

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

## Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB  
des mit einem **Zweifamilienhaus (freistehend)** bebauten Grundstücks

**Rotes Haus 15**  
in **06193 Petersberg, Nehlitz**

zum **Wertermittlungsstichtag 02.04.2024** und  
zum **Qualitätsstichtag 02.04.2024**



Verkehrswert: 99.000 €  
lastenfreier Verkehrswert: 99.000 €

**Gutachten Nr.: 24-00108**  
**Geschäfts-Nr.: 555 K 34/23**  
**Auftraggeber: Amtsgericht Halle (Saale)**

Gutachter:  
M.Sc.

**Christoph Römling**  
HypZert F nach DIN EN ISO/IEC 17024  
B.A. Immobilienwirtschaft  
M.Sc. Immobilienbewertung

**erstellt am 13. Mai 2024**

**Ausfertigung Nr. 4**

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Wesentliche rechtliche Grundlagen .....      | 3  |
| Literaturverzeichnis .....                   | 4  |
| Abkürzungsverzeichnis .....                  | 5  |
| 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse ..... | 7  |
| 2 Auftrag, Stichtag und Zweck .....          | 9  |
| 3 Grundlagen der Wertermittlung .....        | 10 |
| 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen .....    | 12 |
| 5 Lagebeschreibung .....                     | 14 |
| 6 Grundstücksbeschreibung .....              | 16 |
| 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....     | 17 |
| 8 Gebäudebeschreibung .....                  | 19 |
| 9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....   | 21 |
| 10 Bodenwertermittlung .....                 | 22 |
| 11 Sachwertermittlung .....                  | 24 |
| 12 Verkehrswert .....                        | 32 |
| 13 Anlagenverzeichnis .....                  | 35 |

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

**WoFlV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

## Literaturverzeichnis

**Gerady, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstückswertermittlung, Loseblattsammlung, Landsberg/ Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

**Hausmann, Rolf, Kröll:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Simon:** Wertermittlungsverfahren, 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag

**Petersen, Schnoor, Seitz:** Marktorientierte Immobilienbewertung, 9. Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag

**Sommer, Kröll:** Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 4. Auflage 2013, Werner Verlag

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

**Grundstücksmarktberichte** (regional und überregional)

**Fachzeitschriften und Periodika:**

**Bundesanzeiger Verlag, Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber):** Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Bundesanzeiger Verlag

**Kleiber (Herausgeber):** "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland

**Schaper, Kleiber (Herausgeber):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Wolters Kluwer Deutschland

## Abkürzungsverzeichnis

|                    |  |
|--------------------|--|
| Abs.               | Absatz   |
| AfA                | Absetzung für Abnutzung                                      |
| AG                 | Auftraggeber   |
| ALKIS              | Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem            |
| AN                 | Auftragnehmer  |
| Anz.               | Anzahl   |
| ARR                | Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen) |
| DIN                | Deutsches Institut für Normung                               |
| DSGV               | Deutscher Sparkassen- und Giroverband                        |
| DZ                 | Doppelzimmer   |
| Barwertfaktordiff. | Barwertfaktordifferenz                                       |
| BauGB              | Baugesetzbuch  |
| BauNVO             | Baunutzungsverordnung  |
| BauO               | Bauordnung   |
| BBodSchG           | Bundes-Bodenschutzgesetz                                     |
| BetrKV             | Betriebskostenverordnung                                     |
| BGB                | Bürgerliches Gesetzbuch                                      |
| BGF                | Brutto-Grundfläche   |
| BNatSchG           | Bundesnaturschutzgesetz                                      |
| BNK                | Baunebenkosten   |
| Bodenvz.           | Bodenverzinsung  |
| boG                | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale              |
| BRI                | Bruttorauminhalt   |
| BRW                | Bodenrichtwert   |
| Bwf.               | Barwertfaktor  |
| Bwf.-Diff.         | Barwertfaktordifferenz                                       |
| BWK                | Bewirtschaftungskosten                                       |
| BV                 | Bestandsverzeichnis  |
| II. BV             | II. Berechnungsverordnung                                    |
| DG                 | Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)  |
| Disk.-faktor       | Diskontierungsfaktor   |
| ebf                | erschließungsbeitragsfrei                                    |
| ebp                | erschließungsbeitragspflichtig                               |
| EBR                | Erbbaurecht  |
| EG                 | Erdgeschoss  |
| EK                 | Erschließungskosten  |
| EnEV               | Energieeinsparverordnung                                     |
| ENK                | Erwerbsnebenkosten   |
| Entschäd.-anteil   | Entschädigungsanteil   |
| EZ                 | Einzelzimmer   |
| FeWo               | Ferienwohnung  |
| FNP                | Flächennutzungsplan  |
| GAA                | Gutachterausschuss für Grundstückswerte                      |
| GBO                | Grundbuchordnung   |
| Geb.               | Gebäude  |
| GEG                | Gebäudeenergiegesetz   |
| GF                 | Geschossfläche i. S. BauNVO                                  |
| GFZ                | Geschossflächenzahl  |
| gif                | Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.   |
| GK                 | Gefährdungsklasse  |
| GMB                | Grundstücksmarktbericht                                      |
| GND                | Gesamtnutzungsdauer  |
| GR                 | Grundfläche  |
| GRZ                | Grundflächenzahl   |
| Grdst.-Nr.         | Grundstücksnummer  |
| HK                 | Herstellungskosten   |
| ImmoWertV          | Immobilienwertermittlungsverordnung                          |
| JNKM               | Jahresnettokaltmiete   |

|              |  |
|--------------|--|
| KAG          | Kommunalabgabengesetz  |
| KG           | Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)      |
| LBO          | Landesbauordnung   |
| Ldk.         | Landkreis  |
| Lfd. Nr.     | Laufende Nummer  |
| Lfz.         | Laufzeit   |
| MAW          | Mietausfallwagnis  |
| MEA          | Miteigentumsanteil   |
| MF           | Mietfläche   |
| MHG          | Miethöhegesetz (Außerkräftgetreten am 1. September 2001)           |
| Mietdiff.    | Mietdifferenz  |
| MM           | Monatsmieten   |
| MWT          | Marktwert (Verkehrswert)   |
| MZ           | Mehrbettzimmer   |
| NBW          | Neubauwert   |
| NHK          | Normalherstellungskosten   |
| NME          | Nettomieteinnahmen   |
| NF           | Nutzfläche   |
| OG           | Obergeschoss   |
| OT           | Ortsteil   |
| oüVM         | ortsübliche Vergleichsmiete  |
| p. a.        | per anno (pro Jahr)  |
| ReE          | Jahresreinertrag   |
| RevPAR       | Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität) |
| RoE          | Jahresrohertrag  |
| RND          | Restnutzungsdauer  |
| SG           | Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)     |
| Stk.         | Stück  |
| SWOT-Analyse | Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse                          |
| TE           | Teileigentum   |
| TEGoVA       | The European Group of Valuers Associations                         |
| TG           | Tiefgeschoss / Tiefgarage  |
| UG           | Untergeschoss  |
| UR           | umbauter Raum  |
| Verm.-dauer  | Vermarktungsdauer  |
| VWT          | Verkehrswert (Marktwert)   |
| WE           | Wohneinheit  |
| WEG          | Wohnungseigentumsgesetz  |
| WertR        | Wertermittlungsrichtlinien   |
| WF           | Wohnfläche   |
| WGFZ         | wertrelevante Geschossflächenzahl                                  |
| WNFI.        | Wohn- / Nutzfläche   |
| WoFIV        | Wohnflächenverordnung  |

## 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

| Eigentümer/in<br>Grundbuchauszug vom<br>Amtsgericht<br>Grundbuch von |       |            |                         | 16.01.2024<br>Halle (Saale)<br>Nehlitz |
|--|-------|------------|-------------------------|--|
| Lfd. Nr.:  | Flur: | Flurstück: | Fläche:                 |  |
| 1  | 1     | 451        | 13,00 m <sup>2</sup>    |  |
| 2  | 1     | 452        | 19,00 m <sup>2</sup>    |  |
| 3  | 1     | 454        | 2.378,00 m <sup>2</sup> |  |

### Grundstückskennzahlen

| Hauptfläche:<br>m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>    |       | rentierl.<br>Anteil: | Bodenwert:   |
|--|-------|----------------------|--|
| 2.410  | 25,00 | Ja                   | 60.250 €   |
| Grundstücksfläche lt. Grundbuch<br>davon zu bewerten |       |                      | 2.410,00 m <sup>2</sup><br>2.410,00 m <sup>2</sup> |

### Gebäudekenndaten

|                  | Baujahr: | GND:     | RND:     | Gebäudemaß / Anzahl:        |
|------------------|----------|----------|----------|-----------------------------|
| Zweifamilienhaus | 1930     | 80 Jahre | 12 Jahre | 1.781,56 m <sup>2</sup> BGF |
| Anbau            | 1960     | 40 Jahre | 6 Jahre  | 221,22 m <sup>2</sup> BGF   |

### Verfahrenswerte

|           |          |
|-----------|----------|
| Bodenwert | 60.250 € |
| Sachwert  | 99.409 € |

### Lasten

|           |     |
|-----------|-----|
| Sonstiges | 0 € |
|-----------|-----|

### Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Sachwert

99.000 €

### Vergleichsparameter

WNFI.

190 €/m<sup>2</sup>

### Mietfläche

Wohnfläche  
Nutzfläche  
Σ

534,47 m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup>

534,47 m<sup>2</sup>

### Wertermittlungsstichtag

02.04.2024

**Qualitätsstichtag**  
**Ortstermin**

02.04.2024  
02.04.2024

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus  |
| Objektadresse:             | Rotes Haus 15<br>06193 Petersberg<br>OT Nehlitz  |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Nehlitz<br>Flur 1<br>Flurstück 451, 452 & 454  |
| Auftragnehmer:             | Bestellung durch Beschluss vom 16.01.2024<br>Sachverständigenbüro Christoph Römling<br>Friedensallee 3<br>06406 Bernburg |
| Auftraggeber:              | Amtsgericht Halle (Saale)<br>Thüringer Str. 16<br>06112 Halle (Saale)  |
| Aktenzeichen:              | 555 K 34/23  |
| Zweck des Gutachtens:      | Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der<br>Gemeinschaft                                |

Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung (Preisbemessung) beziehen soll. Es sollen also die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) maßgebend sein. Der Wertermittlungsstichtag wird gemäß den Vorgaben des Auftraggebers mit dem

**02. April 2024**

angenommen.

Der Qualitätsstichtag, das ist der Zeitpunkt, zu dem die wertbestimmenden Eigenschaften von Grund und Boden und Gebäuden festgestellt werden (§ 2 Abs. 3 und Abs. 5 ImmoWertV), wird hier dem Wertermittlungsstichtag gleichgesetzt und mit dem

**02. April 2024**

angenommen.

### 3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

#### Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 02.04.2024  
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung  
Einladung zum Ortstermin: Die Einladung zum Ortstermin erfolgte schriftlich am 13.03.2024. Eingeladen wurden alle Prozessbeteiligten.

Das Bewertungsobjekt wurde vom Unterzeichner zusammen mit der \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ (angestellter Gutachter) besichtigt. Es waren trotz Einladung keine weiteren Prozessbeteiligten bei der Besichtigung anwesend. Die Eigentümerin hat keine Innenbesichtigung zugelassen, weshalb das Objekt lediglich von außen besichtigt wurde. Auch die Fotodokumentation von außen sollte unterlassen werden, weshalb lediglich Fotos, welche von der Straße aus geschossen wurden, verwendet werden. Es konnte sich jedoch ein ausreichender Eindruck des Objektes von außen verschafft werden.

#### Objektbezogene Unterlagen

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurden folgende Unterlagen eingeholt:

| Art der Unterlage                                   | Status    | Datum der Unterlage |
|---|-----------|---------------------|
| Altlastenauskunft                                   | vorhanden | 07.03.2024          |
| Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Flurstück 451 | vorhanden | 22.03.2024          |
| Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Flurstück 452 | vorhanden | 22.03.2024          |
| Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Flurstück 454 | vorhanden | 22.03.2024          |
| Auszug aus der Bodenrichtwertkarte                  | vorhanden | 25.04.2024          |
| Auszug aus der Liegenschaftskarte                   | vorhanden | 05.03.2024          |
| Grundbuchauszug                                     | vorhanden | 16.01.2024          |
| Auszüge aus topografischen Karten                   | Vorhanden | 22.03.2024          |

#### Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt sind.

Die in vorliegender Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenberechnungen und gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für die Wertermittlung erstellt bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Eine anderweitige Verwendung ist nicht zulässig. Analoge Aussagen gelten für die Ermittlung des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Beurteilung des Grundstücks erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbesichtigung. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht abschließend.

Es wird in der Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Es wird ebenso unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann keine Gewährleistung übernommen werden. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen schriftliche Auskünfte einzuholen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Objektunterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

### **Grundsatz der Modellkonformität**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität). Im Zuge der Modellkonformität kann es passieren, dass beispielsweise ein „veralteter Bodenrichtwert“ für die Bewertung herangezogen werden muss.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

### **Erhobene Angaben für das Vollstreckungsgericht**

1.) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden, und wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz:

- Das Haus ist nicht vermietet.
- Kein Wohnungseigentum, mithin kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

2.) Führung eines Gewerbebetriebs:

- Ehemals wurde ein Teil des Hauses als Werkstatt verwendet, die genauen Tätigkeiten konnten nicht festgestellt werden. Derzeitige Nutzung ist ausschließlich die Wohnnutzung.

3.) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden:

- Es ist nicht bekannt ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

4.) besteht Verdacht auf Hausschwamm:

- wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

5.) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

- aktuell bestehen keine bauordnungsbehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen.

#### 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Halle (Saale) im Grundbuch von Nehlitz geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche m <sup>2</sup> |
|------|-------|-------------|-----------|------|-----------|-----------------------|
|      | 399   | 1           | Nehlitz   | 1    | 451       | 13,00                 |
|      | 399   | 2           | Nehlitz   | 1    | 452       | 19,00                 |
|      | 399   | 3           | Nehlitz   | 1    | 454       | 2.378,00              |

Gesamtfläche 2.410,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten:** **2.410,00 m<sup>2</sup>**

#### Herrschervermerke

Ein Herrschervermerk dokumentiert das Recht des herrschenden Grundstücks über das dienende Grundstück. Er kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist kein Herrschervermerk eingetragen.

#### Abteilung I

In der Ersten Abteilung des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

#### Abteilung II

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

| Band / Blatt | Lfd. Nr. Abt. II | Lfd. Nr. BV | Flurstück     | Eintragung  | Bemerkung | Wert € |
|--------------|------------------|-------------|---------------|---|-----------|--------|
| 399          | 1                | 1, 2, 3     | 451, 452, 454 | Sonstiges, Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Saale), 555 K 34/23; eingetragen am 13.11.2023 |           | 0      |

Abt. II - Lfd. Nr. 1 (Sonstiges) 0 €

angesetzt mit 0 €

Aus der aufgeführten Eintragung ergibt sich kein Werteeinfluss.

Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und auf Grund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

Sofern Rechte, Lasten oder Beschränkungen vorhanden sind, werden diese getrennt vom unbelasteten Verkehrswert berücksichtigt und der Werteinfluss einzeln ermittelt. Lasten und Beschränkungen des Wertermittlungsobjektes sind nur insofern zu berücksichtigen, wie sie wertbeeinflussend sind.

Der Zwangsversteigerungsvermerk bleibt im vorliegenden Fall der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Er hat keinen Werteinfluss für den Ersteher, da er nach erfolgter Zwangsversteigerung von Amts wegen gelöscht wird.

### **Abteilung III**

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

### **Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt**

Bei der Objektbesichtigung ist ein Überbau auf dem Grundstück aufgefallen. Im hinteren Teil des Flurstücks 454 wurde durch das Errichten eines Schuppens auf das Flurstück 459 überbaut. Gem. § 912 BGB hat ein Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden. Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen.

Es ist nicht bekannt, ob eine Geldrente als Entschädigung geleistet wird, dennoch bestehe Anspruch des Nachbarn diese zu erhalten. Da der Zustand des Schuppens sehr schlecht ist wird unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ der Werteinfluss für den Abriss berücksichtigt.

## 5 Lagebeschreibung

### Makrolage

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ortsname                         | Petersberg  |
| Ortsart                          | Gemeinde  |
| Verbandsgemeinde                 | Petersberg  |
| Kreis                            | Saalekreis  |
| Bundesland                       | Sachsen-Anhalt  |
| Zentralörtl. Zugehörigkeit       | Planungsregion Halle  |
| Referenzstadt                    | Halle (Saale) (12 km südlich)                                 |
| Einwohner                        | 9.366 (Stand: 31.12.2022)                                     |
| Fläche                           | 102,69 km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2022)                    |
| Bevölkerungsdichte               | 91 Einwohner/km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2022)              |
| Bevölkerungsentwicklung          | -4,1 % (Zeitraum: 2011 - 2015)                                |
| Bevölkerungsprognose             | -12,9 % (Zeitraum: 2020 - 2035)                               |
| Arbeitslosenquote - Kreis        | 6,7 % (Stand: März 2024)                                      |
| Arbeitslosenquote - Bundesl.     | 7,8 % (Stand: März 2024)                                      |
| Arbeitslosenquote - DE           | 6,0 % (Stand: März 2024)                                      |
| Kaufkraft - Index                | 93,4 (Landkreisebene, Stand: 2021)                            |
| Kaufkraft - pro Person           | 22.812 € (Landkreisebene, Stand: 2021)                        |
| SV-Beschäftigte - Arbeitsort     | 2.080 (Stand: 30.06.2023)                                     |
| SV-Beschäftigte - Wohnort        | 4.058 (Stand: 30.06.2023)                                     |
| Pendlersaldo                     | -1.978 (Stand: 30.06.2023)                                    |
| Betriebe                         | 181 (Stand: 30.06.2023)                                       |
| Demographietyp                   | 1 (stark schrumpfend und alternd in strukturschwacher Region) |
| Zukunftsatlas - Rang             | 274 von 400   |
| Zukunftsatlas - Profil           | ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil                          |
| Zukunftsatlas - Wohnungsbaulücke | keine   |
| Fazit                            | Mittel  |

Die Gemeinde Petersberg liegt im Saalekreis und befindet sich ca. 12 km nördlich von Halle (Saale) bzw. rd. 41 km nordwestlich von Leipzig. Petersberg beherbergt rd. 9.400 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Halle keine zentralörtliche Funktion. Darüber hinaus verläuft die Saale westlich von Petersberg.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Petersberg insgesamt ca. 4.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 2.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.978 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 181 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Petersberg bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 12,9 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Saalekreis derzeit 6,7 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 7,8 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: März 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,4 Punkten für den Saalekreis, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Petersberg als stark schrumpfende und alternde Gemeinde in strukturschwacher Region (Demographietyp 1) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risiko­profil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Saalekreis den 274. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

### **Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Nehlitz', ca. 1,6 km östlich des Ortskerns von Petersberg in einem Dorfgebiet in der Nähe der Autobahn A14. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen bis keinen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 1,8 km um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Petersberg verfügt weiterhin bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 10,3 km südlich gelegenen Halle befinden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Ortsrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über eine große Pflasterfläche, auf welcher bis zu 6 Fahrzeuge geparkt werden können.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

### **Verkehrsinfrastruktur**

Petersberg ist über die Bundesstraßen B6 und B80 sowie über die Autobahn A14 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 8,2 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Halle-Trotha'. Die Bushaltestelle 'Nehlitz Rotes Haus' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ortseigenen Bahnhof 'Teicha' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 11 km zum IC(E)-Bahnhof 'Halle (Saale)' bzw. rd. 26 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Leipzig/Halle'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

## 6 Grundstücksbeschreibung

### Grundstückszuschnitt und -topographie

|                    |   |
|--------------------|---|
| Grundstücksgröße:  | 2.410 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksform:   | Die Form lässt sich als unregelmäßig beschreiben.   |
| Straßenfront:      | Entlang der Straße „Rotes Haus“ hat das zu bewertende Grundstück eine Straßenfront in der Länge von 65 m. |
| Grundstückstiefe:  | Das Bewertungsobjekt hat eine mittlere Grundstückstiefe von rd. 37 m.                                     |
| Art der Bebauung:  | Das Grundstück ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaut.                                       |
| Topografie:        | Die Topografie des Grundstücks ist mit zunehmender Grundstückstiefe abnehmend.                            |
| Grenzverhältnisse: | Es besteht keine Grenzbebauung des Wohnhauses. Das Grundstück ist eingefriedet durch Zaun und Hecken.     |

### Baugrundbeschaffenheit

Bei dem vorliegenden Boden handelt es sich um gewachsenen und normal tragfähigen Baugrund.

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Altlastenverzeichnis:  | Altlastenverdachtsfläche |
| Altlastenauskunft vom: | 07.03.2024               |

Auf unsere Anfrage bezüglich Altlasten wurde uns von einem Mitarbeiter des Umweltamts, SG Abfall und Bodenschutz per E-Mail mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt Teil der Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Molkerei“, die mit der Reg.-Nr. 22069 in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst ist. Der Werteeinfluss wird weiter unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ thematisiert.

### Erschließung / Medien

|                |  |
|----------------|--|
| Straßenart:    | Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt über die Straße „Rotes Haus“. Dabei handelt es sich um eine innerörtliche, kommunale Straße.   |
| Straßenausbau: | Die Straße „Rotes Haus“ ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Es ist ein gepflasterter Gehweg vorhanden.   |
| Anschlüsse:    | Folgende Anschlüsse sind vermutlich nach Erkenntnissen aus dem Ortstermin im Bereich des Gesamtgrundstücks vorhanden: <ul style="list-style-type: none"><li>• Elektroenergieanschluss</li><li>• Anschluss an die öffentlich Wasser- und Abwasserversorgung</li><li>• Gasanschluss</li><li>• Telefon- und Internetanschluss</li></ul> |

## 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### Baulasten

Baulastenverzeichnis: keine Baulasten (Flurstück 454, 452 & 451)  
Baulastenauskunft vom: 22.03.2024

Gem. vorliegenden Auszügen aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

### Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Flächennutzungsplan festgesetzt. Die Gemeinde Pertersoerg hat dies am 26.04.2024 telefonisch bestätigt.

Bebauungsplan: Nach Recherchetätigkeiten besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

### Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### Entwicklungszustand

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert im § 3 die städtebaulichen Entwicklungszustände eines Grundstücks. Mit steigender Entwicklungsstufe steigt i.d.R. auch der Preis/Wert desselben. Zur Einschätzung der für die Bewertung relevanten Grundstücksqualität gibt die ImmoWertV im § 3 für den Zustand und die Entwicklungsstufe u.a. Folgendes vor:

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Die Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB) als baureifes Land festgestellt.

### Beitragssituation

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und

beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei (Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und den durchgeführten Recherchen sachverständig eingeschätzt).

#### **Denkmalschutz**

Für das Bewertungsobjekt besteht gem. online-Auskunft der Denkmalschutzbehörde/Denkmalliste zum Wertmittlungsstichtag kein Denkmalschutz. Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Denkmalbereich.

#### **Sanierungs- und Bodenordnungsverfahren**

Ob das Bewertungsobjekt in einem Sanierungsgebiet liegt oder in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist, wurde von der Gemeinde Petersberg nicht beantwortet. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht von diesen Umständen betroffen ist.

#### **Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 8 Gebäudebeschreibung

### Grundlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie sonstige Ausführungen aus den herangezogenen Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

### Allgemeine Gebäudebeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. im Jahr 1930 errichtetes freistehendes Zweifamilienhaus. Das Haus besteht aus dem Haupthaus und einem Anbau. Das Haus stellt jeweils eine Wohneinheit im EG und eine Wohneinheit im OG dar und ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Der Hauptzugang zum Wohnhaus befindet sich auf der westlichen Seite.

Für das Erstellen des Gutachtens lagen keine Grundrisszeichnungen oder Flächenberechnungen vor. Auf Grund der Größe und des Baujahres ist anzunehmen, dass das Gebäude zwei Wohnungen aufweist. Die Grundrisskonzeption wird wahrscheinlich veraltet sein.

Neben dem Haus befindet sich ein Anbau, dieser scheint nicht als Wohnfläche ausgebaut zu sein. Der Zustand und Ausbau entspricht einer Art Kaltlager. Auf der nordöstlichen Seite des Grundstücks befindet sich noch ein veralteter Schuppen, welcher über die Grundstücksgrenze überbaut ist.

Die Belichtung und Besonnung sind gut bis ausreichend, die Fenster sind in Richtung Westen, Süden und Osten ausgerichtet.

### Rohbau und Ausbau

#### Allgemeines

|                |   |
|----------------|---|
| Bauart         | freistehend   |
| Bauweise       | Massivbau   |
| Geschosszahl   | zweigeschossig zzgl. nicht ausgebautem Dachgeschoss |
| Unterkellerung | voll unterkellert                                   |

#### Rohbau

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Gründung       | vermutlich Streifenfundamente |
| Außenwände     | Mauerwerk                     |
| Innenwände     | gemischte Bauweise            |
| Fassade        | Bruchstein, tlw. verputzt     |
| Geschossdecken | Holzbalkendecken              |

#### Dach

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Dachausbau       | nicht ausgebaut  |
| Dachform         | Mansardwalmdach  |
| Dachkonstruktion | Holzkonstruktion |

|  |  |
|--|--|
| Dachdeckung                                      | Tonpfannen   |
| Dämmung  | nicht gedämmt  |
| <b>Technik</b>                                   |  |
| Elektroinstallation                              | veraltete Ausstattung  |
| Heizung  | wahrscheinlich eine Gasheizung, zusätzliche Beheizung durch Ofen |
| Warmwasser                                       | zentral über Heizung   |
| <b>Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf</b> | vernachlässigte Instandhaltung                                   |
| <b>Baumängel/ Bauschäden</b>                     | vorhanden  |

### Energetische Qualität

Die bisher gültige Energieeinsparverordnung wurde am 01.11.2020 durch das Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Es stellt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden. Das Bewertungsobjekt ist ein älteres Bestandsgebäude.

Ein Energieausweis hat zur Bewertung nicht vorgelegen. Das zu bewertende Gebäude wurde nicht modernisiert. Das Haus entspricht im vorgefundenen Zustand nicht den heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine solche Analyse nicht möglich.

### Bauschäden und Modernisierungs- / Instandsetzungszustand

Das Gebäude weist Bauschäden und Unterhaltungsrückstände auf. Die wesentlichen Bauschäden und Unterhaltungsrückstände werden nachfolgend aufgeführt:

- schlechte energetische Ausstattung
- laut Angaben der Eigentümerin ist der Keller feucht
- laut Angaben der Eigentümerin sind die Wände größtenteils verschimmelt und nur ein Raum im Haus ist aktuell bewohnbar
- Das Dach war sichtlich sehr stark beschädigt, teilweise fehlen Ziegel komplett. Der Zustand des Daches bestätigt die Schimmelvermutung und lässt den Feuchtigkeitszustand des Hauses erahnen.

Der Werteinfluss wird unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ weiter ausgeführt.

### Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich noch der Anbau an das Wohnhaus, welcher jedoch nicht ausgebaut zu sein scheint. Der in Massivbauweise errichtete Anbau mit veralteten Holzfenstern kann lediglich für die Lagerung genutzt werden und wird als Kaltlager bewertet.

### Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegung sowie partielle Einfriedung vorhanden.

### Beurteilung der baulichen Anlagen

Der bauliche Zustand des Objektes ist schlecht. Die Ausstattung wird als einfach eingeschätzt. Die Grundrisskonzeption ist auf Grund des Zustandes und der vermuteten Ausstattung höchstwahrscheinlich veraltet, für die maßgebliche Nutzung jedoch durchschnittlich geeignet. Das Objekt wird unter Zugrundelegung von lage-, zustands- und Ausstattungsmerkmalen mit einem schlechten Wohnwert eingeschätzt.

## 9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### Gesetzliche Grundlage des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

### Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### Begründung des Verfahrensansatzes

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

## 10 Bodenwertermittlung

### Grundlagen

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### § 40 ImmoWertV 2021 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
  1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
  2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
  3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Bodenrichtwert            | = 25,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wertermittlungstichtag    | = 01.01.2024             |
| Entwicklungsstufe         | = baureifes Land         |
| Art der baulichen Nutzung | = MD (Dorfgebiet)        |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Wertermittlungstichtag    | = 02.04.2024      |
| Entwicklungsstufe         | = baureifes Land  |
| Art der baulichen Nutzung | = MD (Dorfgebiet) |

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

|   |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand        |                          |  |
| beitragsrechtlicher Zustand   | = frei                   |  |
| Beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassungen) | = 25,00 €/m <sup>2</sup> |  |

|  |                     |                      |                  |
|--|---------------------|----------------------|------------------|
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand |                     |                      |                  |
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag   | 01.01.2024          | 02.04.2024           | x 1,00           |

|   |                 |                 |                          |
|---|-----------------|-----------------|--------------------------|
| III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                 |                 |                          |
| Art der baulichen Nutzung   | MD (Dorfgebiet) | MD (Dorfgebiet) | x 1,00                   |
| Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                     |                 |                 | = 25,00 €/m <sup>2</sup> |
| Entwicklungsstufe   | Baureifes Land  | Baureifes Land  | x 1,00                   |
| Vorläufigerer objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert          |                 |                 | = 25,00 €/m <sup>2</sup> |

|  |                          |  |
|--|--------------------------|--|
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                          |  |
| Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 25,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Fläche   | x 2.410 m <sup>2</sup>   |  |
| Beitragsfreier Bodenwert                                   | = 60.250 €               |  |

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Die Grundstücksgröße und Zuschnitt, sowie seine sonstige Beschaffenheit entsprechen den in der Bodenrichtwertzone vorherrschenden Gegebenheiten. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

| Grundstücksteilfläche | Fläche<br>m <sup>2</sup> | rentierlich* | Bodenwert        |        |
|-----------------------|--------------------------|--------------|------------------|--------|
|                       |                          |              | €/m <sup>2</sup> | €      |
| Baureifes Land        | 2.410                    | Ja           | 25,00            | 60.250 |

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**Bodenwert (gesamt)**

**60.250 €**

## 11 Sachwertermittlung

### Grundlagen

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Für die Sachwertermittlung wird das Sachwertmodell der ImmoWertV zugrunde gelegt. Dementsprechend ergibt sich der Sachwert wie folgt:

|     |   |
|-----|---|
|     | Herstellungskosten der baulichen Anlagen        |
| x   | Alterswertminderungsfaktor                      |
| =   | Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen      |
| +   | Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen |
| +   | Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen      |
| +   | Bodenwert                                       |
| =   | Vorläufiger Sachwert                            |
| x   | Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor     |
| =   | Marktangepasster vorläufiger Sachwert           |
| +/- | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| =   | Sachwert  |

Der aus der obigen Berechnung resultierende Sachwert ist im vorliegenden Bewertungsfall gleichzusetzen mit dem Verkehrswert.

#### § 35 ImmoWertV 2021 Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### Flächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung ist die DIN 277 anzuwenden, wobei für die Anwendung der NHK 2010 nur die Grundflächen der Bereich a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu Grunde zu legen sind.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Baukonstruktion einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- und Deckenbeläge anzusetzen.

Die BGF wurde durch einen Flächenabgriff im Geoportal Sachsen-Anhalt ermittelt und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohneinheit gehören und zur Wohnnutzung bestimmt sind. Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu

ermitteln. Zu den Wohnflächen gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien oder Dachgärten. Nicht zur Wohnfläche gehören insbesondere Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Heizungsräume und Garagen.

Die angesetzte Wohnfläche/Nutzfläche wurde über marktübliche Ausbauverhältnisse abgeleitet. Da die Wohnfläche nur abgeleitet wurde entspricht sie nicht zwangsläufig der tatsächlichen Wohnfläche und kann daher nur im Rahmen der Wertermittlung angewendet werden.

Die Flächen des Wohnhauses ergeben sich wie folgt:

| Objekt                    | Geschoss | Einheiten [Anzahl] | WF [m <sup>2</sup> ] | BGF [m <sup>2</sup> ] | GF [m <sup>2</sup> ] | Verhältnis WF zu BGF |
|---------------------------|----------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| ZFH                       | DG       | 1                  |                      | 445,39                |                      |                      |
|                           | 1. OG    | 1                  | 267,23               | 445,39                | 445,39               | 60 %                 |
|                           | EG       | 1                  | 267,23               | 445,39                | 445,39               | 60 %                 |
|                           | UG       | 1                  |                      | 445,39                |                      |                      |
| <b>Summe oberirdisch</b>  |          | <b>4</b>           | <b>534,47</b>        | <b>1.336,17</b>       |                      | <b>40 %</b>          |
| <b>Summe unterirdisch</b> |          | <b>1</b>           | <b>0,00</b>          | <b>445,39</b>         |                      | <b>0 %</b>           |
| <b>Summe</b>              |          | <b>5</b>           | <b>534,47</b>        | <b>1.781,56</b>       | <b>890,78</b>        | <b>30 %</b>          |
| Grundstücksgröße:         |          |                    | 2.410,00             |                       |                      |                      |
| Geschossfläche:           |          |                    | 890,78               |                       |                      |                      |
| Geschossflächenzahl:      |          |                    | 0,4                  |                       |                      |                      |

Die Flächen des Anbaus ergeben sich wie folgt:

| Objekt       | Geschoss | Einheiten [Anzahl] | WNF [m <sup>2</sup> ] | BGF [m <sup>2</sup> ] | GF [m <sup>2</sup> ] | Verhältnis WNF zu BGF |
|--------------|----------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Anbau        | DG       | 1                  | 62,26                 | 95,78                 |                      | 65 %                  |
|              | EG       | 1                  | 81,54                 | 125,44                |                      | 65 %                  |
| <b>Summe</b> |          | <b>2</b>           | <b>143,79</b>         | <b>221,22</b>         | <b>0,00</b>          | <b>65 %</b>           |

### Grundlagen des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten stellen sich im Wertermittlungsmodell als Produkt der Größen Wohnfläche, Baupreisindex und Normalherstellungskosten (NHK) dar. Die NHK werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Eine regionale Anpassung und gegebenenfalls vorhandene besondere Bauteile sind im Kostenansatz berücksichtigt.

Die Ansätze beziehen sich auf einen wirtschaftlichen Ersatzbau und nicht auf eine Reproduktion der baulichen Anlagen.

§ 36 ImmoWertV 2021 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltig einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Zweifamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Gebäudetyp:                    | 1.01 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss:                  | Dachgeschoss ausgebaut              |
| Ausbaugrad des Dachgeschosses: | 100 %                               |
| Erd- / Obergeschoss:           | Erdgeschoss                         |
| Kellergeschoss:                | Keller                              |
| Unterkellerungsgrad:           | 100 %                               |
| Ausstattungsstufe:             | 2,00                                |

| Gewerk  | Standardstufe <sup>1</sup> |     |     |     |       | Wägungs-<br>anteil <sup>2</sup><br>% | anteiliger<br>Kostenkennwert<br>€/m <sup>2</sup> BGF |
|---|----------------------------|-----|-----|-----|-------|--------------------------------------|--|
|   | 1                          | 2   | 3   | 4   | 5     |                                      |  |
| Außenwände                                      |                            | 1,0 |     |     |       | 23                                   | 142,37   |
| Dach  |                            | 1,0 |     |     |       | 15                                   | 92,85  |
| Fenster und Außentüren                          |                            | 1,0 |     |     |       | 11                                   | 68,09  |
| Innenwände und -türen                           |                            | 1,0 |     |     |       | 11                                   | 68,09  |
| Deckenkonstruktion und Treppen                  |                            | 1,0 |     |     |       | 11                                   | 68,09  |
| Fußböden  |                            | 1,0 |     |     |       | 5                                    | 30,95  |
| Sanitäreinrichtungen                            |                            | 1,0 |     |     |       | 9                                    | 55,71  |
| Heizung   |                            | 1,0 |     |     |       | 9                                    | 55,71  |
| Sonstige technische Ausstattungen               |                            | 1,0 |     |     |       | 6                                    | 37,14  |
| Kostenkennwert für Stufe (€/m <sup>2</sup> BGF) | 559                        | 619 | 713 | 858 | 1.076 |                                      | Σ 619  |

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| tabellarische NHK:                    | 619 €/m <sup>2</sup> BGF                                  |
| Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus: | 1,05  |
| korrigierte NHK:                      | 649 €/m <sup>2</sup> BGF                                  |
| Herstellungskosten im Basisjahr:      | 649 €/m <sup>2</sup> BGF                                  |
| Indexwert zum Stichtag:               | 1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023) |
| Herstellungskosten zum Stichtag:      | 1.161 €/m <sup>2</sup> BGF                                |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Anbau** wie folgend abgeleitet werden:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Gebäudetyp:                      | 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager                            |
| Ausstattungsstufe:               | 3,00  |
| tabellarische NHK:               | 301 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Herstellungskosten im Basisjahr: | 301 €/m <sup>2</sup> BGF  |
| Indexwert zum Stichtag:          | 1,8240 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023) |
| Herstellungskosten zum Stichtag: | 549 €/m <sup>2</sup> BGF  |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

## Baunebenkosten

Die Normalherstellungskosten umfassen u.a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigung“ definiert sind.

Die Baunebenkosten werden in den NHK 2010 für die Objektart des Bewertungsgegenstands mit 17 % für das Zweifamilienhaus und mit 16 % für den Anbau (Kaltlagerhalle) ausgewiesen und in dieser Höhe in der Bewertung berücksichtigt.

## Regionalfaktor

Baukosten können je nach Region in ihrer Höhe sehr unterschiedlich ausfallen. Der Regionalfaktor beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Der Gutachterausschuss weist einen Regionalfaktor von 1,00 aus, welcher in dieser Höhe angesetzt wird.

## Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich nutzbar ist. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar ist. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich der 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden. Zur Sicherstellung der Modellkonformität ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag. Auch die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich nach diesem Modell zu ermitteln. Eine Berücksichtigung individueller Gegebenheiten ist bei Wahrung der Modellkonformität möglich. Der örtliche Gutachterausschuss hat folgende Modellparameter verwendet:

Gesamtnutzungsdauer: Festlegung der GND mit den zugrunde gelegten Modellansätzen nach Anlage 1 ImmoWertV

Restnutzungsdauer: GND – Alter gem. § 4 ImmoWertV oder bei Modernisierung gem. Anlage 2 ImmoWertV

Die ImmoWertV 2021 gibt in der Anlage 1 die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 80 Jahren und für Lagergebäude mit 40 Jahren an.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. im Jahr 1930 errichtet und wurde innerhalb der letzten 20 Jahre modernisiert. Das Objekt ist nach dem Modell und gem. der Punktevergabe nach den ImmoWertA als nicht modernisiert zu betrachten.

Infolge durchgeführter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (vor über 20 Jahren) konnte die RND verlängert werden und wird gem. Anlage 2 ImmoWertV ermittelt.

| Modernisierungselemente   | angesetzte Punkte |
|---|-------------------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung                          | 0                 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                                   | 0                 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abwasser) | 0                 |
| Modernisierung der Heizungsanlage   | 0                 |
| Wärmedämmung der Außenwände   | 0                 |
| Modernisierung von Bädern   | 0                 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen             | 0                 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                            | 0                 |
| <b>Gesamt</b>   | <b>0</b>          |

Das relative Alter des Bewertungsobjekts liegt gem. Anlage 2 ImmoWertV bei

$$\begin{aligned} \text{Alter} / \text{GND} \times 100 &= 94 \text{ Jahre (2024-1930)} / 80 \text{ Jahre} \times 100 = 1,175 \text{ (für das Zweifamilienhaus)} \\ \text{Alter} / \text{GND} \times 100 &= 64 \text{ Jahre (2024-1960)} / 40 \text{ Jahre} \times 100 = 1,6 \text{ (für den Anbau)} \end{aligned}$$

Entsprechend der festgestellten Modernisierungsgrades (nicht modernisiert, 0 Modernisierungspunkte) liegt das relative Alter des Bewertungsobjektes über dem Kontrollwert von 60 % (vgl. Anlage 2, Pkt. 2 ImmoWertV), so dass die Restnutzungsdauer mit der Formel

$$RND = a \cdot \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Zu ermitteln ist. Gem. ImmoWertA (Zu Anlage 2, II.5) ist zu beachten, dass bei Anwendung der Formel als Alter der baulichen Anlagen höchstens jeweils die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist.

Für das Zweifamilienhaus gilt folgende Ableitung der Restnutzungsdauer:

$$RND = 1,25 \times 80^2 / 80 - 2,6250 \times 80 + 1,525 \times 80 = \text{rd. 12 Jahre}$$

Für den Anbau gilt folgende Ableitung der Restnutzungsdauer:

$$RND = 1,25 \times 40^2 / 40 - 2,6250 \times 40 + 1,525 \times 40 = \text{rd. 6 Jahre}$$

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 12 Jahren für das Zweifamilienhaus und rd. 6 Jahre für den Anbau.

#### § 4 ImmoWertV 2021 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des

Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

### Alterswertminderung

Jedes Gebäude unterliegt selbst bei laufender ordnungsgemäßer Unterhaltung dem Wertverzehr durch Alterung und Abnutzung. Infolgedessen muss vom Gebäudeherstellungswert eine Absetzung wegen Alters vorgenommen werden. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich gem. § 38 ImmoWertV 2021 nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren beträgt die Wertminderung für das Gebäude 85 % (§ 38 ImmoWertV - Alterswertminderungsfaktor: 0,15) des Herstellungswertes.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 6 Jahren beträgt die Wertminderung für das Gebäude 85 % (§ 38 ImmoWertV - Alterswertminderungsfaktor: 0,15) des Herstellungswertes.

### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen)

Der Gutachterausschuss weist in seinem Modell Außenanlagen in Höhe von 4,00 % aus, welche in diesem Umfang berücksichtigt werden.

### Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

| Gebäude<br>Nr. | Grundstücksteilfl.<br>Bezeichnung | Nr. | Bau-<br>jahr | GND | RND | HK der baulichen Anlagen*   |       |       | Alterswertmind. |       | alterswertg. HK |
|----------------|-----------------------------------|-----|--------------|-----|-----|-----------------------------|-------|-------|-----------------|-------|-----------------|
|                |                                   |     |              |     |     | Anzahl                      | €     | % BNK | Ansatz          | %     | €               |
| 1              | Zweifamilienhaus                  | 1   | 1930         | 80  | 12  | 1.781,56 m <sup>2</sup> BGF | 1.161 | 17,00 | Linear          | 85,00 | 363.002         |
| 2              | Anbau                             | 1   | 1960         | 40  | 6   | 221,22 m <sup>2</sup> BGF   | 549   | 16,00 | Linear          | 85,00 | 21.132          |
| Σ 384.134      |                                   |     |              |     |     |                             |       |       |                 |       |                 |

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,8240

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>      | <b>384.134 €</b>   |
| + Zeitwert der Außenanlagen                         | 4,00 %<br>15.365 € |
| <b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b> | <b>399.499 €</b>   |
| + Bodenwert   | 60.250 €           |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                         | <b>459.749 €</b>   |

### Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (also am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücken realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogen. Sachwertfaktors.

|      |  |
|------|--|
| 0,95 | Sachwertfaktor in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts                           |
| 1,00 | Umrechnungskoeffizient für von abweichendem Regionstyp (Dorf)                      |
| 0,98 | Umrechnungskoeffizient für von 2,1 abweichendem Gebäudestandard (2,0)              |
| 1,00 | Umrechnungskoeffizient für von abweichender RND Klasse (20-30)                     |
| 1,12 | Umrechnungskoeffizient für von Burgenlandkreis abweichenden Landkreis (Saalekreis) |
| 1,00 | Umrechnungskoeffizient für von 1840-1930 abweichenden Baujahresklasse (1840-1930)  |

Der Sachwertfaktor ergibt sich zu  $0,95 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,12 \times 1,00 = 1,0219$

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Gem. des GMB Sachsen-Anhalt 2023 wurde für das Marktsegment des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von 1,0219 ermittelt.

Nach § 9 ImmoWertV 2021 müssen die vorliegenden Daten hinsichtlich der Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag zutreffend abgebildet sein. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

Der ermittelte Sachwertfaktor unterliegt dem Grundstücksmarktbericht 2023, in welchem sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten aus den Berichtsjahren 2021 und 2022 abgeleitet werden. Seit der Berichtsjahre hat sich die wirtschaftliche Situation zunehmend geändert, weshalb der ermittelte Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht hinreichend genau abbildet. Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 0,80 als marktkonform eingestuft, d.h. es wird eine Anpassung des vorläufigen Sachwerts um -20,00 % vorgenommen.

#### § 21 ImmoWertV 2021 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Nach § 8 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der Instandhaltungs- und Modernisierungstau, in Verbindung mit den Bauschäden und dem Abriss der überbauten Garage, fließt wertmindernd in die Wertermittlung ein. Es können jedoch keine tatsächlichen Kosten als Wertminderung angesetzt werden, da die Marktteilnehmer unterschiedlich auf Renovierungsrisiken reagieren. Deshalb wird ein Ansatz in Höhe von 10 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) gewählt. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von ca. 250.000 €.

Altlastenverdächtige Flächen sind Altablagerungen und altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Nicht nur ein konkreter Altlastenverdacht, sondern auch ein abstrakter Altlastenverdacht kann den Marktwert eines Grundstücks beeinflussen. Es wird ein Abschlag in Höhe von 5,00 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts berücksichtigt. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 18.390 €.

**§ 8 ImmoWertV 2021 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

**Sachwert**

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
| vorläufiger Sachwert                            |          | 459.749 €        |
| ± Marktanpassung                                | -20,00 % | -91.950 €        |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>    |          | <b>367.799 €</b> |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |          |                  |
| - Sonstige Wertabschläge                        |          |                  |
| Bauschäden                                      |          | 250.000 €        |
| Altlastenverdachtsfläche                        | 5,00%    | 18.390 €         |
| <b>Sachwert</b>                                 |          | <b>99.409 €</b>  |

## 12 Verkehrswert

### Marktlage am Wertermittlungsstichtag

#### Allgemeine Wirtschaftssituation

Im Verlauf des Jahres 2023 verzeichnete die deutsche Wirtschaft einen Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,3% im Vergleich zum Vorjahr. Dies steht im Kontrast zu den anfänglich optimistischeren Prognosen für das Jahr 2023. Insbesondere prognostizierte der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seiner Frühjahrsprognose ein Wirtschaftswachstum von 0,2%, was jedoch im Herbstbericht aufgrund des Rückgangs des öffentlichen Konsums auf -0,4% revidiert wurde. Dieser Rückgang des öffentlichen Konsums wurde durch das Auslaufen von Hilfsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, wie beispielsweise Ausgaben für Impfstoffe, verursacht, die im Vergleich zum Vorjahr abnahmen.

Des Weiteren wurde die deutsche Wirtschaft längere Zeit von den Nachwirkungen der Corona-Pandemie und der Energiekrise beeinträchtigt. Diese Auswirkungen lassen sich auf verschiedene Faktoren zurückführen. Zu Jahresbeginn sah sich die Wirtschaft mit erhöhten Inflationsraten konfrontiert, die die Kaufkraft der privaten Haushalte minderten. Neben einer allgemeinen Verteuerung der Energie aufgrund geopolitischer Spannungen, insbesondere des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, wurden im Jahr 2023 vor allem die restriktivere Geldpolitik und die damit einhergehenden höheren Zinsen als hemmend für die Investitionstätigkeit empfunden. Insbesondere die Bauinvestitionen verzeichneten aufgrund der hohen Kredit- und Baukosten über das Jahr hinweg einen deutlichen Rückgang. Im ersten Quartal sanken sie im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,3%, wobei dieser negative Trend seit dem zweiten Quartal 2022 anhält. Lediglich die Ausrüstungsinvestitionen, die von staatlichen Ausgaben im Rahmen eines Sondervermögens für die Bundeswehr profitierten, verzeichneten einen starken Anstieg im Vergleich zum Vorjahr, besonders im ersten Quartal mit einem Anstieg von 7,2%.

Während der private Konsum im Jahr 2022 trotz hoher Inflationsraten die deutsche Wirtschaft unterstützen konnte, vor allem aufgrund von Ersparnissen und Nachholeffekten aus der Corona-Pandemie, fiel er im Jahr 2023 preisbereinigt zurückhaltender aus. Die privaten Konsumausgaben sanken im dritten Quartal um 2%. Realeinkommensverluste aufgrund der Inflation führten zu Kaufkraftverlusten, während gestiegene Zinsen das Sparverhalten der privaten Haushalte anregten.

Die erteilten Baugenehmigungen dienen als bedeutender Frühindikator für die zukünftige Bautätigkeit. Bereits im Jahr 2022 war ein Rückgang zu verzeichnen, der das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen verfehlte. Im Jahr 2023 setzte sich dieser Trend mit einer weiteren deutlichen Abnahme der Baugenehmigungen fort. Im ersten Halbjahr 2023 sank die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen um 30,8%, was einem Rückgang von 49.600 Baugenehmigungen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 entspricht. Demnach wurden in der ersten Jahreshälfte lediglich 111.500 neue Wohnungen genehmigt. Diese Abnahme war über alle Gebäudearten hinweg signifikant. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser sank um mehr als ein Drittel (-35,4% bzw. -14.800 Wohnungen), für Zweifamilienhäuser um mehr als die Hälfte (-53,4% bzw. -8.900 Wohnungen) und für Mehrfamilienhäuser um mehr als ein Viertel (-27% bzw. -26.700 Wohnungen). Im zweiten Halbjahr setzte sich dieser Trend fort, was in den ersten drei Quartalen zu einem erschreckenden Rückgang der Baugenehmigungen um 31,7% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum führte. Hauptgründe dafür waren die gestiegenen Baukosten und ungünstige Finanzierungsbedingungen. Somit verstärkte sich die bereits im Vorjahr angedeutete Trendwende im Jahr 2023 deutlich, was die trüben Aussichten für das Bauhauptgewerbe verdeutlichte.

#### Situation am Grundstücksmarkt

Von der allgemeinen wirtschaftlich angespannten Situation war der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt ebenfalls betroffen. Im Jahr 2021 wurden 4.258 Erwerbsvorgänge im Sektor der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser aufgenommen. Im Vergleich zu 2022 und 2023 wurden im Jahr 2021 die meisten Transaktionen getätigt. Dies entspricht einer Abnahme von 6,44 % von 2021 auf 2022. Auch von dem Jahr 2022 auf das Jahr 2023 wurde ein Defizit von 8,16 % verzeichnet.

Die mittleren Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern verliefen stabil. Von 2021 auf 2022 sind die Gesamtkaufpreise um 21,74 % angestiegen, jedoch im Jahr 2023 wieder um 7,14 % gefallen. Der mittlere Gesamtkaufpreis lag im Jahr 2023 bei 130.000 €.

Bei der Entwicklung der mittleren Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Trend zu erkennen. Die Wohnflächenpreise sind von 2021 auf 2022 um 17,92 % gestiegen und von 2022 auf 2023 um lediglich 1,44 % gesunken. Der durchschnittliche m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielte einen Preis in Höhe von rd. 1.232 € im Jahr 2023. Trotz stagnierender und im Dezember 2023 eingebrochener Transaktionen steigen die Preise im Dezember 2023 hingegen stark an. Das Preisniveau liegt im Dezember 2023 bei rd. 1.550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit deutlich über den monatlich erzielten Durchschnittswerten seit 2017.

### Ableitung des Verkehrswertes

Die Immobilie ist in durchschnittlicher Lage, im Ortsteil Nehlitz der Gemeinde Petersberg in Sachsen-Anhalt gelegen. Die Mikrolage ist infrastrukturell durchschnittlich angebunden und für die maßgebliche Nutzung schlecht geeignet. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1930 erbautes, freistehendes, voll-unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt ca. 534 m<sup>2</sup>.

Zudem befindet sich ein Anbau neben dem Wohnhaus und ein überbauter Schuppen. Die Ausstattung des Bewertungsobjekts ist veraltet. Der bauliche Zustand ist schlecht.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **99.000 €** ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert abzuleiten.

### Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss weist folgende Wohnflächenpreise aus:

| Quelle     | Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023                      |   |
|------------|--|---|
| Bezug      | Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern |   |
| Marktdaten | Ø  | Beschreibung  |
|            | 708 €/m <sup>2</sup> WF  | Dörfer und einem Baujahr <= 1948                      |
|            | 838 €/m <sup>2</sup> WF  | Sachsen-Anhalt und einem Baujahr <= 1948              |
|            | 366 €/m <sup>2</sup> WF  | unsaniert in Dörfern und einem Baujahr <= 1948        |
|            | 379 €/m <sup>2</sup> WF  | unsaniert in Sachsen-Anhalt und einem Baujahr <= 1948 |

Die ausgewiesenen Wohnflächenpreise beziehen sich auf eine mittlere Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt ist jedoch mit ca. 534 m<sup>2</sup> deutlich größer. Es wird angenommen, dass mit zunehmender Gesamtfläche der relative Kaufpreis abnimmt.

Der ermittelte Marktwert entspricht rd. 185 €/m<sup>2</sup> WF. Der Wert liegt unter Berücksichtigung der Markt- und Objektparameter, insbesondere der Ausstattung und dem lokalen Grundstückspreisniveau, unter den Kennzahlen des Grundstücksmarktberichtes.

## Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

### Rotes Haus 15 in 06193 Petersberg, Nehlitz

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **02.04.2024** auf:

**99.000 €**

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Bernburg (Saale), den 13. Mai 2024

  
.....  
M.Sc.  
Christoph Römling  
HypZert F nach DIN EN ISO/IEC 17024



Von Immobilienprofi  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt!

### 13 Anlagenverzeichnis

- A1 – Fotodokumentation
- A2 – Auszug aus der Liegenschaftskarte
- A3 – Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- A4 – Übersichtskarte
- A5 – Stadtkarte
- A6 – Detailkarte
- A7 – Baulastenauskunft
- A8 – Altlastenauskunft

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## A1 – Fotodokumentation

Ansicht Richtung Norden:



Grundstücksauffahrt:



Straßenverlauf Richtung Westen:



Straßenverlauf Richtung Osten:



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## A8 – Altlastenauskunft

Thursday, March 7, 2024 at 11:37:43 Central European Standard Time

**Betreff:** AW: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

**Datum:** Donnerstag, 7. März 2024 um 10:22:56 Mitteleuropäische Normalzeit

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die unten benannten Flurstücke sind Teil der Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Molkerei“, die mit der Reg.-Nr. 22069 in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst ist. Da bei Ortsbesichtigungen keine konkreten Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Untergrundes festgestellt werden konnten, wurde die Fläche in der DSBA archiviert. D.h. nach aktuellem Kenntnisstand gehen von dem Standort keine Gefahren für den Boden bzw. für die Umwelt aus.

Die Aktualität der DSBA ist von Informationen und Hinweisen abhängig. Es kann daher möglich sein, dass auf den Grundstücken trotzdem Verunreinigungen / Kontaminationen des Bodens oder auch des Grundwassers vorliegen.

Werden Hinweise bekannt, die auf einen Altlastverdacht des Grundstückes schließen lassen (z.B. Informationen, Materialien, Zeitzeugenaussagen etc.), ist dies umgehend dem Sachgebiet Abfall und Bodenschutz im Umweltamt des Landkreises Saalekreis mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

**Dr. Steffen Koch**  
SGL Abfall und Bodenschutz

Landkreis Saalekreis  
Umweltamt, SG Abfall und Bodenschutz