

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!**

Verkehrswertgutachten

- nach Außenansicht - über den bebauten Grundbesitz

in: **06408 Ilberstedt, Denkmalstraße 7**

Art: **Einfamilienhaus mit Nebengebäuden**



Verkehrswert

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13. Februar 2025

64.000,00 €

Geschäfts-Nr.: 2 K 17/ 24

GB von Ilberstedt

Blatt 1738 lfd. Nr. 1 BV

Zusammenstellung wertrelevanter Daten (Angaben gemäß Punkte 1 bis 4 des Gutachtens)

Lagebezeichnung des Grundstücks in BV	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	vermutlich nicht vorhanden
WEG – Verwalter	ohne; kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird augenscheinlich nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	vermutlich keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden sowie Gebäude und bauliche Anlagen siehe Punkt 2 und 3
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	vermutlich ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	vermutlich ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	vermutlich ohne
Verdacht auf Hausschwamm	Beurteilung infolge Außenansicht nicht möglich.
Baulasten	ohne
bau-/ bauordnungsbehördliche Beanstandungen und Beschränkungen	Umgebungsschutz auf Grund benachbarter Baudenkmale - siehe Punkt 2.6
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	vermutlich ohne
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	feststellbar: Überbau Hauseingangsstufen und Garage auf öffentlichen Verkehrsraum - siehe Punkt 4.1.2
Öffentliche Lasten nach § 127 BauGB/ § 154 BauGB	keine
Altlasten	wird nicht im Altlastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	Bergbauberechtigung – siehe Punkt 2.6 und Anschreiben zum Gutachten
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück.

Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwert	12.900,00 € (Bodenrichtwert 20,00 €/m ²)
Sachwert	74.800,00 €
Ertragswert (keine unterstützende Wirkung und nicht durchführbar)	----
Verkehrswert nach Außenansicht und ableitend aus dem Sachwert	64.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Seite

	Deckblatt	
	Zusammenstellung wertrelevanter Daten	
	Inhaltsverzeichnis	
1	Allgemeines und Vorbemerkungen.....	4
2	Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften.....	6
2.1	Standort	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Beschaffenheit	7
2.4	Erschließungszustand.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation.....	8
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	9
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation.....	9
2.9	Anmerkung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	10
3.1	Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Außen- und Nebenanlagen sowie Nebengebäude.....	12
3.3	Energieeffizienz	12
3.4	Beurteilung der Immobilie und Zustand	13
4	Ermittlung des Verkehrswertes – nach Außenansicht.....	15
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung.....	15
4.1.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
4.1.2	Überbauten	15
4.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenwertableitung.....	16
4.3	Sachwertermittlung	18
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	19
4.4	Verkehrswert – nach Außenansicht.....	22
5	Grundlagen der Wertermittlung.....	24
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Ilberstedt Blatt 1738 unter lfd. Nr. 1 BV eingetragenen Grundbesitz
Geschäfts - Nr.: 2 K 17/ 24
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit einem Wohnhaus samt Nebengebäuden bebauten Grundbesitz in: 06408 Ilberstedt, Denkmalstraße 7

Grundbuch von:	Ilberstedt
Grundbuch-Blatt: ¹	1738
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Ilberstedt
Flur:	9
Flurstück:	34/2
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 1 der Eintragungen: xxxxxxxxxxxxxx

Auftraggeber:	Amtsgericht Bernburg – Vollstreckungsabteilung - Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes

Ortsbesichtigung:	<p>Die Besichtigung wurde für Donnerstag, den 13.02.2025 anberaumt. Über den Ortstermin wurden die Beteiligten durch die Sachverständige schriftlich und mit angemessener Frist informiert. Seitens der Gläubigerin erfolgte die Mitteilung, dass diese weder an der Besichtigung teilnahme noch, dass Unterlagen zum Grundbesitz vorlägen. Das Terminschreiben an den Schuldner blieb ohne Rückantwort.</p> <p>Zutritt wurde am 13.02.2025 nicht gewährt. Vor Ort konnte in Erfahrung gebracht werden, dass der Grundbesitz seit etwa Mitte 2024 leer stehend sei. Daher wurde die Besichtigung nach Außenansicht sowie nach teilweise vorhandenen Unterlagen aus der Bauakte durchgeführt. Es wird darauf verwiesen, dass aus der Außenansicht resultierende Vermögensnachteile zu Lasten des Schuldners gehen.</p>	
Teilnehmer:	für den Schuldner:	-----
	für die Gläubigerin:	-----
	für die Sachverständige:	xxxxxxxxxxxxxx

¹ Abdruck (beglaubigt) vom 20.11.2024; letzte Änderung am 20.11.2024.

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen im Rahmen der Ortsbesichtigung	
	Unterlagen des Kreisarchivs aus der Bauakte	
Anfragen und Einsicht in ² :	Liegenschaftsbuch für die Handakte Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	
	Liegenschaftskarte – Berechtigung von Mehrausfertigungen Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	
	Stadtplan on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 03126359_RFALK	
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen, denkmalrechtliche Gegebenheiten Bauordnungsamt Salzlandkreis	
	Unterlagen aus der Bauakte Kreisarchiv Salzlandkreis	
	Altlasten und naturschutzrechtlich Belange Umweltamt Salzlandkreis	
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten Hochbau und Bauleitplanung Verbandsgemeinde Saale-Wipper	
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle/ Saale	
	Grundbuch Grundbuchamt Amtsgericht Bernburg	
	zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ³ :	13. Februar 2025
	weitere Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 5

² Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor.

³ Der **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht – gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) entspricht dem **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich der für die Berechnung maßgebliche Grundstückszustand bezieht – gemäß § 2 Abs. 5 Nr.1 ImmoWertV2021).

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Makrolage:	im mittleren Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	im Salzlandkreis, ca. 8 km westlich von Bernburg (Saale)
	ca. 47 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg
Ort:	dörfliche Gemeinde
	Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft „Saale – Wipper“ mit Sitz in Güsten
Verkehrsanbindung:	Bundesstraße B 6n
	eigene Autobahnanschlussstellen an A 36 und A 14
	nächster interkontinentaler Flughafen Leipzig/Halle, ca. 73 km entfernt
Einwohnerzahl:	< 1.000
Mikrolage Grundbesitz ⁴ :	mittlere Ortslage
Straßenart:	Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle ca. 300 m entfernt
	Bahnhof Ilberstedt ca. 1,5 km entfernt
	Bahnhof Bernburg ca. 7 km entfernt
Versorgungsmöglichkeiten:	in Bernburg
soziale Infrastruktur:	Kindergarten im Ort vorhanden
	Schulen und Einrichtungen zur medizinischen Versorgung in Bernburg oder Güsten
angrenzende Bebauung/ Nutzung:	Ein- und Zweifamilienhäuser
	ehemaliges Schulgebäude
	vereinzelt gewerbliche Nutzungen und (ehemalige) landwirtschaftliche Gehöfte
vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bebauung:	1- bis 2- geschossig
Bebauungsdichte:	offene Bebauung
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: vorhanden
	Zufahrt: vorhanden über Garageneinfahrt und weitere möglich
	entlang des Straßenzuges: ausreichend
Grünbereiche:	auf dem Grundstück: vermutlich vorhanden

⁴ Siehe auch Stadtplan als Anlage zum Gutachten.

Immissionen:	Wurden seitens der Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt.
Wohnlage:	einfach
Geschäftslage:	wird nicht untersucht

2.2 Gestalt und Form⁵

Straßenfront:	insgesamt umlaufend: ca. 67 m
Mittlere Tiefe:	ab südöstlicher Straßenfront (Hauseingang): ca. 41 m
Grundstücksgröße:	759 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßiges Drei-Fronten-Grundstück

2.3 Beschaffenheit⁶

Höhenlage zur Straße:	eben
Topografische Grundstückslage:	vermutlich eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	Grenzbebauung dreiseitig durch das Bewertungsobjekt Überbauungen sind feststellbar: Überbau Hauseingangsstufen und Garage Nr. 2 auf öffentlichen Straßenraum – Ausführungen siehe Punkt 4.1.2
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar Übereinstimmung der Lage der Bebauung mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen vorhanden. Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf ist nur durch die amtliche Vermessung möglich.
Baugrund (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor).
Grundwasser:	Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist das Auftreten von oberflächennaher Staunässe zumindest zeitweise weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen.
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster

⁵ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁶ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

2.4 Erschließungszustand

Straßenausbau:	Fahrbahnen und Gehwege überwiegend mit Verbundpflaster; Teilbereich der Straßenfront mit Schotterbefestigung und ohne Gehweg; Straßenborde und Straßenbeleuchtung überwiegend vorhanden
Ver- und Entsorgung (im Straßenzug):	Licht- und Kraftstrom 230/400 V, Trink- und Schmutzwasser, Telefon/ Internet

2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen ⁷	
Bestandsverzeichnis ⁸ :	ohne Eintragungen
Abteilung II:	lfd. Nr. 1 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Bernburg 2 K 17/ 24), eingetragen am 20.11.2024
Abteilung III:	Eintragung vorhanden – ohne Einfluss auf den Verkehrswert
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	vermutlich ohne ⁹

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsbehördliche Belange:	Baulast (belastend/ begünstigend) nach § 82 BauO LSA: ohne Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: zum Wertermittlungsstichtag ohne
Denkmalschutz ¹⁰ :	Umgebungsschutz der benachbarten Baudenkmäler „Schule“, Schulstraße 10 und „Bauernhof“, Denkmalstraße 10 und 12 beachten
Besonderes Städtebaurecht ¹¹ :	Lage im Geltungsbereich einer Dorferneuerungsplanung
Naturschutz ¹² :	im Naturpark „Unteres Saaletal“

⁷ Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

⁸ Eintragungen eines so genannten Herrschvermerks bzw. Rechte, die dem Eigentümer des Grundbesitzes zustehen.

⁹ Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z. B. begünstigende Rechte, Nutzungsrechte, Leitungsrechte, unterirdische Bestände), Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten), soweit sie bestehen sollten, sind nicht genannt worden und können im Rahmen dieses Gutachtens nur berücksichtigt werden, soweit sie der Sachverständigen bekannt werden. Auf dem Grundstück sind keine Markierungen oder Zeichen unterirdischer Leitungsbestände augenscheinlich erkennbar, die darauf hinweisen, dass Leitungen oder Leitungsrechte vorhanden sind, die über den unmittelbar mit dem Grundstück bestehenden Zusammenhang hinausgehen könnten.

¹⁰ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalsbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

¹¹ Sanierungs-/ Stadumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

¹² Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

Belange von Geologie und Bergwesen:	Bergbauberechtigung nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG): Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen handelt es sich um ein großräumig erteiltes Recht. Beeinträchtigungen des geplanten Vorhabens sind daher nicht zu erwarten. - Rechtsinhaber siehe Anschreiben zum Gutachten.
Flächennutzungsplan:	rechtswirksam seit 01.10.1999 ; Darstellung: Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	Einfügungsgebot nach § 34 BauGB

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV
beitragsrechtlicher Zustand ¹³ :	seitens der Gemeinde ohne Abgabepflicht zum Stichtag

2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden; Anbau ehemals gewerblich als Verkaufsraum/ Shop
Vermietungssituation:	ohne
	Leerstand insgesamt nach Angabe seit etwa Mitte 2024
	Leerstand ehem. Shop nach Angabe seit etwa 2015

2.9 Anmerkung

Zum Wohnhaus liegen die Baugenehmigung 197/88 „Um- und Ausbau des Einfamilienhauses“ vom 07.07.1988 und die Baugenehmigung 6340/b/16/99 für die Fassadengestaltung vom 05.08.1999 vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Baugenehmigungen kann auf Grund der Außenansicht nicht vollumfänglich überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Zudem liegt die Baugenehmigung 6340/IIb/24/95 „Umbau Garage, Nutzänderung Garage zur Quelle-Agentur“ vom 20.11.1995 vor. Vor Ort wurde festgestellt, dass ein Umbau der Garage nicht erfolgt ist. Vielmehr befand sich ehemals ein Ladengeschäft im Anbau Nr. 1.1. Diesbezügliche Baugenehmigungen liegen nicht vor.

¹³ Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Baugenehmigungsunterlagen für den Um- und Ausbau des Wohnhauses ab dem Jahr 1988. Der Zutritt zu Grundstück und Gebäuden war nicht möglich. Die Beurteilung erfolgt nach Außenansicht und soweit von der Straße aus erkennbar. Angaben über die Ausstattung zum Wertermittlungsstichtag, den Zustand im Gebäudeinneren sowie zu Baujahr, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor und können daher nur nach dem äußerlichen Anschein vermutet werden. Der Grundbesitz ist am Wertermittlungsstichtag leer stehend.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es nach vorhandener Datenlage möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten kann die Funktionsfähigkeit nicht vollumfänglich unterstellt werden. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich (ab Straßenraum) erkennbar waren.

Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden – nachfolgend KG, EG, DG, SPBO.

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung der Gebäude:	Nr. 1	Wohnhaus – Einfamilienhaus 1-geschossig, gemäß vorliegender Unterlagen ohne Dachgeschossausbau, Vollkeller
	Nr. 1.1	Anbau, vermutlich als Wohnraumerweiterung, zuletzt gewerblich - als Verkaufsraum/ Shop – genutzt 1-geschossig, Flachdach, vermutlich ohne Keller
Gebäudeanordnung/ -bezeichnung:	siehe Anlage 3	
Baujahr:	vermutlich um 1900	Anbau vermutlich als nachträgliche Erweiterung
Modernisierungen / Instandsetzungen/ bauliche Veränderungen:	um 1988	Um- und Ausbau des Wohnhauses einschl. Grundrissänderung und Erweiterung des vorhandenen Teilkellers
		vermutlich Installationen (Sanitär, Elektro, Heizung)
		vermutlich Maßnahmen im Innenausbau, Fußbodenaufbauten, Unterhanddecken, Badeinbau
vermutlich ab 1995	Anbau: Umnutzung als Verkaufsraum einschl. Innenausbau und Schaufenster	
	Wohnhaus: vermutlich Maßnahmen im Innenausbau; vermutlich überwiegend malermäßig	

		vermutlich teilweise Erneuerung/ Erweiterung Installationen (Sanitär, Elektro, Heizung)
	um 1999	Fassade
Bauweise:	Nr. 1	frei stehend
	Nr. 1.1	einseitig angebaut
Fundamente:	KG alt	Streifenfundamente aus Bruchsteinen
	KG neu	Streifenfundamente aus Beton geschalt, innen mit Hohlblocksteinen und Zwischenraum mit Gussbeton
Außenwände:	Nr. 1	insgesamt 58 cm starkes Mauerwerk, KG siehe oben
	Nr. 1.1	vermutlich 24/ 25 cm starkes Mauerwerk
Innenwände:	11,5/ 24 cm starkes Mauerwerk	
Geschossdecken:	KG alt	Massivdecke als Tonnengewölbe
	KG neu	Stahlbetonhohldielen
	EG, DG	Holzbalkendecken
	EG	Unterhangdecken aus Gipskarton
Dachform/ -konstruktion:	Nr. 1	Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion; zur Hinterfront mit Dachüberstand; ohne Drepel
	Nr. 1.1	Flachdach als Pultdach
Dacheindeckung:	Nr. 1	vermutlich Preolith- oder Schieferschindeln
	Anbauten	vermutlich Bitumendachbahnen/ Teerpappe
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer und PVC	
Fassaden:	Putzfassaden mit Anstrich	
	Sockel und Hauseingang mit Riemchenverkleidung	
Treppen:	vermutlich	Massiv- und Holztreppen in einfacher Bauart
Fußböden:	vermutlich	Oberbeläge in einfachem Standard
		Bodenfliesen/ Textilware/ Fußbodenbelag
Innenansichten:	vermutlich	Wand- und Deckenbehandlungen in einfachem Standard
		Tapeten/ Anstrich/ Verkleidungen, teilweise Wandfliesen
Fenster:		Kunststoff, Wärmedämmverglasung
		DG: Dachflächen- und Dachausstiegsfenster
	straßenseitig	EG Wohnhaus: überwiegend Rollläden
Türen:	vermutlich	Innentüren: Futtertüren mit Vollblatt
		Hauseingang: Kunststoff, Wärmedämmverglasung

Elektroinstallation:	vermutlich	Auf- und Unterputzleitungen, einfache Ausstattung
Sanitäre Installationen:	vermutlich	einfache Ausstattung
		EG Bad: Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	nicht erkennbar; vermutlich Zentralheizung auf Heizöl- oder Gasbasis; Warmwasser vermutlich über die Heizung oder dezentral über ELT-Durchlauferhitzer/ -Boiler	
Besondere Bauteile:	Hauseingang: massive Differenzstufen, mit Granitplatten belegt → Überbau auf öffentlichen Straßenraum – Ausführungen siehe Punkt 4.1.2	
Besondere Einrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB:	vermutlich	ohne bzw. ohne Wertrelevante
Gebäudeblitzschutz:	vermutlich	nicht vorhanden

3.2 Außen- und Nebenanlagen sowie Nebengebäude

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4	
Einfriedungen:	entlang südlicher Denkmalstraße und nordwestlich: Ziegelsteinmauer; Holzbrettertür zum Grundstück	
Befestigungen:	nicht erkennbar	
Garage Nr. 2:	vermutlich 1 PKW-Stellplatz	
	Baujahr: um 1999	
	1-geschossiger Massivbau mit Flachdach; vermutlich Dach = Decke in massiver Bauart und mit Wellblecheindeckung, vermutlich Betonfuß- boden; Hubschwingtor aus Metall (vermutlich manuelle Bedienung); vermutlich mit Stromanschluss	
	→ Überbau auf öffentlichen Straßenraum – Ausführungen siehe Punkt 4.1.2	
sonstige (bauliche) Anlagen	nicht erkennbar	

3.3 Energieeffizienz

Allgemeines

Die Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden im Rahmen der Verkehrswertermittlung gewinnt für den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer immer mehr an Bedeutung, denn er fordert zum einen mehr Sicherheit vor ungewissen Energiepreisen. Zum anderen wächst vor dem Gesichtspunkt von Klimawandel und globaler Erwärmung das „ökologische Gewissen“ des Einzelnen. Die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV 2021 erfasst unter § 2 Abs.3 Satz 10.d die energetischen Eigenschaften des Gebäudes als „weiteres Grundstücksmerkmal“, welches bei der Wertermittlung Beachtung finden soll.

Vorschriften, Rechtsgrundlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) ist seit dem 1. November 2020 in Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung im Rahmen der Energiewende sieht ein Verbot für den Einbau neuer Öl- und Gasheizungen vor. Demnach sollen künftig neu eingebaute Heizungen zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien Wärme herstellen. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Gesetz nicht verabschiedet. Dennoch reagiert der Immobilienmarkt bereits jetzt auf die sensibel auf die künftigen Einschränkungen.

Objektspezifische Daten zur Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Im Bewertungsfall wird auf die ausführliche Beurteilung der objektspezifischen Daten zur Energieeffizienz verzichtet. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird vermutet, dass die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 nicht erfüllt werden. Die thermischen Gebäudehüllen (unterste/ oberste Geschossdecken, Dachflächen, Abtrennung zu nicht beheizten Gebäudeteilen (KG, DG) Außenwände, Fenster, Türen) sind augenscheinlich als energetisch unwirksam einzuschätzen. Bei der Heizungsanlage handelt es sich vermutlich um eine nicht-effiziente Altanlage. Alternative Energiequellen sind augenscheinlich nicht vorgesehen. Sollte ein nächster Erwerber den dauerhaften Erhalt des Bestandes anstreben, ist vermutlich eine energetische Komplettsanierung erforderlich.

Markteinfluss

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend den Immobilienmarkt. Laut einer Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL) sowie Daten des Immobilienportals Immoscout24 nehmen die Preisabschläge für energetisch schlechter ausgestattete Gebäude spürbar zu. Die Preisdifferenz beträgt laut JLL bei den Kaufpreisen je nach Energieklasse seit dem Jahr 2022 zwischen 10 und 30 Prozent. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer steigt der Preisabschlag für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar bis auf 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt.

3.4 Beurteilung der Immobilie und Zustand¹⁴

augenscheinlich Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau; auch infolge Leerstand und vermutlich infolge mangelnder Belüftung/ Beheizung
vermutlich Gebrauchs-, Abnutzungs- und Alterungsspuren; Ausstattung mit Stand um 1988/ ab 1995 vermutlich überwiegend nicht zeitgemäß; vermutlich ist die Entsorgung von Mobiliar etc. erforderlich
Gebäudehülle und Wärmeversorgung bzgl. energetischer Qualität/ Energieeffizienz vermutlich ungenügend
umlaufend Fassaden- und Putzschäden
Rissbildungen: v.a. am Südwestgiebel des Wohnhauses und an der Außenwand des Anbaus jeweils in Vertikal- und Schrägrichtung und im Anschluss zum Wohnhaus, ab DG Fenstersturz Nordostgiebel
Gesims Wohnhaus: Holzbauteile mit Witterungsschäden

¹⁴ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage zum Gutachten) verwiesen.

Dachausstiegsfenster Hinterfront Wohnhaus: augenscheinlich mit defekter Verglasung – ggf. Feuchtigkeitseintritt in das Gebäude
Dach Anbau: vermutlich schadhaft; Dachfläche mit Unebenheiten
Garage mit Rissbildungen: am Torsturz in Horizontalrichtung und stark ausgeprägt an südöstlicher Längsseite in Horizontal- und Schrägrichtung
Außenanlagen: Einfriedungsmauern mit Rissbildungen, Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen; Zugangstür nicht verwertbar; Freifläche verwildert und im Zustand der Vernachlässigung

Baulicher Zustand:	vermutlich noch befriedigend
	Von außen nicht erkennbare Beeinträchtigungen in den Gebäudeinnerräumen sind nicht auszuschließen.
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:	vermutlich erhöht
wirtschaftlicher Nutzungszweck/ Vorgehensweise in der Bewertung:	<p>Für das Wohnhaus als Sachwertobjekt vermutlich nach Instandsetzung/ (energetischer) Modernisierung vorhanden als Einfamilienhaus. Infolge der Außenansicht ist eine abschließende Beurteilung des Wohnwertes nicht möglich. Gemäß Grundriss erweisen sich die Raumanordnung im EG als funktional, aber als veraltet mit eingeschränktem Raumangebot und der Flächenanteil Flur/ Diele als unwirtschaftlich in Bezug auf die Gesamtwohnfläche. Das Dachgeschoss ist vermutlich ausbaufähig. Das Konzept eines nächsten Erwerbers ist nicht bekannt. Erforderliche Investitionen sind nicht absehbar. Die Bewertung erfolgt im IST-Zustand am Wertermittlungstichtag. Aufwendungen für Modernisierung/ ggf. Umbau und Dachgeschossausbau werden nicht angesetzt. Die Restnutzungsdauer ist daher im Wertermittlungsmodell und dem Zustand entsprechend begrenzt abzuleiten.</p> <p>Die Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung des Anbaus kann infolge der veralteten Beschaffenheit und der Standortnachteile nicht unterstellt werden. Der Anbau wird als Wohnraumerweiterung in einfacher Bauart, im IST-Zustand und analog zur Restnutzungsdauer des Wohnhauses bewertet.</p> <p>Für die Garage erfolgt ein pauschaler Wertansatz, vorrangig als Anerkennung der Stellplatzmöglichkeit. Eine abschließende Beurteilung des tatsächlichen Bauzustandes ist auf Grund der Außenansicht nicht möglich. Die Restnutzungsdauer wird in technischer Hinsicht begrenzt sein. Die Rissbildungen sind zu überprüfen.</p>

4 Ermittlung des Verkehrswertes – nach Außenansicht

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den mit einem Wohnhaus samt Nebengebäuden bebauten Grundbesitz in 06408 Ilberstedt, Denkmalstraße 7 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.02.2025 ermittelt.

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB ist es, den marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Daher ist das Wertermittlungsverfahren für die konkrete Bewertungsaufgabe entsprechend der Objektart und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten sowie insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.¹⁵

Stehen Kaufpreise gleicher oder vergleichbarer Wohnhäuser in repräsentativer Anzahl zur Verfügung, ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dies ist im Bewertungsfall nicht möglich, da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt infolge unzureichender Kauffälle keine entsprechenden Auswertungen durchgeführt werden konnten.

Somit findet das **Sachwertverfahren** Anwendung, da sich die Marktanschauung am regionalen Teilmarkt „Einfamilienhaus“ vorrangig an den Sachwerten der Immobilie (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf die Ertragserzielung ausgerichtet ist. Ein auf repräsentativen Markt- bzw. Vergleichsdaten basierender Ertragswert kann nicht plausibel ermittelt werden. Auf Grund der Außenansicht kann nicht abschließend beurteilt werden, ob eine Vermietbarkeit gegeben ist. Zudem erweist sich die Vermietung am Standort Dorf als nicht typisch.

4.1.2 Überbauten

Wie im Lageplan (siehe Anlage 3) ersichtlich, wurden vom Bewertungsobjekt aus die Garage Nr. 2 und die Hauseingangstreppe auf den öffentlichen Verkehrsraum der Denkmalstraße Flurstücke 33/1 und 1300 überbaut.

Auf die Berechnung des Werteeinflusses wird insgesamt verzichtet. Aus folgenden Gründen:

Die Hauseingangstreppe gilt als eine bauliche Anlage, welche keinen Überbau im Rechtssinne des § 912 BGB darstellt. Es handelt sich um kein Bauwerk oder Gebäudeteil, der mit dem Grund und Boden fest verbunden ist. Bauliche Außenanlagen können in der Regel rück gebaut werden. In § 912 Abs. 1 heißt es: „... bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut“. Eine Grenzeinrichtung ist aber kein Gebäude, damit liegt ein rechtswidriger unentschuldbarer Überbau vor.

Bezüglich der Garage ist auf Grund der Außenansicht eine abschließende Beurteilung des Bauzustandes nicht möglich. Unter Punkt 3.4 wurde ausgeführt, dass infolge starker Rissbildungen vermutlich eine erhebliche Beeinträchtigung besteht. Die Dauer der weiteren technischen Nutzbarkeit ist somit nicht bekannt.

Dennoch besteht insgesamt Klärungsbedarf der rechtlichen Situation.

¹⁵ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.¹⁶ Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	20,00 €/m²
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnen im MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstücksfläche	=	759 m ²

4.2.1 Erläuterungen zur Bodenwertableitung

Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.¹⁷ Maßgebliche Veränderungen sind seit dem Richtwertstichtag 01.01.2024 nicht eingetreten. Im Hinblick auf die allgemeine Stagnation der Marktaktivität ist eine Wertveränderung nicht angezeigt. Für eine Wertminderung sind bislang noch keine gesicherten Daten vorhanden.

Das Grundstück ist auf Grund seiner Form in seiner Nutzbarkeit und des Wohnwertes gemindert. Infolge der überbreiten Straßenfront entlang der südlichen Denkmalstraße konzentriert sich die Ausrichtung der zur individuellen und der Privatheit vorbehaltenen Nutzung des Freiraums/ des Gartens entlang des öffentlichen Verkehrsraums.

¹⁶ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

¹⁷ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Es handelt sich zudem um ein Drei-Fronten-Grundstück, was hinsichtlich der Unterhaltung (z.B. Gehwegreinigung, Winterdienst) und möglicher Straßenausbaubeiträge zu höherem Aufwand führt. Daher ist eine Minderung des Bodenrichtwertes um 15 % angemessen.

Bodenrichtwert	=	20,00 €/m ²
Anpassung - Zuschnitt	x	0,85
relativer Bodenwert	=	17,00 €/m ²
Fläche	x	759,00 m ²
Bodenwert	=	12.903,00 €
	rd.	12.900,00 €

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

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell für das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben.¹⁸

Gebäudebezeichnung	Bezugseinheit	Wohnhaus Nr. 1	Anbau Nr. 1.1
Berechnungsbasis		differenziert	differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF)	m ²	414,00	20,00
Baupreisindex ¹⁹	2021 = 100	185,14	185,14
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr 2010 ^{A)}	€/m ² BGF	605,00	514,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m ² BGF	1.120,08	952,07
Herstellungskosten ²⁰	€	463.715,16	19.041,44
besondere Bauteile/ Einrichtungen ^{B)}	€	0,00	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	463.715,16	19.041,44
Alterswertminderung ²¹			
Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{D)}	Jahre	80	60
Restnutzungsdauer (RND) ^{D)}	Jahre	15	15
prozentual	%	81,25	75,00
Betrag	€	376.768,57	14.281,08
Gebäudewert/ Zeitwert	€	86.946,59	4.760,36

Gebäudesachwert	€	=	91.706,95
Sachwert der Außenanlagen ^{C)}	€	+	2.300,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	€	=	94.006,95
Bodenwert ²²	€	+	12.900,00
vorläufiger Sachwert	€	=	106.906,95
Sachwertfaktor ^{E)}	€	×	0,70
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	€	=	74.834,87
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{F)}	€	+/-	0,00
(Markt angepasster) Sachwert	€	=	74.834,87
	€	rd.	74.800,00

¹⁸ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Sachwertermittlung siehe Punkt 4.3.1 A) bis F).

¹⁹ Veröffentlichter Baupreisindex IV. Quartal 2024 (2021 = 100), Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

²⁰ Inkl. Baunebenkosten BNK.

²¹ Lineare Alterswertminderung in Anlehnung an 4.3 SW-RL.

²² Vgl. Bodenwertermittlung siehe Punkt 4.2.

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

A. Herstellungskosten²³

Die Ableitung der Herstellungskosten erfolgt entsprechend der Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit der Immobilie.²⁴ Danach beziehen sich die Herstellungskosten auf die Beschaffenheit der Gebäude im zu vermutenden **Ist-Zustand** zum Stichtag. Es sind die Grundsätze der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (keine Investitionen → begrenzte RND → wirtschaftliche Herstellungskosten zum Ist-Zustand) zu beachten.

Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010²⁵ für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe	Einfamilienhaus, frei stehend
Gebäudetyp ²⁶	1.02: KG, EG, ohne DG-Ausbau
Gebäudestandard ²⁷	2 (Ist-Zustand)
NHK 2010	= 605,00 €/m ²

Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010 für den Anbau

Nutzungsgruppe/ Gebäudetyp	Anbau zu Einfamilienhaus
NHK 2010	nicht definiert → Ableitung aus dem Hauptgebäude
NHK Wohnhaus	= 605,00 €/m ²
Abschlag: Bauweise, Nutzbarkeit	x 0,85 = 514,24 €/m ² rd. 514,00 €/m ²

B. besondere Bauteile und besondere Einrichtungen / Zubehör nach § 97 BGB

besondere Bauteile: Hauseingangstreppe in NHK enthalten – siehe auch Punkt 4.1.2

besondere Einrichtungen / Zubehör nach § 97 BGB: vermutlich ohne/ ohne wertrelevante

C. Außenanlagen²⁸

Außen- und Nebenanlagen	Sachwert/ Zeitwert (inkl. BNK)
pauschal 2,5 % des Gebäudezeitwertes einschl. Garage Nr. 2	rd. 2.300,00 €

Die Ableitung des Zeitwertes der Außen- und Nebenanlagen erfolgt modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors sowie entsprechend des vor Ort festgestellten Zustandes.²⁹

²³ Gemäß 4.1 SW-RL: Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).

²⁴ Siehe Punkte 3.4/ 4.3.1 D).

²⁵ Gemäß § 22 Abs. 2 ImmoWertV und gemäß SW-RL (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer - Kostenstand 2010).

²⁶ Gemäß Anlage 1 SW-RL.

²⁷ Ableitung gemäß Anlage 2 Tabelle 1 SW-RL liegt in der Handakte vor.

²⁸ Gemäß § 35 Abs. 2 Nr.1 und 2 ImmoWertV 2021.

²⁹ Vgl. Veröffentlichung des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt vom 14.02.2025.

Die Einfriedungen erweisen sich als nicht verwertbar. Die Garten- und Freiflächen befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Die technische Nutzungsdauer der Garage ist vermutlich infolge der Rissbildungen deutlich begrenzt. Weitere (bauliche) Außenanlagen waren auf Grund der Außenansicht nicht erkennbar. Daher ist der Wertansatz für den Zeitwert der Außenanlagen zu reduzieren.

Allgemein gilt, dass die Ausführungen der amtlichen Begründung zur ImmoWertV zu Außenanlagen dahingehend zu relativieren sind, dass Außenanlagen grundsätzlich in der Höhe zu berücksichtigen sind, wie sie den Verkehrswert des Grundstückes, d. h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt - über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein großer Teil der Außenanlagen im Bodenwert mit umfasst und entzieht sich damit einer eigenen Wertermittlung.

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer³⁰

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Daher ist die für die Verkehrswertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer nicht an der „technischen Lebensdauer“, abgeleitet aus der Haltbarkeitsdauer der konstruktiven Bauteile, zu orientieren, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. So können z.B. technisch völlig intakte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 0 besitzen, weil keine zeitgemäße Nutzungschance besteht.

Die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser liegt bei 80 Jahren.³¹ Die Gesamtnutzungsdauer des Anbaus wird mit 60 Jahren ermittelt. Eine deutliche Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudebestandes erweist sich im Bewertungsfall als unsachgemäß. Der wirtschaftliche Nutzungszweck ist beeinträchtigt. Zum einen infolge der Standortnachteile der dörflichen Lage bezüglich Wohnqualität und Infrastruktur. Zum anderen auf Grund der Gebäudebeschaffenheit und des zu vermutenden Modernisierungsstandes. Grundlegende Maßnahmen wurden vermutlich zuletzt in den Jahren 1988 bis 1999 durchgeführt und sind damit bezüglich der technischen Verwertbarkeit der maßgeblichen Bauteile im Wertermittlungsmodell und am Wertermittlungstichtag nicht mehr wirksam.³² Daher wird die Restnutzungsdauer der leer stehenden Immobilie auf **15 Jahre** begrenzt.

Die Ausführungen unter Punkt 3.4 sind ebenso zu beachten wie die Grundsätze der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (Herstellungskosten zum Ist-Zustand → keine Investitionen → begrenzte RND). Es wird außerdem dem Modell zur „modifizierten Restnutzungsdauer“ gemäß Anlage 4 SW-RL gefolgt. Zu beachten ist, dass es sich um eine Modellgröße handelt und reale Lebenszyklen durchaus abweichen.

³⁰ Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

³¹ Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV2021 und modellkonform zur Ableitung des Sachwertfaktors. Vgl. GMB 2023 S. 225 f..

³² Vgl. Veröffentlichung des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt vom 14.02.2025: Modellparameter für die Ableitung des Sachwertfaktors.

E. Marktanpassung/ Sachwertfaktor³³

Der vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist dabei ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen, was im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks führt.³⁴

Grundlage bilden die stichtagsaktuellen Auswertungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt, in dem die Kauffälle auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ausgewertet und entsprechende Sachwertfaktoren veröffentlicht werden. Diese wurden aus Kaufpreisen von Ein-/ Zweifamilienhäusern in den Dörfern des Salzlandkreises und in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, des Bodenwertniveaus, der Grundstücks- und Wohnfläche sowie des Gebäudestandards abgeleitet. Aus der marktgerechten Ableitung und unter Berücksichtigung des von außen erkennbaren, defizitären Gesamteindrucks wird der Sachwertfaktor mit **0,70** ermittelt.

Für die Plausibilisierung werden die durch den Gutachterausschuss am Standort und entsprechend der oben genannten Determinanten abgeleiteten Gebäudefaktoren herangezogen. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ergibt sich danach ein Vergleichsfaktor von 700 bis 750 €/m². Dieser bewegt sich innerhalb der Spannweite des nach der Marktanpassung erzielten Capital Values. **Der Sachwertfaktor ist somit plausibel.**

F. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.³⁵

Im Rahmen des Ortstermins wurde der Zustand der Immobilie als „vermutlich noch befriedigend“ beurteilt. Der Ausstattungsstandard entspricht vermutlich nicht den aktuellen Anforderungen. Es stehen zudem augenscheinlich Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Qualität an. Das Konzept eines nächsten Erwerbers ist nicht bekannt. Kostenvoranschläge liegen nicht vor und sind nicht Bestandteil des Immobilienwertgutachtens. Zudem ist die Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges zu beachten: Die Bewertung der Immobilie erfolgt im Ist-Zustand der Gebäude, modellkonform zur Ableitung von Restnutzungsdauer und Sachwertfaktor und somit **ohne Abzug von Investitionen**.

³³ Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021.

³⁴ Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

³⁵ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

4.4 Verkehrswert – nach Außenansicht

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem Sachwert von rd. 74.800,00 € abgeleitet.³⁶

Verkehrswertableitung infolge Außenansicht

Auf Grund des nach Außenansicht zu beurteilenden Objektes waren Annahmen des Zustandes (insbesondere hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen im Gebäudeinneren und bezüglich der rückseitigen Bebauung), der Ausstattung sowie der sonstigen Beschaffenheit der Immobilie unerlässlich. Unterlagen wurden lediglich in Form von Planungszeichnungen aus den Jahren 1988 bis 1999 zur Verfügung gestellt. Daher beruhen die Ansätze der wertermittlungsrelevanten Daten auf unsicherer Wertbasis. Es erfolgt ein Risikoabschlag von **- 15 %**.

Demnach: $74.800,00 \text{ €} \times 0,85 = 63.580,00 \text{ €}$ rd. **64.000,00 €**

Der Verkehrswert für den mit einem Wohnhaus samt Nebengebäuden bebauten Grundbesitz in 06408 Ilberstedt, Denkmalstraße 7

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr. BV
Ilberstedt	1738	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ilberstedt	9	34/2

wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.02.2025 mit rd.

64.000,00 €

in Worten: vierundsechzigtausend Euro

ermittelt.

³⁶ Vgl. § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV 2021

Erklärung:

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Die Wertfestsetzung erfolgt ohne Besichtigung von innen; nur nach Außenansicht sowie auf der Grundlage vorliegender Unterlagen. Eventuelle Vermögensnachteile gehen zu Lasten des Eigentümers.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz usw. vorgenommen. Ebenfalls sind keine Untersuchungen zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie in Bezug auf Schadstoffbelastungen aus dem Einsatz von Asbest, Formaldehyd usw. erfolgt. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Baugrundgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Standfestigkeit und Altlasten vorgenommen.

Ich versichere, dass die im vorliegenden Gutachten verarbeiteten personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zweck dieses Gutachtens verwendet werden. Nach Erfüllung des Gutachtauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten vollumfassend gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

xxxxxxxxxxxxx 26.02.2025

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

5 Grundlagen der Wertermittlung

Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2020 (BGBl. I S. 540)
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44); in Kraft getreten am 01.01.2022 i.V.m Übergangsfrist bis 31.12.2024
WertR (WertR 2006): Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Nr. 37 vom 13.08.2020 Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze am 1. November 2020 in Kraft.

Fachliteratur zur Immobilienbewertung, Monografien, Periodika, Sonstige

Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2019, und Kleiber-digital (bundesanzeiger-verlag.de).
Kröll, Ralf/ Sommer, Götz: Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie. Werner Verlag.

Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023; wertermittlungsrelevante Daten aus den Berichtsjahren 2023/ 2024 - Veröffentlichung vom 14.02.2025.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz (Hrsg.): Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt
Kaufpreis- und Mietrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Zeichnerische Darstellung
- Anlage 4: Gebäudekenndaten
- Anlage 5: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Auskunft aus dem Baulasten- und Denkmalverzeichnis
- Anlage 7: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Stadtplan

Regionalkarte Falk
06408 Ilberstedt, Denkmalstr. 7

10.01.2025 | 03126339 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern, DSM & Contributors
Mastab (im Fachdruck): 1 : 15.000
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
Diese Karte ist ein Produkt des Falk-Verlags. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die
Ortsnamen, die Topografie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt Rechtsdenkmal für Deutschland vor und wird im Mastab
1:15.000 angedruckt. Die Karte darf in einem Exemplar genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die
Nutzung in Gutachten im Rahmen von Zweigrechtsabteilungen und deren Vervielfältigung durch Anzeigerichte.

Datenquelle:
ROADPOINT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Origoo Dieses Dokument beruht auf der Recherche 03126339 vom 10.01.2025 auf www.greypart.de im
Service der engine Origoo. Es gelten die allgemeinen greypart-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in
der aktuellen Form. Copyright © by Origoo & greypart 2023

Seite 1

Anlage 2: Liegenschaftskarte



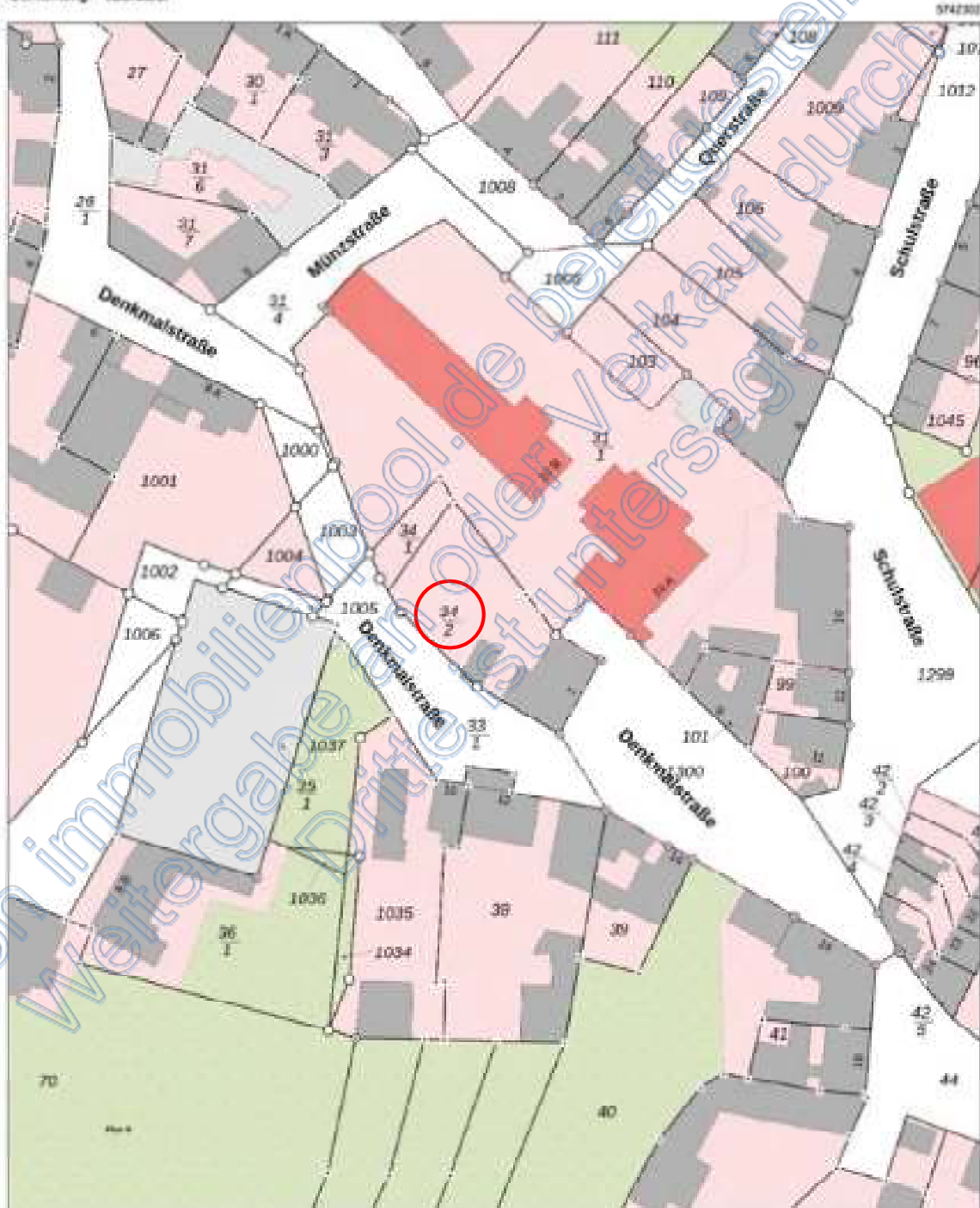
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

Flurstück: 34/2
Flur: 9
Gemarkung: Ilberstedt

Gemeinde: Ilberstedt
Kreis: Salzlandkreis

Erstellt am 11.01.2025
Aktualität der Daten: 10.01.2025



Anlage 3: Zeichnerische Darstellung



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

33

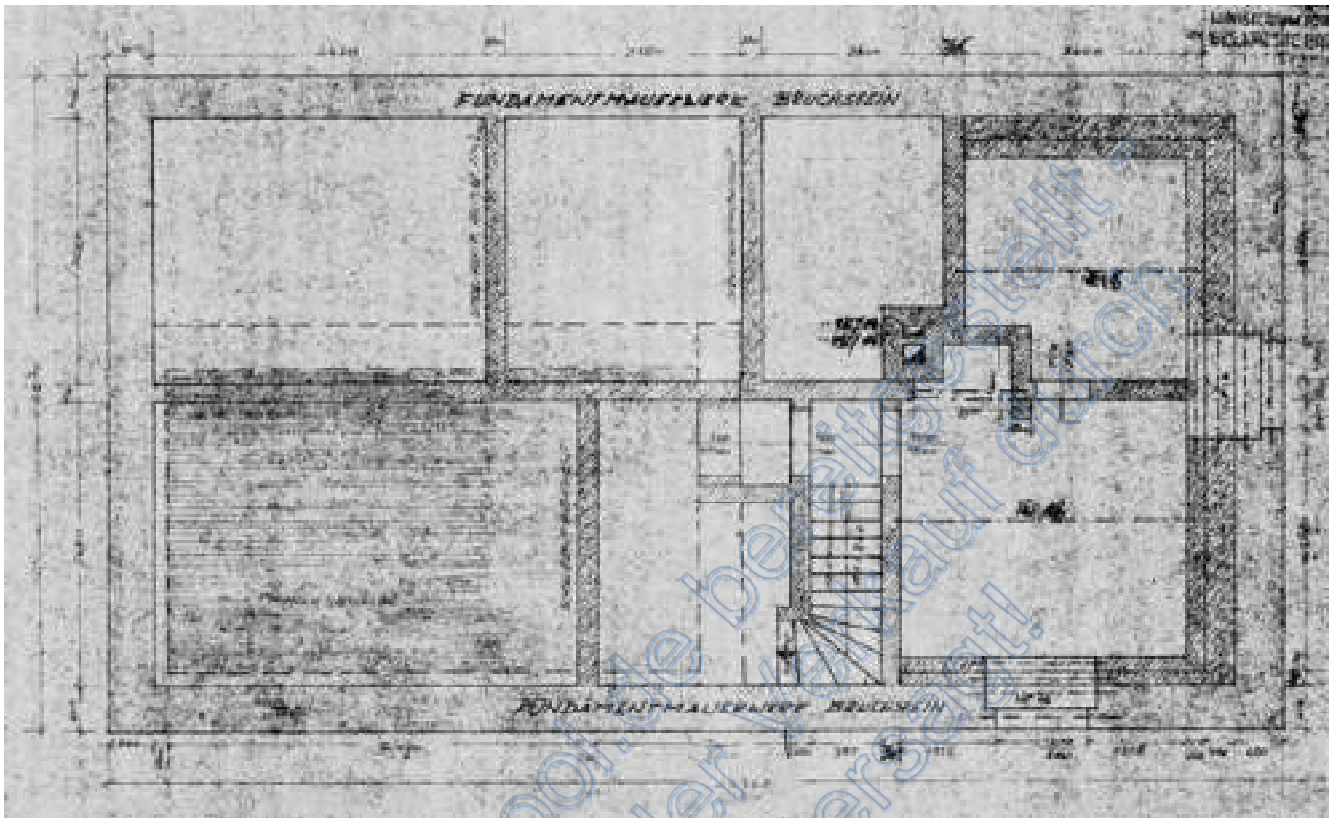
Lageplanskizze³⁷

ohne Maßstab; Gebäudemaße Nr. 1 und 2 aus der Bauakte; Gebäudemaße Nr. 1.1 als Circa-Maße aus amtlichem Liegenschaftskataster

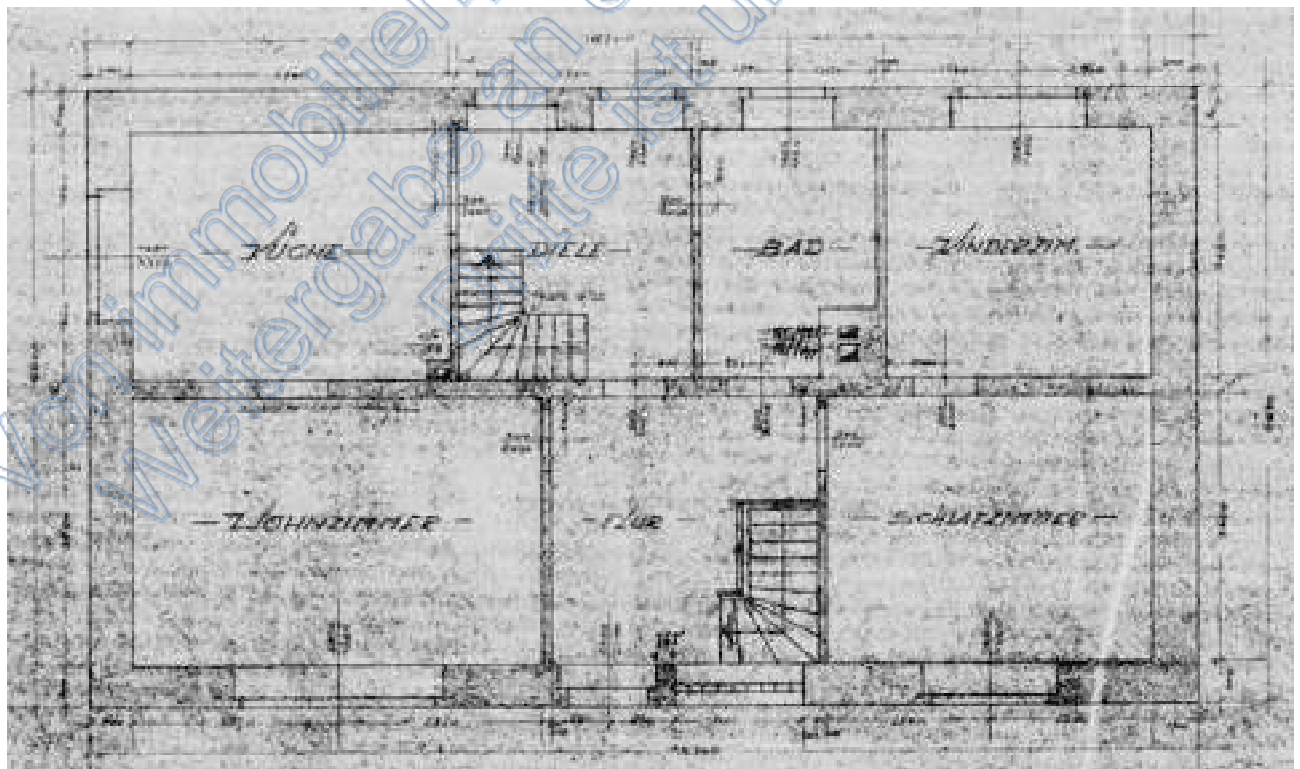
- 1 Wohnhaus
- 1.1 Anbau
- 2 Garage

³⁷ Quelle: www.sachsen-anhalt-viewer.de.

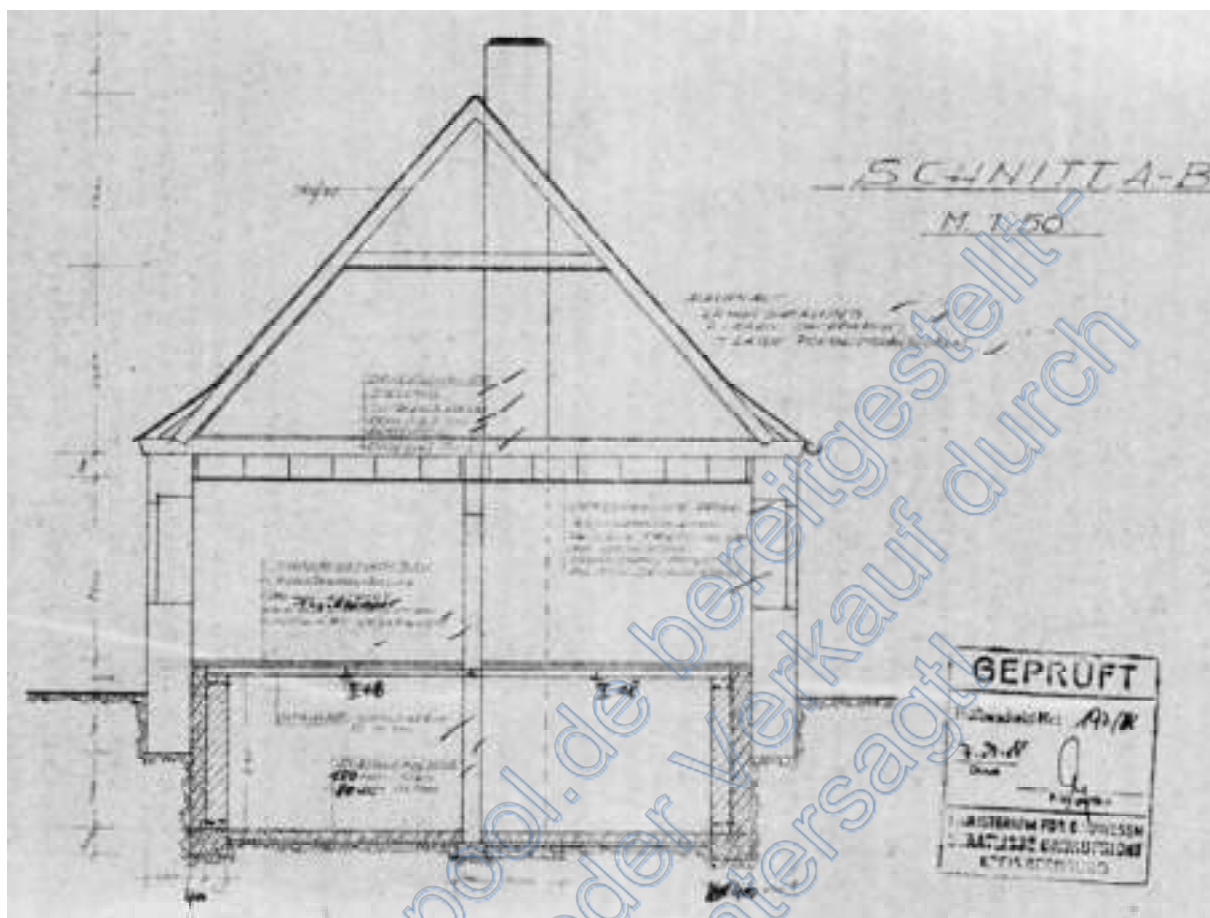
Unterlagen aus der Bauakte: Baugenehmigung vom 07.07.1988 Um- und Ausbau des Einfamilienhauses



Grundriss KG



Grundriss EG



Querschnitt

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

Anlage 4: Gebäudekenndaten**1.0 Bruttogrundfläche** nach DIN 277-1 (2016)

Gebäudemaße überwiegend aus Planungsunterlagen der Bauakte und teilweise als Circa-Maße aus dem amtlichen Liegenschaftskataster; Plausibilisierung vor Ort.

Wohnhaus Nr. 1

KG - DG	8,80 x	15,70 x	3		414,48 m ²
BGF				rd.	414,00 m²

Anbau Nr. 1.1

EG =	ca.	2,80 x	7,00 x	1	19,60 m ²
BGF				rd.	20,00 m²

Garage Nr. 2

EG =		8,10 x	4,30 x	1	34,83 m ²
BGF				rd.	35,00 m²

2.0 Wohnflächenberechnung

Grundlage der Ermittlung: aus der BGF und nach Wohnflächenfaktoren (Vogels/ Kleiber/ Tillmann) dem Baujahr und der Bauweise entsprechend.

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt überschlägig, da der Zutritt zum Grundbesitz nicht möglich war. Gemäß Planungsunterlagen ist das Dachgeschoss des Wohnhauses nicht ausgebaut. Eine Wohn-/ Nutzfläche des Anbaus Nr. 1.1 wird nicht berücksichtigt. Hier sind Zustand und Beschaffenheit nicht abschließend zu beurteilen. Zudem wurde seitens des Bauarchivs für das Gebäude keine Baugenehmigung vorgelegt.

EG Wohnhaus	8,80 x	15,70 x	0,70	bzw.	96,71 m ²
	8,80 x	15,70 x	0,75		103,62 m ²
Wohnfläche EG überschlägig				rd.	100,00 m²

Anlage 5: Bodenrichtwertkarte

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt**

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke Straße 15, 39104 Magdeburg

Straße: Denkmalstraße
Hausnummer:

Gemeinde: Ilberstedt
Kreis: Salzlandkreis

**Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte
für Bauland**

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte 1:5.000

Erstellt am 19.02.2025

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

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulasten- und Denkmalverzeichnis

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

Anlage 7: Fotodokumentation – so weit von der Straße aus möglich

Ansicht des Wohnhauses mit
Hauseingang an der südöstlichen
Längsfront



Südwestgiebel des Wohnhauses und
Anbau mit ehemaligem Laden



Nordostgiebel an der dritten Straßenfront



Nordostgiebel: Rissbildung im Bereich
Fenstersturz bis Gesims (Fenster DG)



Putzabplatzung an der südöstlichen
Längsfront



Putzschäden und Rissbildungen am
Südwestgiebel



Rissbildung in Schrägrichtung
Fenster EG – Fenster DG am
Südwestgiebel



Rissbildungen am Anbau



Bebauung im Bereich der südwestlichen
Denkmalstraße, Blick aus Ost



Garage
an der südwestlichen Denkmalstraße



Rissbildung im Bereich Torsturz



starke Rissbildungen an der südöstlichen
Garagenlängswand



Bebauung im Bereich der südwestlichen Denkmalstraße, Blick aus Südwest



stark verwilderter, nordwestlicher Grundstücksteil/ Frei- oder Gartenfläche



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt