekter Kachelwarmluftofen abgebrochen
- Warmwasserbereitung: überwiegend Elektroboiler oder Elektrodurchlauferhitzer
Zur Klauskirche 15:
Whg. 6, OG links: über Gastherme in der Wohnung 6
- besondere Bauteile: massive Eingangsstufen zu den beiden Haustüren
Zur Klauskirche 13:
Whg. 1, EG: hofseitig befestigte Terrasse der Wohnung 1 vorgelagert, Massivstufen zum Hof
- besondere (Betriebs) Einrichtungen: keine bekannt
- Außenansicht: Rauputzfassade
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (Brettbinder)
- Dachform: flach geneigtes Satteldach ohne Dachaufbauten (Gauben)
- Dacheindeckung: Wellasbestzementplatten, PVC-Dachrinnen und -Fallrohre
- Kamin: 5 gemauerte Schornsteine (Ziegel), über Dach nicht verputzt, Hartbrandziegel (Sichtmauerwerk)
- Raumaufteilung:
Zur Klauskirche 13:
Whg. 1, EG: 4 Wohnräume, Küche, 2 Bäder/WC's, 3 Flure, Kammer
Whg. 2, OG links: Wohnraum, Küche, Bad/WC, Flur, Kammer
Whg. 3, OG rechts: 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur
Zur Klauskirche 15:
Whg. 4, EG links: 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur, Kammer
Whg. 5, EG rechts: 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur
Whg. 6, OG links: 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur, Kammer
Whg. 7, OG rechts: 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur
- Grundrissgestaltung: überwiegend zweckmäßig
Zur Klauskirche 13:
Whg. 1, EG: zum Teil unzweckmäßig, ein gefangenes Zimmer nur über anderen Raum (Durchgangszimmer) erreichbar
Whg. 2, OG links: zweckmäßig
Whg. 3, OG rechts: zum Teil unzweckmäßig, zwei gefangene Zimmer nur über andere Räume (Durchgangszimmer) erreichbar
Zur Klauskirche 15:
Whg. 4, EG links: zum Teil unzweckmäßig, zwei gefangene Zimmer nur über andere Räume (Durchgangszimmer) erreichbar
Whg. 5, EG rechts: zum Teil unzweckmäßig, zwei gefangene Zimmer nur über andere Räume (Durchgangszimmer) erreichbar

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Whg. 6, OG links:	zum Teil unzweckmäßig, zwei gefangene Zimmer nur über andere Räume (Durchgangszimmer) erreichbar
Whg. 7, OG rechts:	zum Teil unzweckmäßig, zwei gefangene Zimmer nur über andere Räume (Durchgangszimmer) erreichbar
Belichtung und Besonnung:	überwiegend gut, tlw. eingeschränkt (Flure in den Wohnungen)
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>Das Wertermittlungsobjekt wurde sukzessive ab ca. 2006 saniert und modernisiert. Die Wohnungen weisen einen unterschiedlichen Modernisierungsgrad auf. Insgesamt führten die Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen zu einem einfachen bis mittleren, bedingt zeitgemäßen, Ausstattungsstandard. Aufgrund der vergangenen Zeit seit Beginn der Modernisierungen ist der Modernisierungseffekt in Bereichen bereits verbraucht. Auch Schäden aufgrund unterlassener Instandhaltung sowie Vandalismusschäden, z.B. Haustür Zur Klauskirche 15 und Fenster der Wohnung 5, haben den Modernisierungseffekt beeinflusst. Der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses ist insgesamt befriedigend. Am Ortstermin wurden die nachfolgend aufgeführten Schäden bzw. Mängel festgestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fassade, Hofseite und Ostgiebelwand partiell Putzschäden, ursächlich hierfür war aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk, dieser Mangel ist durch Erneuerung der horizontalen Bitumenmauersperrbahn behoben • tlw. Witterungsschäden Schornsteinköpfe • Wohnung 7 Kachelwarmluftofen abgebrochen • Haustür Zur Klauskirche 15 und ein Fenster in der Wohnung 5, Erdgeschoss, Isolierverglasung Vandalismusschäden <p>Es besteht Instandhaltungsstau. Um das Mehrfamilienhaus zukünftig weiterhin wirtschaftlich bzw. wieder wirtschaftlich nutzen zu können, sind die Schäden/Mängel sowie der Instandhaltungsstau zu beseitigen. Ein Wertabschlag für die Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus etc. wird nicht angesetzt. Der bauliche Zustand ist durch die relativ geringe Restnutzungsdauer bzw. die relativ hohe Alterswertminderung sachgemäß berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>Die energetische Bilanz des Mehrfamilienhauses ist vermutlich mangelhaft, da die Außenwände und die Obergeschossdecke nicht gedämmt sind. Ein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Der Wärmeschutz der Außenwände und der Obergeschossdecke entspricht dem Stand der Technik bzw. den gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bzw. der Erneuerung der Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten und erfüllt somit nicht die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. Diese Gegebenheiten sind durch die angesetzten Gebäudestandardstufen (Sachwertverfahren) und der erzielbaren Nettokaltmieten (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Eine zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung ist diesbezüglich nicht anzusetzen.</p> <p>Das flach geneigte Satteldach ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Eindeckung weist augenscheinlich, soweit zu erkennen, keine Schäden auf. Asbestzementplatten sind äußerst witterungs- und altersbeständig. Die Eindeckung mit Asbestzementplatten hat Bestandsschutz. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein, nicht mehr verwendet werden. Werden Asbestzementplatten nicht bearbeitet etc. geht in der Regel keine Gefahr von den Platten aus, da sich Asbestfasern nur bei Bearbeitung lösen.</p>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude wurde ab ca. 2006 modernisiert. Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es bestehen einige Schäden und Instandhaltungstau. Wirtschaftliche Wertminderungen bezüglich der Energiebilanz des Gebäudes und der Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten sind nicht anzusetzen.

4.3.2 Wohnhaus (Geb. 2)

Das freistehende Gebäude mit rechteckiger Grundfläche ist das Wohnhaus einer Hofstelle, die seit Langem nicht mehr als landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt wird. Das Wohnhaus begrenzt den Hof, der durch die Anordnung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Geb. 3 und 4) quasi ein Vierseitenhof ist, zum nördlichen Grundstücksbereich, der bis auf ein Nebengebäude (Geb. 5) und einen Schuppen/eine Garage unbebaut ist. Durch das straßenseitige Mehrfamilienhaus (Geb. 1) ist das Grundstück als Mietwohngrundstück zu bezeichnen.

Das Wohnhaus ist eingeschossig. Das Dachgeschoss ist bis auf einen Wohnraum/eine Kammer für eine Hausangestellte im hofseitigen Zwerchhaus, der seit Langem ungenutzt ist, nicht ausgebaut. Aufgrund eines nicht vorhandenen Dremfels/Kniestocks wäre nach einem Dachgeschossausbau die Wohnfläche wegen der Dachschrägen eingeschränkt. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Fachwerkbau, dessen Gefache vermutlich mit Ziegeln ausgemauert sind. Es wird unterstellt, dass die nördliche Außenwand des Gebäudes Ziegelmauerwerk ist, da die Wand außen verputzt ist. Vermutlich musste die historische Fachwerkaußenwand aufgrund irreparabler Schäden erneuert werden.

Das Wohnhaus verfügt über einen niedrigen Gebäudesockel. Deshalb ist die in der südlichen Außenwand, quasi in Gebäudemitte angeordnete Haustür über vier massive Stufen zu erreichen. Der mittig angeordnete Nebeneingang in der nördlichen Außenwand ist ebenfalls über Stufen zu erreichen.

Hofseitig wird das Erscheinungsbild des Wohnhauses durch das Fachwerk und die verputzten Gefache, den Natursteinsockel und das mittig angeordnete Zwerchhaus (Dachaufbau) geprägt. Die Nordfassade des Wohnhauses mit Außenrauputz ist schlicht.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich zwei Wohnungen. Vermutlich erfolgte die Aufteilung des Erdgeschosses in zwei Wohnungen zu DDR-Zeit. Vom hofseitigen Hauseingang gelangt man in einen Vorflur. In der Rückwand des Vorflurs befinden sich die beiden Wohnungstüren der Wohnungen mit anschließenden innen liegenden Fluren. Der Vorflur und die beiden Wohnungsflure waren historisch die großzügige Eingangsdiele des Wohnhauses.

Vom Nebeneingang in der nördlichen Außenwand erreicht man einen kleinen Flur von dem eine gerade Treppe zum Dachgeschoss führt, der wie bereits beschrieben, bis auf den Wohnraum im Zwerchhaus ein Dachboden ist. Von diesem kleinen Flur gelangt man in die großen Küchen der beiden Wohnungen. Aufgrund von Durchgangszimmern und gefangenen Räumen, nur über andere Räume erreichbar, ist die Raumanordnung in den beiden Wohnungen überwiegend unzweckmäßig.

Mit einer Grundfläche von rd. 253 m² (23 m x 11 m) weist das Wertermittlungsobjekt für ein Wohnhaus einer großen Hofstelle eine durchaus übliche Grundfläche auf. Gemäß örtlichem Aufmaß beträgt die Wohnfläche insgesamt, nur Erdgeschoss, rd. 189 m², ohne Gemeinschaftsflure. Die beiden Gemeinschaftsflure weisen eine Nutzfläche von rd. 10 m² auf, Eingangsflur rd. 6 m² und Flur mit Treppe zum Dachgeschoss rd. 4 m². Der Wohnraum/die Kammer im Dachgeschoss, Bereich des Zwerchhauses, ist aufgrund des Zustands/der Ausstattung nicht als Wohnraum nutzbar und nicht als Wohnfläche anrechenbar (vgl. jeweils Pkt. 4.5.3, S. 34).

Art des Gebäudes: freistehendes eingeschossiges Wohnhaus mit zwei Wohnungen, Dachgeschoss bis auf einen Wohnraum/einer Kammer nicht ausgebaut, nicht unterkellert

Baujahr: nicht bekannt, Bauausführung und Erscheinungsbild Ende neunzehntes/Anfang zwanzigstes Jahrhundert, geschätzt 1900

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sanierung/
Modernisierung
(soweit bekannt): Gemäß Auskunft der Grundstücksmiteigentümerin sollte ab dem Jahr 2006 mit Modernisierungen begonnen werden. Die geplanten Modernisierungen erfolgten nicht. Zu DDR-Zeit erfolgten am Wohnhaus Baumaßnahmen. Es wurde die Erdgeschosswohnfläche in zwei Wohnungen geteilt. Im Rahmen dieser Baumaßnahme erfolgten Modernisierungen. Aufgrund der vergangenen Zeit etc. sind diese Baumaßnahmen nicht mehr als Modernisierungen zu werten.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Hofseite Fachwerkbau, Sockel Naturstein
Nordseite Massivbau, Sockel Ziegel

Fundamente: Hofseite vermutlich Feldsteine eingeschwemmt und/oder Ziegel
Nordseite vermutlich Betonfundament

Kellerwände: nicht vorhanden

Außenwände: von innen nach außen
Hofseite Fachwerk, Gefache vermutlich Ziegel geputzt, Sockel Naturstein
Nordseite Rauputz, vermutlich Ziegel

Innenwände: vermutlich Fachwerk, Gefache vermutlich mit Ziegel ausgemauert, beidseitig Putz
vermutlich auch Leichtbauwände (Ständerwerk, Dämmung, Holzwerkstoff- oder Gipskartonplatten)

Geschossdecken:
Erdgeschoss: Holzbalkendecke mit Einschub/Lehmstakung
Dachgeschoss: offen bis zum Dachfirst, Wohnraum/Kammer Holzbalkendecke mit Einschub/
Lehmstakung

Treppen:
Hauseingänge: massive Stufen
Geschosstreppe: einfache gerade Holztreppe mit Setzstufen und Brüstungsgeländer

Fußböden:
Erdgeschoss: überwiegend Dielung und Fußbodenbretter, verschiedene Oberbeläge
Wohnräume Dielung und PVC-Belag; Küchen Fliesen und Terrazzo; Bäder/WC's
Fliesen; Flure und Vorflur Terrazzo
Dachgeschoss: Wohnraum/Kammer Dielung; Dachboden tlw. lose verlegte Fußbodenbretter

Innenansichten:
Erdgeschoss: überwiegend glatt verputzt, verschiedene Oberflächen
Wohnräume Anstrich und Tapete; Küchen Fliesensockel und Tapete; Bäder/
WC's Fliesen und Anstrich; Flure und Vorflur Tapete
Dachgeschoss: Wohnraum/Kammer Tapete; Dachboden keine Innenwände

Deckenflächen:
Erdgeschoss: überwiegend glatt verputzt
Wohnräume geweißt, auch Deckenplatten; Küchen geweißt; Bäder/WC'S ge-
weißt; Flure und Vorflur Sperrholztäfelung
Dachgeschoss: Wohnraum/Kammer geweißt, Dachboden keine Decke

Fenster:
Erdgeschoss: einfach verglaste Holzrahmen- und Holzrahmenverbundfenster, hofseitig Kunst-
stoffjalousien
Dachgeschoss: Wohnraum/Kammer einfach verglaste Holzrahmenfenster, Kunststoffjalousien

Türen:
Eingangstür: zweiflügelige Massivholztür (Kassette) mit Glasfüllung und Oberlicht
Nebeneingangstür: Kunststofftür mit Isolierglasfüllung

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Innentüren:	unterschiedlich, historische Holzkassetten Türen, tlw. mit Glasfüllung und tlw. mit Kastenschlössern, auch einfache glatte Holzwerkstofftüren
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, überwiegend veraltet (DDR-Standard), Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt
Sanitärinstallation:	einfache Ausstattung und Qualität der weißen Sanitär Objekte, nicht mehr zeitgemäß; eingebaute (eingeflieste) Wanne, Waschbecken, Stand-WC Duschtasse, kein Spritzschutz, Waschbecken, Stand-WC
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Heizung:	keine Zentralheizung, Kachelwarmluftöfen für feste Brennstoffe
Warmwasserbereitung:	Elektroboiler
besondere Bauteile:	südliche Dachfläche Zwerchhaus mit Satteldach (Dachaufbau), Ansichtsfläche Fachwerk, Gefache vermutlich mit Ziegel ausgemauert und verputzt, Satteldach (kein separater Zeitwert, da in der Bruttogrundfläche und den Normalherstellungskosten des Gebäudes enthalten); Eingangsstufen Hauseingang und Hausnebeneingang (wegen zu vernachlässigender Wertrelevanz kein separater Zeitwert)
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine
Außenansicht:	hofseitig; Fachwerk, Gefache verputzt, Sockel Naturstein (Sichtmauerwerk) Nordseite; Rauputz
Dachkonstruktion:	zimmermannmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Dachaufbau (Zwerchhaus) in der südlichen Dachfläche
Dacheindeckung:	Dachziegel und zum Teil Dachsteine rot, PVC-Dachrinnen und -Fallrohre
Kamin:	3 gemauerte Schornsteine (Ziegel), über Dach nicht verputzt, Hartbrandziegel (Sichtmauerwerk)
Raumaufteilung:	(vgl. Anlage 4)
Erdgeschoss:	Wohnung A; 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur Wohnung B; 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur 2 Eingangsflure
Dachgeschoss:	Wohnraum/Kammer, Dachboden
Grundrissgestaltung:	überwiegend unzweckmäßig, gefangene Räume (nur über Durchgangszimmer erreichbar)
Belichtung und Besonnung:	gut bis befriedigend
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Das Wohnhaus, das zu DDR-Zeit zu einem Zweifamilienhaus umgebaut wurde, ist seit Jahrzehnten nicht mehr bewohnt. Seit der beschriebenen Umnutzung/dem beschriebenen Umbau erfolgten keine Modernisierungen. Der Ausstattungsstandard des Wohnhauses ist deshalb einfach und nicht zeitgemäß. Aufgrund des Leerstands wurde auch die Instandhaltung vernachlässigt. Infolge davon sind zahlreiche Schäden aufgetreten, die wiederum zu Nachfolgeschäden führten. Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Am Ortstermin wurden folgende Schäden, kein Anspruch auf Vollständigkeit, festgestellt: - Dacheindeckung partiell undicht, infolge davon Durchfeuchtung der Holzbalkendecke im Bereich der schadhaften Dacheindeckung (Deckenputz abgefallen)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Dachboden, lose verlegte Fußbodenbretter und Treppe zum Dachboden Holzschädlingsbefall (Nagselhäufchen)
 ein Bad/WC entkernt, nicht nutzbar
 tlw. Putzschäden an den Wänden
 Fußböden tlw. schadhaft
 Deckenverkleidungen tlw. schadhaft
 Die Schäden sind überwiegend durch die vernachlässigte Instandhaltung entstanden. Im baulichen Zustand zum Wertermittlungsstichtag ist das Wohnhaus nicht bewohnbar.

Um das Wohnhaus, Zweifamilienhaus, zukünftig wirtschaftlich nutzen zu können, ist eine Kernsanierung notwendig, die auch unterstellt wird.

Die Normalherstellungskosten (NHK) je Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) betragen gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) für massive Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut (Gebäudetyp 1.22), bei einfachem Standard 585,00 €/m² und bei mittlerem Standard 650,00 €/m²/BGF, gemittelt rd. 615,00 €/m²/BGF. Für Zweifamilienhäuser ist ein Korrekturfaktor von 1,05, für Fachwerkhäuser, Nadelholzgefache, ist ein Korrekturfaktor von 0,85 und gemäß Modellparameter der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt für Dachgeschosse ohne Drempe/Kniestock ist ein Korrekturfaktor von 0,96 anzusetzen. Mit Korrekturfaktoren 1,05 und 0,85 sowie 0,96 betragen die Normalherstellungskosten rd. 525,00 €/m²/BGF (615,00 €/m²/BGF x 1,05 x 0,85 x 0,96). Diese Normalherstellungskosten sind auf das Basisjahr 2010 abgestellt. Die Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 mit dem Baupreisindex für das I. Quartal 2024 von 181,4 : 100 (163,3 x 1,111 : 100 umgerechnet auf Basisjahr 2010) angepasst, betragen rd. 950,00 €/m²/BGF (525,00 €/m²/BGF x 1,814).

Die Herstellungskosten des Wohn-/Zweifamilienhauses, Fachwerkbau, Dachgeschoss ohne Drempe/Kniestock betragen am Wertermittlungsstichtag 11.03.2024:

Bruttogrundfläche (BGF)	506,00 m ² /BGF (23 m x 11 m x 2 (EG, DG))	
Normalherstellungskosten	<u>x 950,00 €/m²/BGF</u>	
Herstellungskosten	480.700,00 €	rd. 481.000,00 €

Etwa 40 % der Herstellungskosten entfallen auf den Rohbau.

Herstellungskosten	481.000,00 €	
Rohbaukosten rd. 40 %	<u>x 0,40</u>	
Rohbaukosten	192.400,00 €	rd. 192.000,00 €

Da der fiktive Rohbau des Wertermittlungsobjekts nicht neuwertig ist, ist der prozentuale Anteil an den Herstellungskosten wesentlich niedriger. Wegen des Gebäudealters, des schlechten baulichen Zustands und der erforderlichen Aufwendungen für den Rückbau auf den Rohbauzustand wird ein Abschlag von rd. 80 % als sachgemäß eingeschätzt.

Rohbaukosten	192.000,00 €	
Abschlag schlechter Zustand etc. 80 %	<u>- 153.600,00 €</u>	
Rohbaukosten/-wert bereinigt	38.400,00 €	rd. 38.000,00 €

Die alters- und zustandsangepassten Rohbaukosten bzw. der Rohbauwert von rd. 38.000,00 € wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werterhöhend berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen: Die energetische Bilanz des Wohn- bzw. Zweifamilienhauses ist vermutlich mangelhaft, da die Außenwände und die Obergeschossdecke nicht gedämmt sind. Ein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Der Wärmeschutz der Außenwände und der Obergeschossdecke entspricht dem Stand der Technik bzw. den gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bzw. der Erneuerung der Dacheindeckung mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen und erfüllt somit nicht die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. In der unterstellten Kernsanierung ist die energetische Sanierung des Wohngebäudes enthalten. Eine zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung ist diesbezüglich nicht anzusetzen. Es sind einige gefangene Räume vorhanden, die nur über Durchgangszimmer zu erreichen sind. Dieser wirtschaftliche Nachteil wird in der Wertermittlung nicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

wertmindernd berücksichtigt, da Durchgangszimmer in Wohnungen mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard nicht unüblich sind. Im Zuge einer Kernsanierung ist dieser Nachteil behebbar.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude wurde zu DDR-Zeit zu einem Zweifamilienhaus umgenutzt/-gebaut. Seitdem erfolgten keine Modernisierungen. Aufgrund Leerstand und seit Jahren unterlassener Instandhaltung ist der bauliche Zustand schlecht. Es wird eine Kernsanierung unterstellt. Es bestehen wirtschaftliche Wertminderungen (energetische Standard und Raumstruktur).

4.3.3 Scheune (Geb. 3)

Mit der Südgiebelwand zur Straße Zur Klauskriche gerichtet und den Hof an der Westseite begrenzend, als Grenzbebauung des westlichen Nachbargrundstücks, Flurstücke 245/37 und 246/38, ist eine große Scheune errichtet. Die Hofstelle wird schon seit langem nicht mehr als landwirtschaftlicher Erwerbsbetrieb genutzt. Das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude Scheune wird deshalb nicht mehr zur Lagerung landwirtschaftlicher Produkte, sondern als Abstellfläche für diverse Sachen und Materialien sowie als Stellfläche für Fahrzeuge (Wohnwagen, Fahrzeuge) genutzt.

Die Scheune ist ein Massivbau, wie es für solche Gebäude in der Bauepoche und in der Region durchaus typisch war. Die hofseitige Außenwand ist bis auf das Fundament abgebrochen. Es ist jedoch auch möglich, dass bereits bauhistorisch hofseitig keine Außenwand errichtet wurde. Dadurch war ein ungehindertes Befahren der Scheune gegeben. Bis auf einen Rest ist die nördliche Giebelwand bis auf das Fundament abgebrochen.

Die westliche Außenwand und die Giebelwände bzw. die Restgiebelwand (nördliche Giebelwand) sind Ziegelmauerwerk und als Sichtmauerwerk ausgeführt. In der straßenseitigen Südgiebelwand ist ein großes und hohes zweiflügliges Bretttertor eingebaut. Dadurch und da der Scheunenraum nicht durch Wände und ein inneres Ständerwerk (Holzpfosten) unterteilt ist und vermutlich hofseitig (Ostseite) keine Außenwand errichtet war, war ein uneingeschränktes Befahren der Scheune mit hoch beladenen Erntewagen möglich. Der große Scheunenraum ist nicht in Nutzungsbereiche durch Trennwände und oder ein Innenfachwerk aufgeteilt. Die Dachlast wird über die Außen- und Giebelwand und über ein inneres offenes Holzfachwerk mit Unterzügen und Posten in das Fundament bzw. in die Einzelfundamente abgeleitet. Solch eine Konstruktion ist typisch für Scheunen dieser Baujahre. Da die Pfosten nah der Außenwände errichtet sind, ist ein großer Scheunenraum, ohne die Nutzbarkeit beeinträchtigende Bauteile, entstanden. Eine Decke ist nicht eingezogen. Das Gebäude ist somit offen bis zum First des hohen Satteldaches. Der Fußboden bzw. die Lagerfläche ist betoniert.

Die Holzkonstruktion des hohen Satteldachs ist mit Faserzementwellplatten, vermutlich Asbestzementwellplatten, eingedeckt.

Die Nettonutzfläche beträgt rd. 386 m² und wurde auf der Grundlage der maßstäblichen Gebäudedarstellung (13 m x 33 m) im Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Nutzflächenfaktor 0,90 berechnet.

Baujahr: nicht bekannt, vermutlich wie Wohnhaus (Geb. 2) geschätzt 1900

Sanierung/
Modernisierung
soweit bekannt: keine

besondere Bauteile: keine

besondere (Betriebs)
Einrichtungen: keine

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich insgesamt gesehen in einem ordentlichen, befriedigenden, baulichen Zustand. Die nördliche Giebelwand wurde bis auf einen Rest, überwiegend abgebrochen. Es besteht jedoch, wie üblich bei solchen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit sehr großem Bauvolumen, Instandhaltungsstau. Größere Bauschäden/-mängel waren augenscheinlich jedoch nicht zu erkennen.

Die ehemalige Scheune wird als Lagerfläche für diverse Sachen und Materialien sowie als Stellfläche für Fahrzeuge genutzt.

Zukünftig wird das Grundstück weiterhin ein Mietwohngrundstück und/oder ein Betriebsgrundstück (Handwerksbetrieb) mit Wohnhaus des Betriebsinhabers und Mehrfamilienhaus sein. Auf eine solche Nutzung ist die Wertermittlung abgestellt. Die zukünftige Nutzungsmöglichkeit wird das Abstellen von Fahrzeugen und das Lagern/Abstellen von Sachen, Material etc. sein. Auf diese unterstellte Nutzung, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, werden pauschaler Zeit- und Ertragswert des Gebäudes abgestellt und sind dementsprechend gering.

wirtschaftliche
Wertminderungen:

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine aufgegebene Hofstelle mit Mehrfamilienhaus, großem Wohnhaus (Zweifamilienhaus) und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Zum Stichtag wird das Objekt als Mietwohngrundstück genutzt. Solch eine Nutzung ist auch zukünftig zu unterstellen. Auf Wohngrundstücken mit großen Wohnhäusern, Mehrfamilienhäusern, in ländlichen Regionen sind größere Nebengelasse häufig anzutreffen. Ein kleinerer Bereich der Nutzfläche solcher Gebäude kann auf Wohngrundstücken für Pkw-Stellplätze, Abstell-/Geräteräume etc. genutzt werden. Der überwiegende Teil der Nutzfläche in der Scheune und somit des großen Bauvolumens ist bei einer reinen Wohnnutzung heutzutage jedoch überflüssig, auch unter dem Aspekt, der anderen auf dem Grundstück vorhandenen großen Nebengelasse. Da nur ein geringer Ertrags- und Zeitwert für ein fiktives Garagen-/Abstellgebäude angesetzt wird, werden keine wirtschaftlichen Wertminderungen bezüglich des großen Bauvolumens berücksichtigt. Das Satteldach der Scheune ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein, nicht mehr eingesetzt werden. Deshalb werden Gebäude in denen Asbestmaterialien verbaut sind, üblicherweise mit einem Marktabschlag, *merkantiler Minderwert* genannt, versehen. Da das Wertermittlungsobjekt mit einem geringen pauschalen Ertrags- und Gebäudezeitwert in der Wertermittlung berücksichtigt wird, wird für die Asbestdacheindeckung kein zusätzlicher Wertabschlag angesetzt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist insgesamt befriedigend. Es bestehen der für solche großen und überwiegend ungenutzte Gebäude übliche Instandhaltungstau und eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.3.4 zwei große Stallgebäude (Geb. 4)

Das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Stallgebäude, besteht aus zwei Gebäudeteilen. Das Wertermittlungsobjekt ist ost-/westorientiert, Das bedeutet, die Giebelwände weisen nach Norden und Süden. Die beiden Stallgebäude begrenzen den Hof nach Osten. Das südliche Stallgebäude ist der größere Gebäudeteil. Dieser Gebäudeteil verfügt quasi über ein Obergeschoss. Der nördliche Gebäudeteil ist eingeschossig.

Die Hofstelle wird schon seit langem nicht mehr als landwirtschaftlicher Erwerbsbetrieb genutzt. Das Stallgebäude ist deshalb wie die Scheune überwiegend ungenutzt. Im südlichen Bereich des größeren Stallgebäudes sind vor einiger Zeit Boxen für Pferde eingebaut worden. Nur dieser kleine Bereich wurde für die Haltung von Pferden genutzt. Sonst ist bzw. war das Wertermittlungsobjekt ungenutzt.

Die beiden Stallgebäude sind Massivbauten, wie es für solche Gebäude in der Bauepoche und in der Region typisch war. Die Umfassungswände aus Ziegel sind bis auf die Südgiebelwand und die östliche Außenwand des kleineren Stallgebäudes außen nicht verputzt und als Sichtmauerwerk ausgeführt, großes Stallgebäude Ziegel und kleines Stallgebäude Kalksandstein.

Hofseitig ist das Wertermittlungsobjekt mit Brettertüren und einem zweiflügligen Brettertor verschlossen. Die Aufteilung des Stalls in unterschiedliche Nutzungsbereiche mit Boxen und Koben sowie die Futtergänge bzw. Abmauerungen sind noch vorhanden. Die Abmauerungen für die Pferdeboxen mit Toren wurden nachträglich errichtet bzw. eingebaut. Zur Belichtung sind einfach verglaste Holz- und Eisenrahmen-

Fenster eingesetzt. Das Erdgeschoss wird vom Obergeschoss bzw. vom Dachraum durch eine massive Ziegelkappendecke zwischen Stahlträger getrennt. Die Massivdecke wird durch Unterzüge, die auf Innenwänden lagern, abgefangen. Das Obergeschoss des südlichen Gebäudeteils ist über eine Holzterrasse vom

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Erdgeschoss aus zu erreichen. Das Obergeschoss ist auch mittels Anstalleiter an zwei hofseitige mit Brettertüren verschlossene Luken zugänglich. Das Obergeschoss ist offen bis zum Dachfirst. Das Dachgeschoss des nördlichen Gebäudeteils ist vom Obergeschoss des südlichen Gebäudeteils zu erreichen. Innenwände und Decken sind glatt verputzt und geweißt. Der Fußboden ist betoniert. Das Gebäude ist an die Stromversorgung angeschlossen. Die Leitungen sind auf Putz verlegt.

Die hohen Satteldächer der beiden Stallgebäude sind zimmermannmäßige Holzkonstruktionen, die mit Asbestzementwellplatten eingedeckt sind. Dachaufbauten gibt es nicht.

Die Nutzflächen im Erdgeschoss der beiden Stallgebäude und im Obergeschoss im südlichen Stallgebäude beträgt insgesamt rd. 604 m², die aus der Bruttogrundfläche von 710 m² (10 m x 45 m + 10 m x 26 m) mit Nutzfaktor 0,85 ermittelt wurde. Der südliche Gebäudeteil verfügt über ein Obergeschoss. Aus der Grundfläche des Obergeschosses von rd. 260 m² (10 m x 26 m) errechnet sich mit Nutzflächenfaktor 0,85 eine Nutzfläche von rd. 221 m². Der Dachraum im nördlichen Gebäudeteil ist wegen fehlender Dachluken quasi nicht nutzbar. Die Nutzfläche im südlichen Gebäudeteil beträgt insgesamt, Erd- und Obergeschoss, rd. 442 m² und die Nutzfläche im nördlichen Gebäudeteil, nur Erdgeschoss, rd. 162 m².

Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich wie Wohnhaus (Geb. 2) geschätzt 1900
Sanierung/ Modernisierung soweit bekannt:	Es wurden Pferdeboxen im südlichen Gebäudeteil eingebaut, sonst keine Sanierung/Modernisierung.
besondere Bauteile:	keine
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<p>Das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude Stallgebäude wird seit langem nicht mehr als Stall genutzt. Es ist zu unterstellen, dass auch zukünftig eine landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes nicht erfolgen wird. Zukünftig wird das Grundstück weiterhin ein Mietwohngrundstück und/oder ein Betriebsgrundstück (Handwerksbetrieb) mit Wohnhaus des Betriebsinhabers und Mehrfamilienhaus sein. Auf eine solche Nutzung ist die Wertermittlung abgestellt. Die Nutzflächen im Erdgeschoss des Gebäudes können als Abstell- und/oder Lagerflächen genutzt werden. Insgesamt sind im Mehrfamilienhaus sieben Wohnungen und im Wohnhaus zwei Wohnungen vorhanden. Da die Wohngebäude nicht unterkellert sind, können im Stallgebäude Abstellräume für die Mieter eingerichtet werden. Es können auch Pkw-Stellplätze im Gebäude geschaffen werden. Der pauschale Ertrags- und Zeitwert des Gebäudes wird auf die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit, Abstellräume/Garagen, fiktiv abgestellt. In den geringen Wertansätzen, den eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten geschuldet, ist der bauliche Zustand berücksichtigt.</p> <p>Ungenutzte ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind häufig in der Instandhaltung vernachlässigt, so ist es auch beim Wertermittlungsobjekt der Fall. Infolge der vernachlässigten Instandhaltung sind jedoch keine erheblichen Schäden aufgetreten. Dieser Umstand ist vermutlich der massiven Bauweise und der schadensfreien Dacheindeckung geschuldet. Der bauliche Zustand ist insgesamt noch befriedigend.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine aufgegebene Hofstelle mit Mehrfamilienhaus und großem Wohnhaus, Zweifamilienhaus, und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Zum Wertermittlungstichtag wird das Grundstück als Mietwohngrundstück genutzt. Solch eine Nutzung ist auch zukünftig zu unterstellen.</p> <p>Auf Mietwohngrundstücken in ländlichen Regionen sind größere Nebengelasse häufig anzutreffen. Ein kleinerer Bereich solcher Gebäude kann auf Mietwohngrundstücken für Abstell-/Geräteräume, auch für Pkw-Stellplätze etc. genutzt werden. Der überwiegende Teil des großen Stallgebäudes und somit des großen Bauvolumens ist bei einer reinen Wohnnutzung heutzutage jedoch überflüssig, auch unter dem Aspekt, der anderen auf dem Grundstück vorhandenen großen</p>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Nebengelasse. Da nur ein geringer Ertrags- und Zeitwert für ein fiktives Abstell-/Lagergebäude angesetzt wird, werden keine wirtschaftlichen Wertminderungen bezüglich des großen und unwirtschaftlichen Bauvolumens berücksichtigt. Das Satteldach des großen Stallgebäudes ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein, nicht mehr eingesetzt werden. Deshalb werden Gebäude in denen Asbestmaterialien verbaut sind, üblicherweise mit einem Marktabschlag, *merkantiler Minderwert* genannt, versehen. Da das Wertermittlungsobjekt nur mit einem relativ geringen pauschalen Ertrags- und Gebäudezeitwert in der Wertermittlung berücksichtigt wird, wird für die Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten kein zusätzlicher Wertabschlag angesetzt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist insgesamt noch befriedigend. Es besteht der für solche großen und überwiegend ungenutzten Gebäude übliche Instandhaltungsstau, der jedoch nicht zu größeren Schäden führte. Die Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten ist eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.3.5 Nebengebäude (Geb. 5)

Längs der nördlichen Grundstücksgrenze, des dortigen unbefestigten Wirtschaftsweges und als Grenzbebauung des westlichen Nachbarflurstücks 246/38 ist ein massives Nebengebäude errichtet. Das schmale und rd. 34 m lange Nebengebäude war vermutlich ein Schweine- oder Geflügelstall. Das Nebengebäude ist seit langem ungenutzt.

Das äußere Erscheinungsbild des Nebengebäudes entspricht dem einer Baracke. Die Außen- und Giebelwände sind glatt verputzt. Der Bereich der Dachdreiecke des flach geneigten Satteldaches ist verbrettert. In der südlichen Außenwand sind zahlreiche große und annähernd bodentiefe Fenster eingebaut. In dieser Außenwand sind auch mehrere Türen eingesetzt. In der östlichen Giebelwand ist ein zwei-flügliges Holztor eingebaut.

Das flach geneigte Satteldach ist vermutlich eine Brettbinderkonstruktion, wie es für solche Dächer üblich ist. Die Dacheindeckung besteht aus Asbestzementwellplatten.

Ob ein Stromanschluss besteht, ist nicht bekannt.

Die Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 136 m², die aus der Bruttogrundfläche von rd. 170 m² (34 m x 5 m) mit Nutzflächenfaktor 0,80 ermittelt wurde.

Baujahr: nicht bekannt, entsprechend Bauausführung und Gestalt zu DDR-Zeit

Sanierung/
Modernisierung
soweit bekannt: keine

besondere Bauteile: keine

besondere (Betriebs)
Einrichtungen: keine

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich: Das Wertermittlungsobjekt ist augenscheinlich seit vielen Jahren ungenutzt. Die Instandhaltung solcher ungenutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ist häufig vernachlässigt, so auch beim Wertermittlungsobjekt. Die unterlassene Instandhaltung führte zu zahlreichen Folgeschäden. Der bauliche Zustand des Nebengebäudes ist schlecht. Eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes, nach einer Instandsetzung, ist nicht zu erkennen. Das Wertermittlungsobjekt besitzt deshalb keinen Marktwert. Das Nebengebäude wird wertneutral angesetzt.

wirtschaftliche Wertminderung: Das flach geneigte Satteldach des Nebengebäudes ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein, nicht mehr eingesetzt werden. Deshalb werden Gebäude in denen Asbestmaterialien verbaut sind, üblicherweise mit einem

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Marktabschlag, *merkantiler Minderwert* genannt, versehen. Da das Wertermittlungsobjekt wegen nicht erkennbarer zukünftiger wirtschaftlicher Nutzbarkeit und des schlechten baulichen Zustands wertneutral angesetzt wird, wird für die Asbestdacheindeckung kein zusätzlicher Wertabschlag angesetzt.

Allgemeinbeurteilung: Die Instandhaltung ist vernachlässigt, infolge davon ist der bauliche Zustand schlecht. Es besteht eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.3.6 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) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 40/1. Im Süden ist das Grundstück von der Straße Zur Klauskirche, die vor kurzem neu asphaltiert wurde, direkt zu befahren. Im Norden grenzt das Grundstück an einen unbefestigten Wirtschaftsweg, der sämtliche Grundstücke an der Nordseite der Straße Zur Klauskirche begrenzt. Auch von diesem Weg aus, der im Außenbereich von Stappenbeck liegt, ist das Grundstück befahrbar (vgl. jeweils Anlage 2).

In dem Mehrfamilienhaus (Geb. 1) befinden sich sieben Wohnungen und im Wohnhaus (Geb. 2) zwei Wohnungen. Das Mehrfamilienhaus wird über einen Hausanschluss mit den vorhandenen Medien versorgt. Es sind Unterverteilungen für sämtliche Medien mit separaten Zählerleitungen vorhanden. Die beiden Wohnungen im Zweifamilienhaus sind intern (Erdleitungen im Hof verlegt) an die Versorgungsleitungen im Mehrfamilienhaus angeschlossen. Ein Gasanschluss zum Wohnhaus besteht jedoch nicht.

- Mehrfamilienhaus: Versorgungsleitungen Strom, Gas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefonanschluss
Zweifamilienhaus: Versorgungsleitungen Strom und Wasser (interne Leitungen vom Mehrfamilienhaus)
- Mehrfamilienhaus: Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal mit Hausanschluss-Kontrollschacht
- Zweifamilienhaus: Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal (interne Leitung zum Mehrfamilienhaus)
- Hof Grasnarbe, augenscheinlich keine Befestigungen (sonst üblich Kopfsteinpflaster)
- östlich Mehrfamilienhaus (Geb. 1) Auffahrt von der Straße Zur Klauskirche Betonfläche
- östlich Stallgebäude (Geb. 4) Freifläche Grasnarbe und Wäschetrockenplatz
- nördlich angrenzend an Scheune (Geb. 3) maroder Schuppen, nordöstlich angrenzend an Wohnhaus (Geb. 2) maroder Schuppen
- Freifläche nördlich des Wohnhauses (Geb. 2) und der Stallgebäude (Geb. 4) ungepflegte Rasenfläche, an den Rändern der Fläche einige Nadelbäume und Gehölze
- nördliche Grundstücksgrenze, östlicher Bereich, marode massive Garage (kein Zeitwert)
- Einfriedungen; straßenseitig keine Einfriedungen, Vorgarten mit niedriger Ligusterhecke befindet sich auf Gemeindefläche bzw. öffentlicher Verkehrsfläche, zwischen Mehrfamilienhaus (Geb. 1) und Stallgebäude (Geb. 4) in Gebäudeflucht einfaches zweiflügliges Stahltor, östliche und westliche Grundstücksgrenze Maschendrahtzaun, südlicher Bereich westliche Grundstücksgrenze wechselseitige Grenzbebauungen durch ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, nördliche Grundstücksgrenze zum Wirtschaftsweg zweiflügliges Stahltor und Stahlpforte, Maschendrahtzaun und durch Grenzbebauung des Nebengebäudes (Geb. 5), grundstücksintern Maschendrahtzaun (nordöstlicher Grundstücksbereich)

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind einfach und überwiegend ungepflegt. Die Schuppen sind marode und besitzen keinen Zeitwert. Auch die Garage besitzt keinen Zeitwert. Der Zeitwert der Außenanlagen ist insgesamt gering.

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Grundstück, Flurstück 40/1, liegt im Innen- und Außenbereich von Stappenbeck und grenzt im Norden an einen unbefestigten Wirtschaftsweg. Es besitzt die beiden Grundstücksentwicklungs-

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

stufen baureifes Land, südlicher bebauter, straßenseitiger Teil des Grundstücks und Gartenland im nördlichen Teil.

Entsprechend der vorhandenen Grundstücksentwicklungsstufen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts, werden den beiden Grundstücksentwicklungsstufen zur Bodenwertermittlung folgende Flächen zugeteilt:

Teilfläche Innenbereich (baureifes Land)

- bebaut mit: Mehrfamilienhaus (Geb. 1), Wohnhaus (Geb. 2), Scheune (Geb. 3),
zwei große Stallgebäude (Geb. 4)

- Teilflächengröße: ca. 3.600 m²

Teilfläche Außenbereich (Gartenland)

- bebaut mit: Nebengebäude (Geb. 5)

- Teilflächengröße: ca. 3.101 m²

- Grundstücksgröße: -----
ca. 6.701 m²

2. Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, einem großen Wohn-/Bauernhaus, zu DDR-Zeit zu einem Zweifamilienhaus umgenutzt und umgebaut, und mit ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Scheune, großes Stallgebäude und Nebengebäude) bebaut. Das Wertermittlungsgrundstück ist eine aufgegeben landwirtschaftliche Hofstelle, die als Mietwohngrundstück genutzt wird. Solche Objekte werden üblicherweise unter Renditegesichtspunkten erworben. Die Wertermittlung ist deshalb mit dem Ertragswertverfahren durchzuführen. In der Praxis ist es üblich unterstützend und zur Plausibilitätskontrolle des Ergebnisses des Hauptwertermittlungsverfahrens ein zweites Verfahren anzuwenden. Dieses Verfahren ist dann in der Regel das Sachwertverfahren.

3. Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit Bebauung. Dies ist im § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV 2021 geregelt. Die marktüblich erzielbaren Einnahmen sind die marktüblich erzielbaren Mieten. Dies ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Zum Wertermittlungsstichtag waren von den insgesamt sieben Wohnungen im Mehrfamilienhaus (Geb. 1) zwei Wohnungen vermietet. Die beiden Wohnungen im Wohnhaus (Geb. 2) waren zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet und sind aufgrund des schlechten baulichen Zustands des Wohnhauses nicht vermietbar. Von den Mietern wird eine Teilfläche in der Scheune (Geb. 3) als Abstellfläche mitgenutzt. Vermietet sind im Mehrfamilienhaus, Zur Klauskirche 13 die Wohnung 1, Erdgeschoss und die Wohnung 3, Obergeschoss rechts. Die monatliche Nettokaltmiete ist mit 355,00 € und 240,00 € vereinbart. Es wird geprüft, ob die monatlichen Nettokaltmieten den marktüblichen Nettokaltmieten für solche Wohnungen entsprechen. Eine ggf. daraus resultierende Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/tatsächliche Nettokaltmiete) ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen. Ist eine Erhöhung der tatsächlichen Nettokaltmieten auf marktübliche Nettokaltmieten möglich, so sind diese anzusetzen. Im Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass die zurzeit nicht vermieteten Wohnungen und die Stellplatzflächen in der Scheune und Abstellflächen in den beiden großen Stallgebäuden für marktübliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten, entsprechend der Beschaffenheit und der Baualtersklasse, nach Instandsetzung der Gebäude, zu vermieten sind. 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 die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023, Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke für Großstädte, Mittelzentren sowie Kleinstädte und Dörfer veröffentlicht. Diese Liegenschaftszinssätze werden berücksichtigt. Es sind auch bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke, in Abhängigkeit von der relativen Gebäuderestnutzungsdauer (Gebäuderestnutzungsdauer : Gebäude-

gesamtnutzungsdauer) und Gebäudegesamtnutzungsdauer abgeleitet worden. Diese Lieschaftszinssätze werden ebenfalls herangezogen, mit den landesweiten Liegenschaftszinssätzen (Sachsen-Anhalt) verglichen und auf Plausibilität geprüft.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke, u.a. für Mehrfamilienhausgrundstücke, ermittelt. Es wird auch auf diese Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen.

4. In der Sachwertermittlung ist der Sachwert eines Grundstücks, Bodenwert und Gebäudezeitwerte sowie Zeitwert der Außenanlagen, an den Marktwert anzupassen. Durch die Anwendung von Sachwertfaktoren, die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt werden, wird der ermittelte Sachwert an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region angepasst. Durch die regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden keine Sachwertfaktoren für Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser) abgeleitet. Daher wird auf bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren solcher Objekte mit den Einflussfaktoren vorläufiger Sachwert und Bodenwertniveau, sowie Marktgängigkeit und Verkäuflichkeit zurückgegriffen. Es sind auch Sachwertfaktoren für aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen in Ortslagen ermittelt worden. Auch diese Sachwertfaktoren werden zur Ableitung des Sachwertes herangezogen. Sollte sich daraus ein den Marktgegebenheiten widersprechender marktangepasster Sachwert errechnen, so wird der Sachwertfaktor modifiziert.
5. Auf dem straßenseitigen Teil des Wertermittlungsgrundstücks sind das Mehrfamilienhaus (Geb. 1), das Wohnhaus (Geb. 2) und die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude Scheune und Stallgebäude (Geb. 3 und 4) errichtet. Die Bebauung auf dem Wertermittlungsgrundstück bildet eine wirtschaftliche Einheit. In solch einem Fall ist es sachgemäß, eine einheitliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der gesamten baulichen Anlagen, trotz ggf. unterschiedlicher Baujahre und verschiedener Gesamtnutzungsdauern (wegen verschiedener Gebäudearten) zu unterstellen, da die Gebäude üblicherweise gesamtheitlich instand gehalten werden. Im Wertermittlungsfall wird für sämtliche Gebäude eine einheitliche Restnutzungsdauer angesetzt, die sich an der Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses, unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzung/Modernisierung des Mehrfamilienhauses, orientiert.
6. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wertermittlung für das mit einem Mehrfamilienhaus, einem Wohnhaus, einer Scheune, zwei großen Stallgebäuden und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks, Gemarkung Stappenbeck, Flur 3, Flurstück 40/1, mit einer Fläche von 6.701 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Stappenbeck, Blatt 307), in 29410 Salzwedel, OT Stappenbeck, Zur Klauskirche 13, 15, 17.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjektes heutzutage der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes, dort zur Beurteilung der baulichen Anlagen, herangezogen.

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

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

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

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 Wertermittlung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Bodenrichtwertauskunft, Geportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel hinterfragt wurden sowie mit Hilfe von durchschnittlichen Kaufpreisen für Gartenland, die im Grundstücksmarktbericht 2024 u.a. für den Altmarkkreis Salzwedel aufgeführt sind.

Der Bodenrichtwert für baureifes Land bzw. das Bodenrichtwertgrundstück für die Bodenrichtwertzone in der Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

8 B

MD

Bodenrichtwert

8 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Entwicklungszustand

B baureifes Land

Art der Nutzung

MD Dorfgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Bauweise (z.B. offene Bauweise)

keine Angabe

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

keine Angabe

Richtwertgrundstück (z.B. durchschnittliche Grundstücksfläche)

keine Angabe

Der nördliche Bereich des Grundstücks liegt im Außenbereich und ist der Entwicklungsstufe Gartenland zuzuordnen. Für Gartenland sind keine Bodenrichtwerte abgeleitet worden. Es sind aus tatsächlichen Gartenlandkaufpreisen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte mittlere Kaufpreise für Gartenlandflächen insgesamt abgeleitet worden. Für den Altmarkkreis Salzwedel beträgt der mittlere Kaufpreis für Gartenland insgesamt 2,03 €/m².

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert für baureifes Land und der mittlere Kaufpreis für Gartenland insgesamt herangezogen. Auf Besonderheiten des Grundstücks wird im nachfolgenden Abschnitt eingegangen.

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Das Grundstück liegt im Innen- und im Außenbereich von Stappenbeck. Der südliche, straßenseitige Bereich des Grundstücks liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone für baureifes Land und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand, nur zutreffend für Teilfläche Innenbereich (baureifes Land):

B baureifes Land

Art der Nutzung

MD Dorfgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse 1 bis 2, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Angaben zum Grundstück bzw. -besitz

f3.600 Grundstücksfläche (Innenbereich, tatsächliche Nutzung) insgesamt, in Quadratmeter

t60 Grundstückstiefe (Innenbereich) bis, in Meter

Aus wertermittlungstechnischen Gründen war das Grundstück in die Teilflächen Innenbereich (baureifes Land) und Außenbereich (Gartenland) aufzuteilen (vgl. Pkt. 4.4, S. 23). Den Teilflächen wurden gemäß bestehender/tatsächlicher Nutzung und baurechtlich zulässiger Nutzung folgende Flächen zugeordnet:

Teilfläche Innenbereich (baureifes Land) 3.600 m²

Teilfläche Außenbereich (Gartenland) 3.101 m²

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung und baurechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten erfolgt die Bodenwertermittlung des Grundstücks.

Teilfläche Innenbereich (baureifes Land)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der straßenseitige, bebaute südliche Bereich des Grundstücks liegt im Innenbereich von Stappenbeck und in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 8,00 €/m², baureifes Land, Dorfgebiet. Der bis auf das Nebengebäude und die Garage unbebaute nördliche Grundstücksbereich liegt im Außenbereich. Dieser Grundstücksbereich ist gemäß Baurecht nicht bebaubar und weist nicht die Entwicklungsstufe baureifes Land auf, sondern gemäß bestehender Nutzung und zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten die Entwicklungsstufe Gartenland.

Der Bodenrichtwert von 8,00 €/m² für die Ortslage Stappenbeck kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung der Teilfläche Innenbereich (baureifes Land) herangezogen werden. Das Grundstück war eine große landwirtschaftliche Hofstelle mit großem Wohnhaus (Bauernhaus) und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Solch eine Bebauung war bzw. ist typisch für bebaute Grundstücke in der Ortslage Stappenbeck. Das straßenseitige Mehrfamilienhaus ist nicht typisch für bebaute Grundstücke in Dorflagen, für Stappenbeck jedoch nicht untypisch. In Stappenbeck gibt es mehrere Grundstücke, die auch mit straßenseitigen Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Weiterhin ist die Erschließung des Grundstücks (Innenbereich) ortsüblich.

Die Flächengröße der Teilfläche Innenbereich (baureifes Land) mit insgesamt ca. 3.600 m² ist für bebaute Grundstücke bzw. -besitze (Innenbereich) in der Dorflage durchschnittlich groß. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land bezüglich der Flächengröße ist deshalb nicht erforderlich, auch weil der Bodenrichtwert für baureifes Land nicht auf eine durchschnittliche Flächengröße, „Richtwertgrundstück“, abgestellt ist.

Teilfläche Außenbereich (Gartenland)

Das Grundstück wurde entsprechend der bestehenden Nutzung und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten neben der Teilfläche Innenbereich (baureifes Land) in die Teilfläche Außenbereich (Gartenland) fiktiv geteilt.

Diese Teilfläche des Grundstücks liegt im Außenbereich von Stappenbeck und besitzt nicht die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität baureifes Land. Eine bauliche Nutzung dieser Teilfläche ist nach Bauplanungsrecht, § 35 Baugesetzbuch (BauGB), mittelfristig nicht möglich. Die Teilfläche Außenbereich (Gartenland) kann auch zukünftig, § 35 BauGB, nur als Gartenland oder Grünfläche/-anlage genutzt werden. Deshalb besitzt die Teilfläche Außenbereich nur die Entwicklungsstufe Gartenland.

Für Gartenland ist kein Bodenrichtwert vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt worden. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 wurde für den Altmarkkreis Salzwedel, für Gartenland insgesamt, im Jahr 2022 ein mittlerer Kaufpreis von 2,03 €/m² ausgewiesen.

Gartenland ist von Gutachterausschuss für Grundstückswerte in die Kategorien Haus-, Eigentums- und Dauerkleingarten unterteilt. Das Gartenland im Wertermittlungsfall ist der Kategorie Hausgarten zuzuordnen. Hausgärten dienen vordergründig der gärtnerischen Betätigung mit erhöhtem Anteil an Obst- und Gemüseanbau. Solche Gärten befinden sich häufig im rückwärtigen Bereich, außerhalb baulich nutzbarer Flächen eines bebauten Grundstücks. Diese Nutzung trifft auf die Teilflächen Außenbereich (Gartenland) des Grundstücks zu.

Im Jahr 2022 beträgt das mittlere Preisniveau in Sachsen-Anhalt für Hausgartenflächen in Dörfern 3,20 €/m² bei einer mittleren Fläche von 518 m². Die Teilfläche Außenbereich (Gartenland) ist wesentlich größer. Generell gilt, je absolut kleiner ein Objekt ist, umso höher ist sein relativer Wert. Dieses „Naturgesetz“ ist auch beim Kaufpreis bzw. beim Bodenwert von Landwirtschafts- und Gartenlandflächen im Allgemeinen festzustellen. Für größere Flächen wird in der Regel ein geringerer Kaufpreis je Quadratmeter Fläche gezahlt. Für die mit ca. 3.101 m² große Gartenlandfläche wird ein Marktabschlag von rd. 20 % als marktgerecht eingeschätzt.

mittlerer Kaufpreis Hausgartenland, Dorflagen	3,20 €/m ²
Anpassung an die Fläche (Prozent), Abschlag rd. 20 %	- 0,64 €/m ²
flächenangepasster mittlerer Kaufpreis Hausgartenland, Dorflagen	2,56 €/m ²

Der flächenangepasste mittlere Kaufpreis von 2,56 €/m² für Hausgartenland kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung der Teilfläche Außenbereich (Gartenland) angesetzt werden, da die Fläche eingeschränkt bewirtschaftet ist.

Bodenwert

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwertes für baureifes Land bzw. des flächenangepassten mittleren Kaufpreises für Hausgartenland ist nicht erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land Dorf Stappenbeck vom Bodenrichtwertstichtag 31.12.2020 von 5,00 €/m² zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022 auf 8,00 €/m² gestiegen ist. Dieser Anstieg des Bodenrichtwertes erfolgte im Rahmen der Aktualisierung der Bodenwerte zur Festsetzung der zukünftigen Grundsteuern (Grundsteuerreform). Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist kurzfristig nicht zu erwarten. Der Bodenrichtwert für baureifes Land verharrt zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 bei 8,00 €/m². Ein Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist jedoch auch nicht zu vermuten.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, keine zusätzliche Marktanpassung bzw. konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes bzw. Bodenwertes aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **12. März 2024** wie folgt geschätzt:

Grundstück			
Flurstück 40/1	ca. 6.701 m ²		
Teilfläche Innenbereich (baureifes Land)	ca. 3.600 m ²		
Teilfläche Außenbereich (Gartenland)	ca. 3.101 m ²		
Teilfläche Innenbereich (baureifes Land)	ca. 3.600 m ² x 8,00 €/m ² = 28.800,00 €	rd.	28.800,00 €
Teilfläche Außenbereich (Gartenland)	ca. 3.101 m ² x 2,56 €/m ² = 7.938,56 €	rd.	7.939,00 €

Grundbesitzfläche	ca. 6.701 m ²	Bodenwert	36.738,56 € rd. 36.739,00 €

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/der 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 von **insgesamt rd. 36.739,00 € (28.800,00 € und 7.939,00 €)** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.5.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

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

ERTRAGSWERT

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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 die Objektarten Mietwohnmobilien/Mietwohngrundstücke mit Mehrfamilienhäusern, werden zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen.

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

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt haben für den Teilmarkt Mietwohngrundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern und/oder Wohn- und Geschäftshäusern, im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

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

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung (Pkt. 4.5.4, S. 41/42).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Wohn-/Nutzflächen des Mehrfamilienhauses (Geb. 1) wird auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes berechnet und ist deshalb nur für diese Wertermittlung verwendbar. Die Lageangabe links/rechts der Wohnung fußt auf den Blick von der Straße Zur Klauskirche zum Mehrfamilienhaus.

Mehrfamilienhaus (Geb. 1) Zur Klauskirche 13, 15

Aufgang Zur Klauskirche 13

Erdgeschoss, EG

Wohnung 1

Wohnraum	$3,75 \times 3,30$	$=$	$12,38 \text{ m}^2$	
	$- 0,60 \times 0,30$	$=$	$- 0,18 \text{ m}^2$	
				12,20 m ²
Wohnraum	$3,75 \times 4,70$	$=$	$17,63 \text{ m}^2$	
Kammer	$1,40 \times 1,20$	$=$	$1,68 \text{ m}^2$	
Flur	$2,25 \times 1,20$	$=$	$2,70 \text{ m}^2$	
Bad/WC	$2,40 \times 2,60$	$=$	$6,24 \text{ m}^2$	
	$- 0,30 \times 0,30$	$=$	$- 0,09 \text{ m}^2$	
				6,15 m ²
Flur	$2,35 \times 1,12$	$=$	$2,63 \text{ m}^2$	
Flur	$2,35 \times 1,12$	$=$	$2,63 \text{ m}^2$	
Bad/WC	$2,30 \times 2,60$	$=$	$5,98 \text{ m}^2$	
	$- 0,30 \times 0,30$	$=$	$- 0,09 \text{ m}^2$	
				5,89 m ²
Küche	$3,75 \times 3,10$	$=$	$11,63 \text{ m}^2$	
	$- 0,30 \times 0,50$	$=$	$- 0,15 \text{ m}^2$	
				11,48 m ²
Wohnraum	$3,75 \times 4,10$	$=$	$15,38 \text{ m}^2$	
	$- 0,30 \times 0,50$	$=$	$- 0,15 \text{ m}^2$	
				15,23 m ²
Wohnraum	$8,50 \times 3,65$	$=$	$31,02 \text{ m}^2$	
	$- 0,80 \times 0,25$	$=$	$- 0,20 \text{ m}^2$	
	$- 0,65 \times 0,25$	$=$	$- 0,16 \text{ m}^2$	
				30,67 m ²
Wohn-/Nutzfläche Wohnung 1, EG			108,89 m²	rd. 109,00 m²

Obergeschoss, OG links

Wohnung 2

Flur	$2,25 \times 1,20$	$=$	$2,70 \text{ m}^2$	
Wohnraum	$3,75 \times 4,70$	$=$	$17,63 \text{ m}^2$	
Küche	$3,75 \times 3,30$	$=$	$12,38 \text{ m}^2$	
	$- 0,30 \times 0,60$	$=$	$- 0,18 \text{ m}^2$	
				12,20 m ²
Kammer	$1,40 \times 1,20$	$=$	$1,68 \text{ m}^2$	
Bad/WC	$2,40 \times 2,60$	$=$	$6,24 \text{ m}^2$	
	$- 0,30 \times 0,30$	$=$	$- 0,09 \text{ m}^2$	
				6,15 m ²
Wohn-/Nutzfläche Wohnung 2, OG links			40,36 m²	rd. 40,50 m²
Obergeschoss, OG rechts				

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohnung 3

Flur	2,35 x 1,12	=	2,63 m ²	
Wohnraum	5,55 x 3,65	=	20,26 m ²	
Wohnraum	2,70 x 3,65	=	9,86 m ²	
Wohnraum	3,75 x 4,10	=	15,38 m ²	
	- 0,30 x 0,50	=	<u>- 0,15 m²</u>	
				15,23 m ²
Küche	3,75 x 3,10	=	11,63 m ²	
	- 0,30 x 0,50	=	<u>- 0,15 m²</u>	
				11,48 m ²
Bad/WC	2,30 x 2,60	=	5,98 m ²	
	- 0,30 x 0,30	=	<u>- 0,09 m²</u>	
				<u>5,89 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche Wohnung 3, OG rechts			<u>65,35 m²</u>	rd. 65,50 m²
Wohn-/Nutzfläche Aufgang Zur Klauskirche 13 insgesamt			214,60 m ²	rd. 215,00 m²

**Aufgang Zur Klauskirche 15
Erdgeschoss, EG links****Wohnung 4**

Flur	2,30 x 1,25	=	2,88 m ²	
Wohnraum	3,70 x 4,20	=	15,54 m ²	
	- 0,30 x 0,50	=	<u>- 0,15 m²</u>	
				15,39 m ²
Wohnraum	4,40 x 3,70	=	16,28 m ²	
Wohnraum	2,85 x 3,75	=	10,69 m ²	
Küche	2,85 x 3,75	=	10,69 m ²	
	- 0,30 x 0,50	=	<u>- 0,15 m²</u>	
				10,54 m ²
Kammer	1,45 x 1,25	=	1,81 m ²	
Bad/WC	2,35 x 2,40	=	5,64 m ²	
	- 0,30 x 0,25	=	<u>- 0,08 m²</u>	
				<u>5,56 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche Wohnung 4, EG links			<u>63,15 m²</u>	rd. 63,00 m²

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohnung 5

Flur	2,50 x 1,15	=	2,88 m ²	
Wohnraum	4,75 x 3,90	=	18,53 m ²	
Wohnraum	3,85 x 3,90	=	15,02 m ²	
Wohnraum	3,85 x 2,90	=	11,17 m ²	
Küche	3,85 x 3,10	=	11,94 m ²	
	- 1,05 x 0,35	=	<u>- 0,37 m²</u>	
			11,57 m ²	
Bad/WC	2,60 x 2,50	=	6,50 m ²	
	- 0,32 x 0,25	=	<u>- 0,08 m²</u>	
			<u>6,42 m²</u>	
Wohn-/Nutzfläche Wohnung 5, EG rechts			<u>65,59 m²</u>	rd. 65,50 m²

Obergeschoss, OG links**Wohnung 6**

Flur	2,25 x 1,20	=	2,70 m ²	
Wohnraum	3,70 x 4,20	=	15,54 m ²	
	- 0,30 x 0,50	=	<u>- 0,15 m²</u>	
			15,39 m ²	
Wohnraum	4,40 x 3,70	=	16,28 m ²	
Wohnraum	2,85 x 3,85	=	10,97 m ²	
Küche	2,90 x 3,85	=	11,17 m ²	
Kammer	1,45 x 1,20	=	1,74 m ²	
Bad/WC	2,60 x 2,40	=	6,24 m ²	
	- 0,25 x 0,32	=	<u>- 0,08 m²</u>	
			<u>6,16 m²</u>	
Wohn-/Nutzfläche Wohnung 6, OG links			<u>64,41 m²</u>	rd. 64,50 m²

Obergeschoss, OG rechts**Wohnung 7**

Flur	2,50 x 1,15	=	2,88 m ²	
Wohnraum	3,90 x 4,75	=	18,53 m ²	
Wohnraum	3,90 x 3,85	=	15,02 m ²	
Wohnraum	2,90 x 3,85	=	11,17 m ²	
Küche	3,85 x 3,10	=	11,94 m ²	
	- 1,05 x 0,35	=	<u>- 0,37 m²</u>	
			11,57 m ²	
Bad/WC	2,60 x 2,50	=	6,50 m ²	
	- 0,25 x 0,32	=	<u>- 0,08 m²</u>	
			<u>6,42 m²</u>	
Wohn-/Nutzfläche Wohnung 7, OG rechts			<u>65,59 m²</u>	rd. 65,50 m²

Wohn-/Nutzfläche Aufgang Zur Klauskirche 15 insgesamt258,74 m²**rd. 258,50 m²****Wohn-/Nutzfläche Zur Klauskirche 13, 15 insgesamt**473,34 m²**rd. 473,50 m²**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Wohn-/Nutzflächen des Wohn/Zweifamilienhauses (Geb. 2) wird auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes berechnet und ist deshalb nur für diese Wertermittlung verwendbar. Die Lageangabe links/rechts der Wohnung fußt auf den Blick vom Hof zum Wohnhaus.

Wohnhaus (Geb. 2) Zur Klauskirche 17

Erdgeschoss, EG links

Wohnung A

Wohnraum	5,15 x 4,45	=	22,92 m ²	
	- 0,60 x 0,75	=	<u>- 0,45 m²</u>	
				22,47 m ²
Wohnraum	5,15 x 4,95	=		25,49 m ²
Wohnraum	4,80 x 4,95	=		23,76 m ²
Flur	1,80 x 3,10	=		5,58 m ²
Küche	4,45 x 4,25	=		18,91 m ²
Bad/WC	1,55 x 4,45	=	6,90 m ²	
	- 0,50 x 0,75	=	<u>- 0,38 m²</u>	
				<u>6,52 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche Wohnung A, EG				102,73 m² rd. 103,00 m²

Erdgeschoss, EG rechts

Wohnung B

Wohnraum	4,95 x 4,95	=	24,50 m ²	
Wohnraum	3,15 x 4,95	=		15,59 m ²
Wohnraum	4,45 x 4,20	=		18,69 m ²
Flur	1,75 x 3,10	=		5,43 m ²
Küche	3,35 x 4,45	=		14,91 m ²
Bad/WC	1,55 x 4,45	=	6,90 m ²	
	- 0,40 x 0,45	=	<u>- 0,18 m²</u>	
				<u>6,72 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche Wohnung B, EG				85,84 m² rd. 86,00 m²
Wohn-/Nutzfläche Zur Klauskirche 17 insgesamt				188,57 m² rd. 189,00 m²

Erdgeschoss, EG

Gemeinschaftsflächen

Eingangsfur	3,70 x 1,70	=	6,29 m ²	
Flur mit Treppe Dachgeschoss	4,45 x 1,55	=	6,90 m ²	
	- 3,55 x 0,95	=	<u>- 3,37 m²</u>	
				<u>3,57 m²</u>
Nutzfläche Gemeinschaftsflächen insgesamt				9,86 m² rd. 10,00 m²

Der ausgebaute Raum im Zwerchhaus, Dachgeschoss, ist aufgrund des Ausbaustandards und des baulichen Zustands nicht als Wohnraum nutzbar.

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Zum Wertermittlungsstichtag waren im Mehrfamilienhaus (Geb. 1) nur die Wohnungen 1 und 3, Zur Klauskirche 13, vermietet. Die beiden Wohnungen im Wohnhaus (Geb. 2) waren nicht vermietet und sind aufgrund des schlechten baulichen Zustands auch nicht vermietbar. In der Scheune (Geb. 3) nutzen die Mieter Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen und Sachen. Die tatsächlichen Nettokaltmieten betragen gemäß Auskunft der Grundstücksmiteigentümerin:

Wohnung 1 355,00 €/Monat (3,26 €/m² Wohnfläche, rd. 109,00 m² Wohnfläche)

Wohnung 3 240,00 €/Monat (3,66 €/m² Wohnfläche, rd. 65,50 m² Wohnfläche)

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV2021 der Mietzins, der in der Region des Wertermittlungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für die Städte im Altmarkkreis Salzwedel und für den Altmarkkreis Salzwedel existiert kein Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 von Sachsen-Anhalt sind für den Altmarkkreis Salzwedel und für den Landkreis Stendal eine Mietenübersicht, Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche, aufgeführt.

Die Baujahre der Wohnungen bzw. Wohngebäude sind in die Zeiträume bis 1948, 1949 bis 1990 und ab 1991 gegliedert. Die regionale Lage ist für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel in Mittel- und Grundzentren sowie Dörfer unterteilt. Der Wohnwert ist in gut, mittel und einfach gegliedert. Guter Wohnwert ist gute (nachgefragte) Wohnlage und gute Verkehrsanbindung, Isolierverglasung (ab 1995), Zentralheizung, modernes Bad/WC, Balkon. Mittlerer Wohnwert ist gemischt bebaute Wohnlage und normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz, Isolierverglasung (ab 1978 bis 1994), Bad/WC und Zentralheizung. Einfacher Wohnwert ist wenig nachgefragte Lage, Einfachverglasung oder Verbundfenster (vor 1978), einfaches Bad/WC, keine Zentralheizung.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Dorf des Altmarkkreis Salzwedel, in unmittelbarer der Nähe der Kreisstadt Salzwedel, Mittelzentrum. Die verkehrsmäßige Erschließung ist für eine Dorflage gut, erreichbar über eine ausgebaute Kreisstraße, in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 71. Der lagebedingte Wohnwert, Dorf, an der Kreisstraße, ist einfach. Der Wohnwert der Wohnungen wird mit einfach bis mittel, der der Wohnung 6 mit mittel eingeschätzt.

Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr bis 1948 (für Mehrfamilienhaus, Baujahr geschätzt ca. 1955), einem einfachen Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Nettokaltmietenpanne von 3,00 €/m² bis 3,50 €/m², für solche Wohnungen mit mittlerem Wohnwert ist eine marktübliche Nettokaltmietenpanne von 3,50 €/m² bis 5,00 €/m² und zur Information für solche Wohnungen mit gutem Wohnwert ist eine marktübliche Nettokaltmietenpanne von 4,50 €/m² bis 6,50 €/m² angegeben. Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr 1949 bis 1990 (für Mehrfamilienhaus zutreffend, Baujahr geschätzt 1955 fiktives/wertrelevantes Baujahr 1976, Sachwertverfahren, Seite 47), einem mittleren Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Nettokaltmietenpanne von 3,50 €/m² bis 4,50 €/m², für einen einfachen Wohnwert von 3,00 €/m² bis 4,00 €/m² und für einen guten Wohnwert von 4,00 €/m² bis 5,00 €/m² angegeben.

Das Mehrfamilienhaus (Geb. 1) weist einen einfachen Wohnwert (Lage) und einen überwiegend einfachen bis mittleren Wohnwert (Bausubstanz, Ausstattungsstandard) auf.

Entsprechend der am Vermietungsmarkt herrschenden Regel „je kleiner, desto teurer“ (geringe Wohnfläche/hohe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und große Wohnfläche/geringe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche) wird für die Wohnungen im Mehrfamilienhaus, die bis auf die Wohnung 6 gewichtet, über einen überwiegend einfachen Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert verfügen, unter Berücksichtigung der Wohnflächen von > 60 m², < 70 m² Nettokaltmieten von 4,00 €/m²/Monat Wohnfläche als marktüblich eingeschätzt. Für die Wohnung 2 Wohnfläche rd. 40,50 m² wird die Nettokaltmiete auf 4,50 €/m² als marktüblich eingeschätzt. Für die Wohnung 6 mit mittlerem Wohnwert (Gaszentralheizung) wird die Nettokaltmiete auf 5,00 €/m² als marktüblich eingeschätzt. Für die vermieteten Wohnungen 1 und 3 werden marktübliche Nettokaltmieten von 3,50 €/m² und von 4,00 €/m² angesetzt, da eine Mieterhöhung auf die marktüblichen Nettokaltmieten möglich ist.

Da Mietern Stellplätze bzw. Garagen in der Regel nicht mietzinsfrei zur Verfügung gestellt werden, wird für die Nutzfläche in der Scheune, die für Stellplätze nutzbar sind, Nettomieten angesetzt, und zwar von 10,00 €/Monat je Stellplatz. Für die Flächen im Erdgeschoss des Stallgebäudes, nutzbar als Abstell-/Lagerflächen, wird eine pauschale Nettomiete von 50,00 €/Monat als marktüblich erzielbar eingeschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mietereinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m ²	€	jährlich €

Mehrfamilienhaus (Geb. 1)				
Zur Klauskirche 13				
Whg. 1, EG	rd. 109,00	3,50	381,50	4.578,00
Whg. 2, OG, links	rd. 40,50	4,50	182,25	2.187,00
Whg. 3, OG, rechts	rd. 65,50	4,00	262,00	3.144,00
Zur Klauskirche 15				
Whg. 4, EG, links	rd. 63,00	4,00	252,00	3.024,00
Whg. 5, EG, rechts	rd. 65,50	4,00	262,00	3.144,00
Whg. 6, OG, links	rd. 64,50	5,00	322,50	3.870,00
Whg. 7, OG, rechts	rd. 65,50	4,00	262,00	3.144,00
Scheune (Geb. 3)				
10 Pkw-Stellplätze			100,00	1.200,00
zwei großes Stallgebäude (Geb. 4)				
Abstell-/Lagerflächen			50,00	600,00

Wohn-/Nutzflächen	rd. 473,50 m ²		2.023,25 €	24.891,00 €
Mehrfamilienhaus monatliche und jährliche marktübliche Nettokalt-/Nettomieten (Rohertrag)				

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes berechnet. Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	24.891,00 €
Bewirtschaftungskosten ¹⁾ nur Anteil des Vermieters	-	9.446,22 €
(Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für sieben Wohnungen und 10 Pkw-Stellplätze, quasi Reihengarage gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	1.255,00 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	14.189,78 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	921,60 €
3,20 % von 28.800,00 € (Liegenschaftszinssatz ²⁾ x Bodenwert ³⁾)		
Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, Teilfläche Innenbereich (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 28)		
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	13.268,18 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x	15,629
bei p = 3,20 % (Liegenschaftszinssatz)		
und n = 22 Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 47)		
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	207.368,39 €
Bodenwert Teilfläche Innenbereich (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 28) ³⁾	+	28.800,00 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	236.168,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Mehrfamilienhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Scheune (Geb. 3)	-	0,00 €
zwei große Stallgebäude (Geb. 4)	-	0,00 €
Nebengebäude (Geb. 5)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Mehrfamilienhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Scheune (Geb. 3)	-	0,00 €
zwei große Stallgebäude (Geb. 4)	-	0,00 €
Nebengebäude (Geb. 5)	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Bodenwert Teilfläche Außenbereich (Gartenland) ³⁾	+	7.939,00 €
Rohbauwert Wohnhaus (Geb. 2)	+	38.000,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück	=	282.107,39 €
	~	282.000,00 €

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 Wohnungen, Wohnhäuser und auch für Stellplätze bzw. Garagen/Carports 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

7 Wohnungen 23.091,00 €

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 2024	351,00 €
--	----------

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

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

jährliche Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m ²
---	------------------------

jährliche Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2024	13,80 €/m ²
---	------------------------

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebenen Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 12. März 2024 anwendbar, betragen:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2024	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten 7 Wohnungen rd. 351,00 €/jährlich	2.457,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche 13,80 €/m ² 473 m ² Wohnfläche	6.527,40 €
Mietausfallwagnis, 2 % von der Nettokaltmiete 23.091,00 €	461,82 €
Bewirtschaftungskosten 7 Wohnungen	9.446,22 €

Für die Stellplätze in der (ehemaligen) Scheune, angesetzt 10, werden die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für Garagen und Einstellplätze angesetzt. Für Garagen und Einstellplätze betragen die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen 37,00 € und 83,00 € und beziehen sich auf das Jahr 2015.

Bewirtschaftungskosten Garage 2015	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Garage 37,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten je Garage 83,00 €/jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete 10 Stellplätze 1.200,00 €	
Bewirtschaftungskosten Garage	

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 Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag 12. März 2024 anwendbar. Die Instandhaltungskostenpauschale wird auf rd. 50 % gedeckelt, da es sich um Stellplätze und nicht um 10 Garagen handelt. Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale beträgt:

Bewirtschaftungskosten Garage 2024	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Garage 46,00 €/jährlich; 10 Stellplätze	460,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz 50 % von 104,00 €/jährlich; 10 Stellplätze	520,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete 10 Stellplätze 1.200,00 €	24,00 €
Bewirtschaftungskosten 10 Stellplätze	1.004,00 €
Zuschlag Abstellflächen Stallgebäude 25 %	+ 251,00 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	1.255,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

2) Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhaus- und für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) sowie in den Landkreisen abgeleitet. Für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern und einem gewerblichen Mietpreisanteil $\leq 20\%$, zutreffend für Wertermittlungsobjekt, ist für das Mittelzentrum Hansestadt Salzwedel ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von:

Mehrfamilienhaus (gewerblicher Mietpreisanteil $\leq 20\%$) 3,50 %
geschätzt.

Einen gewerblichen Mietpreisanteil gibt es beim Wertermittlungsobjekt nicht. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nicht in der Kernstadt Salzwedel, sondern in einem Dorf in unmittelbarer Nähe der Kernstadt. Liegenschaftszinssätze für Objekte im ländlichen Raum, in Dörfern, sind in der Regel höher als vergleichbare Objekte in Städten.

Die Merkmale, Lage (Bodenrichtwert), Wohnfläche, Restnutzungsdauer und Nettokaltmiete wirken auf den Liegenschaftszinssatz wie folgt:

Bodenrichtwert niedrig	Liegenschaftszinssatz steigt
Wohnfläche klein	Liegenschaftszinssatz fällt
Restnutzungsdauer niedrig	Liegenschaftszinssatz steigt
Nettokaltmiete niedrig	Liegenschaftszinssatz fällt

Es sind bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern, in Abhängigkeit von der relativen Gebäuderestnutzungsdauer (RND) und der Gebäudegesamtnutzungsdauer (GND) abgeleitet worden, gegliedert nach Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten und der Wohnfläche im Mehrfamilienhaus. Aus dem Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist für Mehrfamilienhausgrundstücke mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinssatz angegeben:

Mehrfamilienhaus (5 Wohnungen, 400 m ² Wohnfläche)	4,00 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 31 % (RND 22 Jahre : GND 70 Jahre)	
Mehrfamilienhaus (8 Wohnungen, 640 m ² Wohnfläche)	4,20 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 31 % (RND 22 Jahre : GND 70 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2023 (aktueller Stand) u.a. Liegenschaftszinssätze für die Objektarten Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus und Wohn- und Geschäftshäuser veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,50 - 5,50 %
Wohn- und Geschäftshaus, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,50 – 7,00 %

Unter Berücksichtigung des regionalen Liegenschaftszinssatzes, des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssatzspanne, schätze ich den Liegenschaftszinssatz für das Grundstück, mit einem Mehrfamilienhaus, dominierendes Gebäude, bebaut, auf

rd. 3,20 %.

3) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Flurstücks 40/1, Teilfläche Innenbereich (baureifes Land), anzusetzen (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 28).

Der Bodenwert der Teilfläche Außenbereich (Gartenland), quasi selbständig nutzbar, ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen anzusetzen (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 28).

4.5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNEKENKOSTEN

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 47).

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. 4.5.4, S. 47) entnommen werden.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (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. 4.5.4, S. 47).

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängel und Bauschäden

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

Das Mehrfamilienhaus (Geb. 1) wurde ab 2006 sukzessive modernisiert. Die Modernisierungseffekte sind aufgrund der vergangenen Zeit zum Teil bereits verbraucht. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem nur noch befriedigenden baulichen Zustand.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses (Geb. 2) ist mangelhaft. Der Zeitwert des Gebäudes entspricht dem Rohbauwert, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands und des Gebäudealters. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sind überwiegend ungenutzt und weisen Instandhaltungsstau und partiell Schäden auf.

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 selbständig nutzbare Grundstücksbereiche etc.) werden nach § 8 Absatz 2 ImmoWertV sowie § 8 Absatz 3 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1. Mehrfamilienhaus (differenzierte Sachwertermittlung)

* Bruttogrundfläche ~ 760,00 m²
 (10,00 m x 38,00 m) x 2 (EG und OG)

Die Bruttogrundfläche wurde an Hand der Gebäudedarstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte berechnet. Diese Berechnungen sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

* Nutzungsgruppe 4; Mehrfamilienhäuser
 Gebäudetyp 4.2; Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten, bei Wohnungsgrößen/Wohnflächen je Wohnung von ca. 50 m², bei Grundrissart Zweispänner, zwei Wohnungen je Geschoss

NHK bei gewogener Standardstufe 3,00 und Korrekturfaktoren für Wohnungsgrößen, Gebäudestandard tlw. < 3 ~ 675,00 €/m²

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

- Korrekturfaktor Wohnungsgröße ~ 40,00 m² ~ 1,07
- Korrekturfaktor Wohnungsgröße ~ 50,00 m² 1,00
- Korrekturfaktor Wohnungsgröße ~ 63,00 m² ~ 0,98
- Korrekturfaktor Wohnungsgröße ~ 64,00 m² ~ 0,98
- Korrekturfaktor Wohnungsgröße ~ 65,00 m² ~ 0,98
- Korrekturfaktor Wohnungsgröße ~ 109,00 m² ~ 0,90
- Korrekturfaktor Wohnungsgrößen gemittelt ~ 0,98
- Korrekturfaktor Grundrissart Ein- und Zweispänner ~ 1,00
- Korrekturfaktor Gebäudestandard tlw. < 3 0,90

4. Mehrfamilienhäuser ¹

		Standardstufen		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{2 3} mit bis zu 6 WE	825	985	1190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{2 3} mit 7 bis 20 WE	765	915	1105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{2 3} mit mehr als 20 WE	755	900	1090

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von:

Gebäudeart	4.1 - 4.3	19%
Gebäudeart	5.1	18%
Gebäudeart	5.2 - 5.3	22%
Gebäudeart	6.1 - 6.2	18%

² Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m ² WF/WE	= 1,10
ca. 50 m ² WF/WE	= 1,00
ca. 135 m ² WF/WE	= 0,85

³ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner	= 1,05
Zweispänner	= 1,00
Dreispänner	= 0,97
Vierspänner	= 0,95

Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten und der Standardstufen sind in der vorgeannten Tabelle rot markiert.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	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
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente S. 47) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Weitere Modernisierungen sind nicht unterstellt, jedoch die Reparatur, Beseitigung von Schäden, wo dies erforderlich ist. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Wertermittlungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 4.2.

	Standardstufen			Wägungsanteil	
	3	4	5	%	€
Außenwände	1			23	175,95 €/m ² /BGF
Dach	1			15	114,75 €/m ² /BGF
Fenster und Außentüren	1			11	84,15 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen	1			11	84,15 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion	1			11	84,15 €/m ² /BGF
Fußböden	1			5	38,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen	1			9	68,85 €/m ² /BGF
Heizung	1			9	68,85 €/m ² /BGF
sonstige technische Ausstattungen	1			6	45,90 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	765	915	1.105		765,00 €/m²/BGF
gewogener Kostenwert				~	765,00 €/m²/BGF

Es ist ein Korrekturfaktor wegen der Wohnungsgrößen zu berücksichtigen. Der Korrekturfaktor für die Wohnungsgrößen beträgt:

Korrekturfaktor Wohnungsgröße	~ 40,00 m ² = 1,066	~ 1,07
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	~ 50,00 m ² = 1,00	
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	~ 63,00 m ² = 0,977	~ 0,98
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	~ 64,00 m ² = 0,976	~ 0,98
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	~ 65,00 m ² = 0,975	~ 0,98
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	~ 109,00 m ² = 0,896	~ 0,90

Korrekturfaktor gemittelt: eine Wohnung mit ~ 40 m², eine Wohnung mit ~ 63 m², eine Wohnung mit ~ 64 m², drei Wohnungen mit ~ 65 m² und eine Wohnung mit ~ 109 m²

Für die Anordnung der Wohnungen je Geschoss ist kein Korrekturfaktor anzusetzen, da die Wohnungen als Zweispänner angeordnet sind und für Zweispänner der Faktor 1,00 beträgt.

Die Standardstufe der Wohnungen, Merkmal Heizung und zum Teil Merkmale Außenwände, Dach, Sanitäreinrichtungen und sonstige technische Ausstattung liegen unterhalb der Standardstufe 3. Hierfür wird ein Korrekturfaktor von rd. 0,90 angesetzt.

$$\frac{1 \times 1,07 + 1 \times 0,98 + 1 \times 0,98 + 3 \times 0,98 + 1 \times 0,90}{7} \times 1,00 \times 0,90 = \sim 0,883 \sim 0,88$$

Für die Anordnung der Wohnungen je Geschoss ist kein Korrekturfaktor anzusetzen, da die Wohnungen als Zweispänner angeordnet sind und für Zweispänner der Faktor 1,00 beträgt.

Die Standardstufe der Wohnungen, Merkmal Heizung und zum Teil Merkmale Außenwände, Dach, Sanitäreinrichtungen und sonstige technische Ausstattung liegen unterhalb der Standardstufe 3. Hierfür wird ein Korrekturfaktor von rd. 0,90 angesetzt.

gewogener Kostenwert	=	673,20 €/m ² /BGF
765,00 €/m ² x 0,88		
gewogener Kostenwert	~	675,00 €/m²/BGF

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für den Gebäudetyp 4.2.

	Standardstufen			Wägungsanteil	
	3	4	5	%	%
Außenwände	1			23	0,69
Dach	1			15	0,45
Fenster und Außentüren	1			11	0,33
Innenwände und -türen	1			11	0,33
Deckenkonstruktion	1			11	0,33
Fußböden	1			5	0,15
Sanitäreinrichtungen	1			9	0,27
Heizung	1			9	0,27
sonstige technische Ausstattungen	1			6	0,18
gewogene Standardstufe				~	<u>3,00</u>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer

Die üblichen Gesamtnutzungsdauern für Mehrfamilienhäuser betragen 70 Jahre. Entsprechend der Standardstufe ist ggf. ein Zu- oder Abschlag von ± 10 Jahren zu berücksichtigen. Es wird für das Wertermittlungsobjekt eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 70 Jahren geschätzt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Das Mehrfamilienhaus wurde, gemäß Auskunft der Grundstücksmiteigentümerin ab dem Jahr 2006 sukzessive modernisiert. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit z.T. schon wieder verbraucht. Verschiedene modernisierte Bauelemente genügen auch nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen sind nach der „Methode-Abele-Esslingen“ bzw. dem „Sachsen-Anhaltinischen-Modell“ die maximalen Tabellenpunkte, unter Berücksichtigung der maximalen wirtschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungsdauer der modernisierten Bauelemente bzw. Gebäudeteile zu reduzieren (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt, Seite 226).

Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt.

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats. u. unterst.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ¹⁾	4	0,5
Modernisierung von Bädern/WC's	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Gesamtpunktzahl	20	5
(Modernisierungsstandard) kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		

¹⁾ Diese Anforderung ist zum Teil bauhistorisch gegeben.

Bei einer gewogenen Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 70 Jahren, einem Gebäudealter von rd. 70 Jahren, bei kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, unter Berücksichtigung der vergangenen Zeit seit den Modernisierungsmaßnahmen, ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 22 Jahren angegeben. Es wird für das in massiver Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 22 Jahren geschätzt.

Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat März 2024	2024	Stichtag/Jahr	2024
Baujahr, ca. 1935	- 1955	Restnutzungsdauer	+ 22 Jahre
Alter	69 Jahre	wirtschaftlich nutzbar	2046
		Gesamtnutzungsdauer	- 70 Jahre
		fiktives/wertrelevantes	
		Baujahr	1976
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Alter	- 69 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer	1 Jahr		

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1. Mehrfamilienhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche ¹⁾ (BGF), Mehrfamilienhaus, EG, OG		760,00 m ²
Baupreisindex ²⁾ (BPI) I. Quartal 2024 (2010 = 100)		181,4
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	675,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (675,00 €/m ² x 181,4 / 100)	~	1.225,00 €/m ² BGF
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Mehrfamilienhaus EG, OG; BGF = 760 m ² (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	=	931.000,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	931.000,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		48 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 48 (931.000,00 € - 638.386,70 €)	x	68,57 %
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Mehrfamilienhaus	=	292.613,30 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen keine	+	0,00 €
<hr/>		
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile keine	+	0,00 €
<hr/>		
Zeitwert Mehrfamilienhaus	=	292.613,30 €

Bruttogrundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus insgesamt ~ 760 m² (Erd- und Obergeschoss)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf der Gebäudedarstellung im maßstäblichen 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.

Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 163,3 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf das 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 = 181,426 rd. 181,4

Die auf den Wertermittlungsstichtag 12. März 2024 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

(675,00 €/m²/BGF x 181,4) / 100 = 1.224,45 €/m²/BGF **rd. 1.225,00 €/m²/BGF**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

2. (ehemalige) Scheune (Geb. 3), pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	(ehemalige) Scheune
Zeitwert (ehemalige) Scheune (einschl. BNK)	= 9.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK) keine	+ 0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK) Anbau (kein Zeitwert)	+ 0,00 €
Zeitwert (ehemalige) Scheune	= 9.000,00 €

Hinweis: Der Marktwert der (ehemaligen) Scheune orientiert sich am Zeitwert von Stellplätzen bzw. Garagen, da Stellplätze in der Scheune vorhanden sind. Im Mehrfamilienhaus sind sieben Wohnungen und im Wohnhaus sind zwei Wohnungen vorhanden. Für Mieter der Wohnungen können im Gebäude witterungsgeschützte Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Die Bereitstellung von Stellplätzen auf einem Mietwohngrundstück, auch im ländlichen Raum, in einem Dorf, ist wirtschaftlich, da Mieter solche Stellplätze gern annehmen. Der pauschale Zeitwert der (ehemaligen) Scheune wird deshalb auf den Zeitwert von Stellplätzen/Garage abgestellt.

In Anlehnung an die Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individuellen Wohnhäusern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, ist für überdachte Stellplätze, Garagen, pro überdachten Stellplatz/pro Garage, ein pauschaler Zeitwert von rd. 2.000,00 € anzusetzen. Für die neun Stellplätze wird ein pauschaler Zeitwert von rd. 9.000,00 € angesetzt. In diesem pauschalen Zeitwert ist die Eindeckung des Satteldaches mit Asbestzementwellplatten nicht wertmindernd eingeflossen, jedoch das für Stellplätze/Garagen unverhältnismäßig große Bauvolumen.

3. (ehemalige) zwei große Stallgebäude (Geb. 4), pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	(ehemalige) zwei große Stallgebäude
Zeitwert (ehemalige) Stallgebäude (einschl. BNK)	= 15.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK) keine	+ 0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK) Anbau (kein Zeitwert)	+ 0,00 €
Zeitwert (ehemalige) zwei große Stallgebäude	= 15.000,00 €

Hinweis: Das (ehemalige) landwirtschaftliche Betriebsgebäude zwei große Stallgebäude ist auf einem Mietwohngrundstück, solch eine zukünftige Nutzung der aufgegebenen Hofstelle wird unterstellt, aufgrund des großen Bauvolumens wirtschaftlich nicht nutzbar. In den beiden Wohngebäuden sind insgesamt neun Wohnungen vorhanden. Die Wohngebäude sind nicht unterkellert. Ausreichend groß dimensionierte Abstellräume gibt es in den Wohngebäuden bzw. den Wohnungen nicht. Es wird von Mietern erwartet, dass eine Mietwohnung über einen ausreichend großen Abstellraum, zum Beispiel im Kellergeschoss, verfügt. In dem Stallgebäude können zukünftigen Mietern solche Abstellräume mit ausreichend großer Nutzfläche zur Verfügung gestellt werden. Es ist auch der Einbau/die Abtrennung von Abstellräumen für den Allgemeinbedarf, Geräte für die Pflege der Außenanlagen etc. unproblematisch möglich. Es können auch Stellplätze im Gebäude angelegt werden. Der pauschale Zeitwert des Wertermittlungsobjektes wird auf diese Nutzungsmöglichkeiten abgestellt und mit rd. 15.000,00 €, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands und wirtschaftlicher Wertminderung, als marktgerecht eingeschätzt.

4. Nebengebäude (Geb. 5), pauschalierte Sachwertermittlung

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands und der nicht gegebenen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, besitzt das Nebengebäude keinen Zeit-/Marktwert.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachwert

Zeitwert Mehrfamilienhaus (Geb. 1) ¹⁾	=	292.613,30 €
Zeitwert (ehemalige) Scheune (Geb. 3) ²⁾	+	9.000,00 €
Zeitwert (ehemalige) zwei große Stallgebäude (Geb. 4) ²⁾	+	15.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen) ³⁾	+	6.300,00 €
<hr/>		
zuzüglich Bodenwert, Teilfläche Innenbereich (baureifes Land) ⁴⁾ (vgl. Bodenwertermittlung, Pkt. 4.5.2, S. 28)	+	28.800,00 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	351.713,30 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) ⁵⁾	x	0,70
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	246.199,31 €
<hr/>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Mehrfamilienhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Scheune (Geb. 3)	-	0,00 €
zwei große Stallgebäude (Geb. 4)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Mehrfamilienhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Scheune (Geb. 3)	-	0,00 €
zwei große Stallgebäude (Geb. 4)	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Bodenwert Teilfläche Außenbereich (Gartenland) ⁴⁾	+	7.939,000 €
Rohbauwert Wohnhaus (Geb. 2)	+	38.000,00 €
<hr/>		
marktangepasster Sachwert Grundstück	=	292.138,31 €
	~	<u>292.000,00 €</u>

1) Gebäudezeitwert

Für das Mehrfamilienhaus (Geb. 1) wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

2) Gebäudezeitwert

Für die (ehemalige) Scheune (Geb. 3) und die (ehemaligen) zwei großen Stallgebäude (Geb. 4) werden pauschale Zeitwerte angesetzt, da in den Gebäuden Stellplätze vorhanden sind bzw. angelegt werden können und Abstellräume eingebaut/geschaffen werden können.

3) Zeitwert sonstige Anlagen, Außenanlagen

Im Sachwertmodell für individuelle Wohngrundstücke des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt werden übliche Außenanlagen mit einem pauschalen prozentualen Wertansatz von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen (Gebäude) angesetzt. Im Wertermittlungsfall wird in Anlehnung an dieses Modell ein Ansatz für Außenanlagen von rd. 2 % der Gebäudezeitwerte, da der Umfang und die Qualität der Außenanlagen (Hausanschlüsse, Befestigungen, Hof und Frei-/Rasenfläche sowie Einfriedungen) insgesamt einfach und angemessen in Bezug zu den aufstehenden Gebäuden ist und der Zustand der Außenanlagen nur noch befriedigend ist.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 316.613,30 €:

Gebäudezeitwerte 316.613,30 € x 2 % = 6.332,27 € rd. 6.300,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Flurstücks 40/1, Teilfläche Innenbereich (für baureifes Land), anzusetzen (vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.5.2, Seite 28).

5) 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 nur für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, abgeleitet.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus, dominierendes Gebäude, bebaut. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren können deshalb nicht angewandt werden.

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 Mehrfamilienhausgrundstücke sind Sachwertfaktoren von *H. O. Sprengnetter* ermittelt worden. Diese können herangezogen werden, da es sich bei dem Objekt um ein Mietwohngrundstück handelt. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 352.000,00 € und Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 100,00 €/m² (niedrigste Bodenrichtwertzone im Modell) ist ein Sachwertfaktor von 0,84 ausgewiesen. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von nur 8,00 €/m² (unangepasst). Das Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem kann für das Wertermittlungsgrundstück, das in einem Bodenwertniveau weit unterhalb 100,00 €/m² liegt, nicht angewandt werden.

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.

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 Wertermittlungsobjekt ist ein Wohngrundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, dominierendes Gebäude, im unmittelbaren Umfeld der Kreisstadt Salzwedel belegen.

Aufgrund der des nur noch befriedigenden baulichen Zustands der Gebäude ist die Veräußerbarkeit mit eingeschränkt bis schwierig zu beurteilen. Der Marktabschlag nach Vogels würde zwischen 10 bis 40 % liegen. Aufgrund des baulichen Zustands der Gebäude und des hohen Investitionsbedarfs ist das Käuferpotential begrenzt und das Veräußerungsrisiko erheblich.

Ich schätze den Marktabschlag für das Wertermittlungsobjekt aufgrund der Erläuterungen auf rd. 30 %. Das entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 0,70.

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde mit rd. 282.000,00 € ermittelt. Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 292.000,00 € ermittelt. Ertrags- und marktangepasster Sachwert stimmen noch hinreichend überein. Der Verkehrswert des Objektes, quasi ein Mehrfamilienhausgrundstück mit sieben Wohnungen im Mehrfamilienhaus wird sich am Ertragswert orientieren, da solche Objekte üblicherweise als Renditeobjekte erworben werden. Da Ertrags- und marktangepasster Sachwert abweichen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der beiden Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit, abzuleiten. Die Aussagefähigkeit (Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den, für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der, mit dem jeweiligen Verfahren, erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Das Wertermittlungsgrundstück ist ein Renditeobjekt. Deshalb wird dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem marktangepassten Sachwert das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in noch ausreichender Qualität (Durchschnittsmieten, überörtlicher Liegenschaftszins für Land Sachsen-Anhalt) zur Verfügung. Für das Sachwertverfahren standen die erforderlichen Daten nur in eingeschränkter Qualität (kein regionaler Sachwertfaktor, bundesdurchschnittlicher Sachwertfaktor, Normalherstellungskosten) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktconformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (c) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

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

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$\frac{(282.000,00 \text{ €} \times 0,80) + (292.000,00 \text{ €} \times 0,25)}{(0,80 + 0,30)} = 284.727,27 \text{ €} \quad \text{rd. } 285.000,00 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für die aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, einem Wohnhaus und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden in

29410 Salzwedel, OT Stappenbeck, Zur Klauskirche 13, 15, 17

Gemarkung Stappenbeck, Flur 3, Flurstück 40/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 12. März 2024 auf

285.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro geschätzt.

Aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 285.000,00 € errechnet sich bei Berücksichtigung einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 473,00 m² (Mehrfamilienhaus) ein Preis von rd. 603,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Mittlere Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser, alle Bauepochen, Altmarkkreis Salzwedel, 590,00 €/m².

Durch die Gutachterausschüsse des Landes Sachsen-Anhalt ist für Sachsen-Anhalt ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhausgrundstücke ermittelt worden. Der Rohertragsfaktor ist das Vielfache des Jahresrohertrages bzw. der Jahres-Nettokaltmiete. Für die Landkreise, außerhalb der Oberzentren/Großstädte wurde ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von 14,1 (Spanne 6,6 bis 26,9) bei einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Gebäuderestnutzungsdauer von 33 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 405 m², durchschnittliche Zahl der Wohneinheiten 7 und einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,28 €/m² ermittelt.

Das Vielfache des Jahresrohertrages bzw. der Jahres-Nettokaltmiete (Rohtragsfaktor) beträgt für das Wertermittlungsgrundstück (Verkehrswert : Jahres-Nettokaltmiete; 285.000,00 € : 24.891,00 € = 11,45) rd. 11,5. Dieser Vervielfacher liegt unterhalb des durchschnittlichen Rohtragsfaktors für solche Objekte in den Landkreisen. Dies ist plausibel, da bei einer geringeren Nettokaltmiete und bei einer größeren Wohnfläche der Rohtragsfaktor fällt.

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, 10. Mai 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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