

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!**

Ingenieurbüro M. Günther



Dipl.-Ing., M. Sc. Mark Günther

Von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Rohdenbergstraße 17, 38859 Blankenburg (Harz)

Telefon: +49 (0)3944 / 384131

Telefax: +49 (0)3944 / 63929

Email: ibguenther@t-online.de

Homepage: www.ibguenther.de

WERTGUTACHTEN

Über den Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB



Bewertungsobjekt: **39439 Güsten OT Osmarsleben,
Heinrich-Heine-Straße 6**

Nutzungsart: **Einfamiliengrundstück**

AZ Gutachter: **019-24**

Bewertungsstichtag: **13. Juli 2024**

Verkehrswert: **2.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten und 6 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Überbauungen	4
2.5	Alllasten	4
3.	Privatrechtliche Situation (Grundbuchangaben)	5
4.	Öffentlich-rechtliche Situation	5
5.	Nutzung des Objektes	5
6.	Gebäudebeschreibung	6
6.1	Baubeschreibung	6
6.2	Einschätzung des Bauzustandes	7
6.3	Brutto-Grundfläche	7
6.4	Wohnfläche	8
7.	Verkehrswertermittlung	8
7.1	Bodenwert	9
7.2	Vorläufiger Sachwert	9
7.3	Vorläufiger Vergleichswert	14
7.4	Verkehrswert/Marktwert	15
8.	Rechtsgrundlagen, Richtlinien, Literatur	17
Anlage 1:	Übersichtskarte	
Anlage 2:	Bodenrichtwertkarte	
Anlage 3:	Liegenschaftskarte mit Lageplan	
Anlage 4:	Grundrisse	
Anlage 5:	Kostenkennwert NHK 2010	
Anlage 6:	Fotodokumentation	

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Magdeburger Straße 23, 06112 Halle (Saale)
Eigentümer:	)
Wertermittlungsstichtag:	13. Juli 2024
Besichtigungstag:	13. Juli 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
Zugang:	Grundstück und Gebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Zweck des Gutachtens:	Verkauf
Auftrag:	vom 27. Februar 2024

Hinweise und Voraussetzungen für die Wertermittlung

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist vom Auftraggeber ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Gebäude nach den Vorgaben der Baugenehmigung und sonstigen geltenden Vorschriften, Normen und Verordnungen errichtet wurden. Eine Überprüfung, ob öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bestimmungen bei der Nutzung der Immobilie eingehalten werden, erfolgt nicht. Hierzu zählen insbesondere Auflagen der Baugenehmigung, Brandschutzbestimmungen und dergleichen. Es wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe, Baugrundeigenschaften oder Altlasten die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes und die Gesundheit der Nutzer beeinträchtigen oder gefährden. Es wurden außerdem keine Überprüfungen hinsichtlich des Schall- und Wärmeschutzes, der Standsicherheit, des Schädlingsbefalls sowie von Schadstoffbelastungen (Asbest, Formaldehyd usw.) und Bodenkontaminationen vorgenommen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen. Eine angemessene Versicherung des Wertermittlungsobjektes wird ebenso unterstellt wie die ordnungsgemäße Bezahlung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren am Wertermittlungsstichtag.

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen

- Grundbuchauszug
- Auskünfte des Landkreises und der Gemeinde
- Liegenschaftskarte, Luftbild

Vom Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen

- Immobilienmarktinformationen
- Bodenrichtwertkarte

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Regionale Lage:	Osmarsleben ist ein Ortsteil der Stadt Güsten im Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt. Der etwa 1 km östlich von Güsten gelegene Ort hat ca. 500 Einwohner. Durch den Ort fließt die Wipper.
Innerörtliche Lage:	Die Immobilie befindet sich in zentraler Ortslage an einer Nebenstraße.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bahnanschluss in Güsten, Busverbindungen
Versorgungseinrichtungen:	im 1 km entfernten Güsten
Immissionen:	ohne außergewöhnliche Einflüsse am Besichtigungstag
Art der umliegenden Bebauung:	dörfliche Mischbebauung

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksform:	etwa regelmäßiger Zuschnitt
Grenzverhältnisse:	Es werden geregelte Grenzverhältnisse unterstellt.
Grundstückszufahrt:	vorhanden
Einfriedungen:	überwiegend Grenzbebauungen, ohne Hoftor
Topografie:	ebenes Gelände

2.3 Erschließung

Straßenart:	Kommunalstraße
Straßenausbau:	Pflasterfahrbahn, einseitiger Gehwegausbau
Pkw-Stellplätze:	auf dem Grundstück
Anschlüsse ¹ :	Wasser, Strom, Gas
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss

2.4 Überbauungen

Überbauungen waren nicht erkennbar.

2.5 Altlasten

Im Altlastenkataster gibt es keine Eintragungen.

¹ gesperrt, stillgelegt bzw. zurückgebaut

3. Privatrechtliche Situation (Grundbuchangaben)

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Bernburg, Grundbuch von Güsten,
GB-Blatt 2701, Abdruck vom 27.03.2023
Bestandsverzeichnis: Gemarkung Güsten

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Lage	Größe
1	12	79	ohne Angabe	ohne Angabe	236 m ²

Abteilung II: aufschiebend bedingte Rückübertragungsvormerkung für die Stadt Güsten² vom 03.03.1998
Abteilung III: Sicherungshypothek³
Nicht eingetragene Rechte und Lasten: wurden nicht benannt

4. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten⁴: Im Baulastenverzeichnis gibt es keine Eintragungen.
Denkmalschutz: ohne Denkmaleigenschaft
Flächennutzungsplan: Darstellung als Mischgebiet
Bebauungsplan: nicht im Einflussbereich eines B-Planes gelegen
Sanierungsgebiet: nicht in einem Sanierungsgebiet gelegen
Entwicklungszustand: bebautes Land im Innenbereich
Sonstiges: Bergbauberechtigung für Steinsalz⁵
Beitrags- und Abgabenzustand: Bei Wiederinbetriebnahme bzw. Herstellung der Hausanschlüsse ist mit entsprechenden Kosten zu rechnen. Die Erhebung von Verbesserungsbeiträgen kann nicht ausgeschlossen werden.

5. Nutzung des Objektes

Vorhandene Bebauung: Wohnhaus, Schuppen
Nutzung: ohne Wohnnutzung
Mietverträge: ohne

² Es wird davon ausgegangen, dass die Eintragung nicht mehr wertrelevant ist.

³ Eintragungen in dieser Abteilung beeinflussen im Allgemeinen nicht den Verkehrswert, da Grundpfandrechte oder Zwangssicherungshypotheken im Verkaufsfall lediglich zur Verrechnung kommen.

⁴ Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber einer Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

⁵ ohne Bewertungsrelevanz

6. Gebäudebeschreibung

Das Gebäude wird insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung nötig ist. Bei nicht augenscheinlich erkennbaren Merkmalen oder fehlenden Bestandsunterlagen beruht die Beschreibung auf den Angaben der beim Ortstermin Anwesenden und/oder Annahmen zu der im jeweiligen Baujahr üblichen Bauausführung. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann erfahrungsgemäß nicht wertrelevant sind. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizungen, Beleuchtungen, sonstigen Installationen etc. nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel bzw. Bauschäden wie tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc. können nicht ausgeschlossen werden.

6.1 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	geschätzt um 1900
Geschlosszahl:	eingeschossig mit etwa halbseitig ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung:	ohne
Raumaufteilungen:	EG: 3 Wohnräume, Küche, 2 Sanitärräume, Diele, Flur DG: 1 Wohnraum, 2 Räume im Rohbau, Abstellraum
Grundrissgestaltung:	unzeitgemäß, teilweise kleinteilig mit Durchgangszimmern
Anbauten:	Schuppen, Außentreppe
Gesamtarchitektur:	baujahresgemäß
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Besonnung/Belichtung:	ausreichend
Energieausweis:	wird zeitgleich mit dem Gutachten erstellt

Beschreibung des Gebäudestandards

Roh- und Ausbau- gewerke	Standardmerkmale	Standardstufe ⁶ NHK 2010
Außenwände	Ziegel- oder Naturstein-Mauerwerk, teilweise Putzfassade, ohne zusätzliche Dämmung	1
Dach	ungedämmtes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech	1 - 2
Fenster und Außentüren	Kunststoff-Isolierglasfenster, Außentür aus Kunststoff	2 - 3
Innenwände und -türen	Mauerwerk oder Fachwerk, überwiegend Röhren- spantüren	1 - 2
Deckenkonstruktion, Treppen	Holzbalkendecken, Holztreppe	2
Fußböden	Linoleum, Textilbeläge	2

⁶ Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden die Normalherstellungskosten 2010 zu Grunde gelegt. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Roh- und Ausbau-gewerke	Standardmerkmale	Standardstufe ⁷ NHK 2010
Sanitäreinrichtungen	unbrauchbar oder nicht mehr vorhanden	1
Heizung	Gaszentralheizung, Feststoffbrennofen im EG Warmwasser vermutlich über Heizung	2
Sonst. technische Ausstattung	überwiegend veraltete und unbrauchbare Elektro- installation	2

6.2 Einschätzung des Bauzustandes

- Baumängel/Bauschäden:
- Innenausbau komplett unbrauchbar
 - hoher alters- und nutzungsbedingter Verschleiß
 - Außentür defekt
 - aufsteigende Wandfeuchte bis in den Wohnbereich
 - alle Dachfenster undicht mit Folgeschäden (u. a. Pilzbefall)⁸
 - Dachentwässerung defekt
 - Rissbildungen am Außenmauerwerk
 - starker Anobienbefall an sichtbaren Holzelementen im DG
 - Räume teilweise im Rohbauzustand
- Sonstiges:
- notwendige Sperrmüllentsorgung
 - notwendige Beseitigung des Wildwuchses
 - erforderlicher Abriss der maroden Schuppen
- Modernisierungen:
- Fenster, Außentür 1995
 - teilweise Heizungsanlage nach 1990

6.3 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach DIN 277, aktuelle Fassung, die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließungen. Die BGF wurde anhand eigener Aufmaße ermittelt.

Gebäude	Geschoss	BGF	Summe
Wohnhaus	EG	ca. 130 m ²	ca. 260 m ²
	DG	ca. 130 m ²	

⁷ Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden die Normalherstellungskosten 2010 zu Grunde gelegt. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

⁸ Befall mit Hausschwamm kann nicht ausgeschlossen werden.

6.4 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Wohnhauses wurde auf der Grundlage eigener Aufmaße ermittelt.

Gebäude	Geschoss	Wohnfläche	Summe
Wohnhaus	EG	ca. 88 m ²	ca. 128 m ²
	DG	ca. 40 m ²	

7. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB und §§ 1 bis 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind laut § 6 der ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (Preisvergleichsrechnung), das Sachwertverfahren (Substanzwertberechnung) und das Ertragswertverfahren (Renditeberechnung) heranzuziehen. Alle Verfahren sind grundsätzlich gleichrangig zu betrachten und sind objektspezifisch hinsichtlich der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten auszuwählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren zu ermitteln und auf Plausibilität zu überprüfen.

Da Objekte dieser Art im Allgemeinen zum Zweck der Eigennutzung erworben werden und Renditeüberlegungen nicht im Vordergrund stehen, stellt das Sachwertverfahren die geeignete Bewertungsgrundlage dar. Zur Plausibilisierung dienen Vergleichswerte auf der Grundlage von Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Die herangezogenen Wertermittlungsverfahren müssen verfahrensbedingt exakt in der Weise zu Anwendung kommen, wie es vom Gutachterausschuss bei der Ableitung der erforderlichen Daten praktiziert worden ist (§ 10 ImmoWertV 2021, Grundsatz der Modellkonformität). Daher muss vom Sachverständigen jeweils das gleiche Bewertungsmodell mit den gleichen Eingangsgrößen verwendet werden, um bei der Verkehrswertermittlung zu marktgerechten Ergebnissen zu gelangen. Dabei handelt es sich insbesondere um die Ermittlung der Restnutzungsdauer, den Ansatz der Bewirtschaftungskosten und die Wertansätze für Nebengebäude, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile sowie bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.

7.1 Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Grundstücksgröße:	236 m ²
Bodenrichtwert:	Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und ausgewiesen. Da sich ein Bodenrichtwert immer auf eine Gruppe von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) bezieht, ist der Bodenrichtwert der Durchschnittswert je Quadratmeter Grundstücksfläche für ein idealtypisches Grundstück der Zone mit den dort vorherrschenden durchschnittlichen Eigenschaften. Besondere Eigenschaften des Grundstücks sind mittels Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb einer Zone, für die ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in Höhe von 20 €/m ² ausgewiesen wird. Der Richtwert wird definiert für eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m ² .
Entwicklungszustand:	bebautes Land
Individuelle Lage:	Eckgrundstück
Größe:	unterdurchschnittlich
Ausnutzung:	hohe bauliche Ausnutzung
Zuschnitt:	regelmäßig
Bodenwert:	Auf eine Wertanpassung wird auf Grund der geringen Grundstücksgröße verzichtet. Es kommt der Richtwert als Bodenwert zur Anwendung.

$$236 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } 5.000 \text{ €}$$

7.2 Vorläufiger Sachwert

Im Sachwertverfahren wird nach § 35 ImmoWertV 2021 der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Einschätzung von substanzorientierten Merkmalen eines Grundstückes. Die Sachwertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Ausgangspunkt sind Herstellungskosten, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus zum Stichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (keine Rekonstruktionskosten!). Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Zur Anwendung kommen dabei die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), die mit Hilfe geeigneter Baupreisindizes sowie örtlich abgeleiteter Marktanpassungsfaktoren an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer⁹ wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer¹⁰ und dem Alter des Gebäudes ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung dieser modifizierten Restnutzungsdauer wird auf das Modell in der vom BMVBS herausgegebenen Sachwertrichtlinie zurückgegriffen, mit dem durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, kann nach sachverständigem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert angesetzt werden. Genügen nichtmodernisierte Bauelemente den zeitgemäßen Ansprüchen, wird dies mit entsprechender Vergabe von Punkten berücksichtigt. Bei zurückliegenden Maßnahmen wird analog zum Bewertungsmodell des Gutachterausschusses eine Reduzierung der Tabellenpunktwerte nach der „Methode Abele-Esslingen“ vorgenommen. Diese Methode berücksichtigt die unterschiedlichen Nutzungsdauern der einzelnen Gewerke (Zeit der maximalen Berücksichtigung).

Modernisierungselemente	max. Punkte	Zeit der maximalen Berücksichtigung	vergebene Punkte
Dacherneuerung mit/ohne Verbesserung der Wärmedämmung	4	40 Jahre	—
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	30 Jahre	0,1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	35 Jahre	—
Modernisierung der Heizungsanlage	2	20 Jahre	0,4
Wärmedämmung der Außenwände	4	30 Jahre	—
Modernisierung von Bädern	2	20 Jahre	—
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	25 Jahre	—
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	objektspezifisch	0,5
Σ			1,0

Quelle: Sachwertrichtlinie und Grundstücksmarktbericht

Bei der Beurteilung der Modernisierungselemente gemäß Modellparameter im Grundstücksmarktbericht ergibt sich ein Modernisierungsgrad mit einer Gesamtpunktzahl von 1 Punkt.

⁹ entspricht der Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können

¹⁰ entspricht der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen

Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In der nachfolgenden Tabelle ist in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad die modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Die angegebenen Werte dienen zur Orientierung, sie ersetzen nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 15 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	16	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Restnutzungsdauer:

Bei einer der Gebäudeart angemessenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren¹¹ wird für das Wohngebäude eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 12 Jahren ermittelt.

Normalherstellungskosten:

Gebäude (-teil)	NHK-Typ	Standardstufe	Kostenkennwert	Korrekturfaktor ¹²
Wohnhaus	1.21/1.22	1,6	736 €/m²	0,96

¹¹ In der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 wird als Modellansatz für Einfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben.

¹² Korrekturfaktor für Drempelhöhe

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:

Zu diesen Bauteilen zählen z. B. kleinere Anbauten, Eingangsüberdachungen, Hofüberdachungen, Außentreppen, Dachgauben etc. Die Bauteile sind im üblichen Umfang (ca. 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert) im Sachwertfaktor enthalten, daher kein gesonderter Wertansatz.

Außenanlagen:

Zu den Außenanlagen zählen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf dem Grundstück, die Einfriedung und die Hofbefestigung. Es erfolgt analog zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses ein pauschaler Ansatz von ca. 4 % des alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwerts.

Nebengelaß:

Es handelt sich um baufällige und abrisssreife Schuppen, die zum Abbruch bewertet werden.

Baupreisindex:

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierfür ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Index am Wertermittlungstichtag = 1,827.

Sachwertberechnung auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010

Indexierung zum Wertermittlungstichtag:	1,827
---	-------

lfd. Nr.	Gebäude Bauteil	BGF	Kostenkennwert	Korrekturfaktor, Zu- oder Abschlag	Herstellungskosten der Gebäude am Stichtag	Gesamtnutzungsdauer	Restnutzungsdauer	Wertminderung wegen Alters	Sachwert Gebäude
		m²	€/m²		€	Jahre	Jahre	%	€
1	Wohnhaus	260	736	0,96	335.630 €	80	12	85,00	50.345 €
Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen									50.345 €
Außenanlagen 4 %									2.014 €
Zwischensumme									52.358 €
zuzüglich Bodenwert									5.000 €
vorläufiger Sachwert									57.358 €

ca. **57.000 €**

Allgemeine Marktanpassung

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren müssen einer allgemeinen Marktanpassung gemäß § 7 und 8 ImmoWertV 2021 unterzogen werden. Beim Sachwertverfahren geschieht dies über Marktanpassungsfaktoren, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Die einzelnen Sachwertfaktoren werden darin grafisch dargestellt und sind für das hier zu bewertende Objekt wie folgt ablesbar:

Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert	1,34
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert	0,88
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard	0,82
Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	0,88
Umrechnungskoeffizient Baujahresklasse	0,95

vorläufiger Sachwert	x Sachwertfaktoren	= marktangepasster Sachwert
57.000 €	$1,34 \times 0,88 \times 0,82 \times 0,88 \times 0,95$	ca. 46.000 €

7.3 Vorläufiger Vergleichswert

Für das direkte Vergleichsverfahren, bei dem der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt wird, stehen nicht genügend Kaufpreise solcher Grundstücke zur Verfügung, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Bei bebauten Grundstücken können nach § 20 bzw. 24 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Vergleichswertes auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Das Modell der Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 geregelt.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurden für Wohnobjekte in den unterschiedlichen Regionen sowie den unterschiedlichen Bauepochen Vergleichsfaktoren veröffentlicht. Die einzelnen Einflussfaktoren werden im Grundstücksmarktbericht grafisch bzw. tabellarisch dargestellt und sind für das hier zu bewertende Objekt wie folgt ablesbar:

Gebäudefaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche	966 €/m²
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert	0,84
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard	0,71
Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	0,82
Umrechnungskoeffizient Baujahresklasse	0,96
Umrechnungskoeffizient Kellergeschoss	0,95
Umrechnungskoeffizient Garage	0,93

Der Gebäudefaktor ist mit den Umrechnungskoeffizienten zu multiplizieren.

Gebäudefaktor	x Umrechnungskoeffizienten	= Vergleichswert
966 €/m²	$0,84 \times 0,71 \times 0,82 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,93$	401 €/m²

Durch Multiplikation mit der Wohnfläche des Gebäudes ergibt sich ein überschlägiger Vergleichswert von ca. 51.000 € ($128 \text{ m}^2 \times 401 \text{ €/m}^2$).

7.4 Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjektes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Weiterhin hat die Qualität der zur Verfügung stehenden Daten eine Auswirkung auf die Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren, die folgende Ergebnisse haben:

marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	46.000 €
vorläufiger Vergleichswert:	51.000 €

Ein- bis Zweifamilienhäuser sind üblicherweise eigengenutzte Objekte. Daher wird der Verkehrswert entsprechend den Marktgepflogenheiten auf Basis der Herstellungskosten aus dem Grundstückssachwert abgeleitet. Der Vergleichswert dient der Plausibilisierung und bestätigt im vorliegenden Fall den ermittelten Sachwert.

Objektspezifische Marktanpassung

Neben den dargestellten Markteinflüssen sind objektspezifisch abweichende Merkmale wie bauzustandsbedingte und strukturelle Einflüsse gemäß § 8 ImmoWertV 2021 zu beachten.

Das Wohnhaus wurde sowohl beim Sachwert- als auch beim Vergleichswertverfahren als freistehendes Objekt eingeordnet. Allerdings handelt es sich um ein an drei Seiten grenzständiges Wohngebäude in Ecklage. Kaufinteressenten werden die Gebäudestellung und den kleinen Hofraum als nachteilig empfinden. Ein Abschlag in Höhe von 9.000 € wird als angemessen betrachtet, was ca. 20 % des marktangepassten, vorläufigen Sachwerts entspricht.

Im Wohngebäude wurden wertloses Mobiliar und Hausrat zurückgelassen. Für die Bäumung und Entsorgung sowie die Beseitigung des Wildwuchses erfolgt ein Abschlag in Höhe von 5.000 €.

Die Schuppen sind in einem abrisssreifen Zustand. Die Abbruchkosten inklusive der Wiederherstellung der Einfriedung zum Nachbarn werden auf 5.000 € geschätzt und als Abschlag berücksichtigt.

Es gibt außerdem die unter Punkt 6.2 genannten Schäden und Mängel am Wohnhaus. Insbesondere durch die Feuchteinwirkung (undichte Dachfenster, aufsteigende Wandfeuchte) ist es zu erheblichen Schäden gekommen. Möglicherweise gibt es verdeckte Mängel. Feuchte und Wärme begünstigen die Entstehung holzerstörender Pilze. Das komplette Ausmaß der Schäden ist erst nach eingehender Lokalisierung, einer Bauteilöffnung und der Begutachtung durch einen Sachverständigen für Holzschutz abschätzbar. Der Werteinfluss der Schäden und Mängel wird auf 25.000 € geschätzt.

marktangepasster, vorläufiger Sachwert	46.000 €
Abschlag für Nachteile durch Gebäudestellung etc.	- 9.000 €
Abschlag für Beseitigung Wildwuchs und Sperrmüll	- 5.000 €
Abschlag für Abriss der Schuppen	- 5.000 €
Abschlag für Schäden und Mängel am Wohngebäude	- 25.000 €
= Sachwert bzw. Verkehrswert	2.000 €

Stark sanierungsbedürftige oder abbruchreife Objekte werden nach der Erfahrung des Sachverständigen häufig vom symbolischen Euro bis zum Bodenwert gehandelt. Im vorliegenden Fall beträgt der Verkehrswert etwa die Hälfte des Bodenwertes. Grundsätzlich ist beim Objekt auf Grund der erheblichen Schäden und sonstigen Nachteile mit einer sehr schwierigen Vermarktung zu rechnen.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Faktoren schätzt der Sachverständige den Verkehrswert auf

2.000 € (zweitausend Euro)

Ich versichere, dass ich das Gutachten gemäß meiner öffentlichen Bestellung als Sachverständiger unabhängig, unparteilich und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Blankenburg (Harz), den 12. September 2024



8. Rechtsgrundlagen, Richtlinien, Literatur

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an folgende Gesetze, Verordnungen, Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung sowie ausgewählte Literatur:

Abkürzung	Name	Beschreibung ¹³
BauGB	Baugesetzbuch	Grundlage des Bauplanungsrechts
BauNVO	Baunutzungsverordnung	Ergänzt die Regelungen des BauGB über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Vorhaben
BauO LSA	Landesbauordnung Sachsen-Anhalt	Grundlage des Bauordnungsrechts
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010	Anlage 4 der ImmoWertV 2021
ImmoWertA	Anwendungshinweise	Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV21
SW-RL	Sachwertrichtlinie	Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	Hinweise für die Ermittlung des Ertragswerts
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie	Hinweise für die Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich des Bodenwerts
WoFlV	Wohnflächenverordnung	Verordnung, die Wohnflächen definiert und ihre Berechnung regelt
DIN 283	Deutsches Institut für Normung	zurückgezogene Norm zur Berechnung von Wohnflächen, in der Praxis immer noch weit verbreitet
GEG	Gebäudeenergiegesetz	führt das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen

Sonstige Literatur und Fundstellen
Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017
Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, 2011
Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, 2015
Bischoff: ImmoWertV 2021, 1. Auflage, 2021
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage 2018
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses beim LVermGeo Sachsen-Anhalt
Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen: Markt für Wohnimmobilien, Immobilienpreisspiegel (wird jährlich herausgegeben)
IVD Immobilienpreisspiegel Mitte-Ost
Sachsen-Anhalt-Viewer, Webseite bzw. Geodaten-Viewer des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Raumordnungskataster Sachsen-Anhalt, Amtliches Raumordnungs-Informationssystem des Landes Sachsen-Anhalt

¹³ Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 aufgehoben worden, müssen aber teilweise noch angewendet werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität erfordert.

Anlage 1



Großräumige Lage

(c) GeoBasis-DE / LVermGeo ST



Kleinräumige Lage

(c) GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Anlage 2



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

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

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



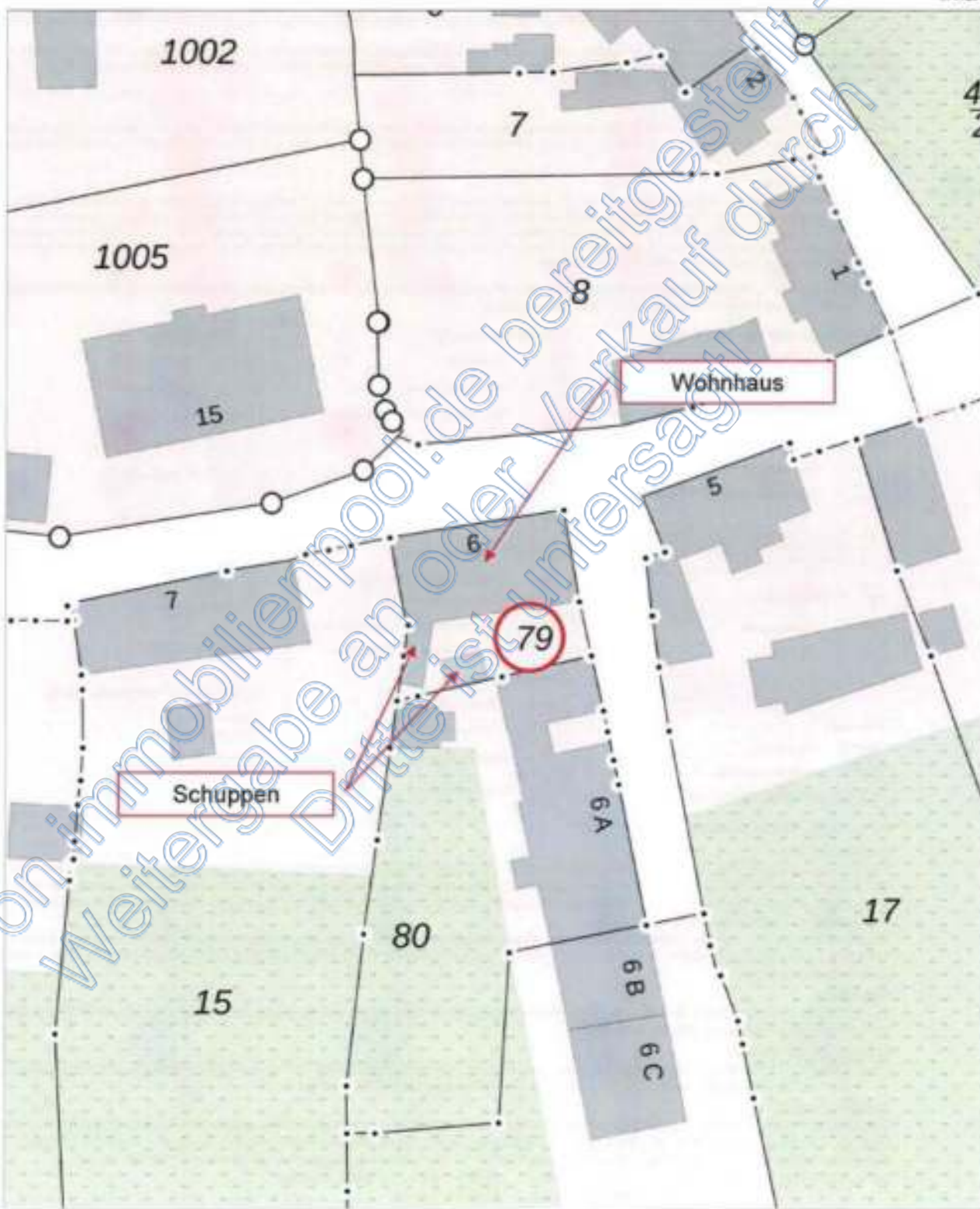
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:500

Flurstück: 79
Flur: 12
Gemarkung: Güsten

Gemeinde: Güsten, Stadt
Kreis: Salzlandkreis

Erstellt am 22.02.2024
Aktualität der Daten: 21.02.2024



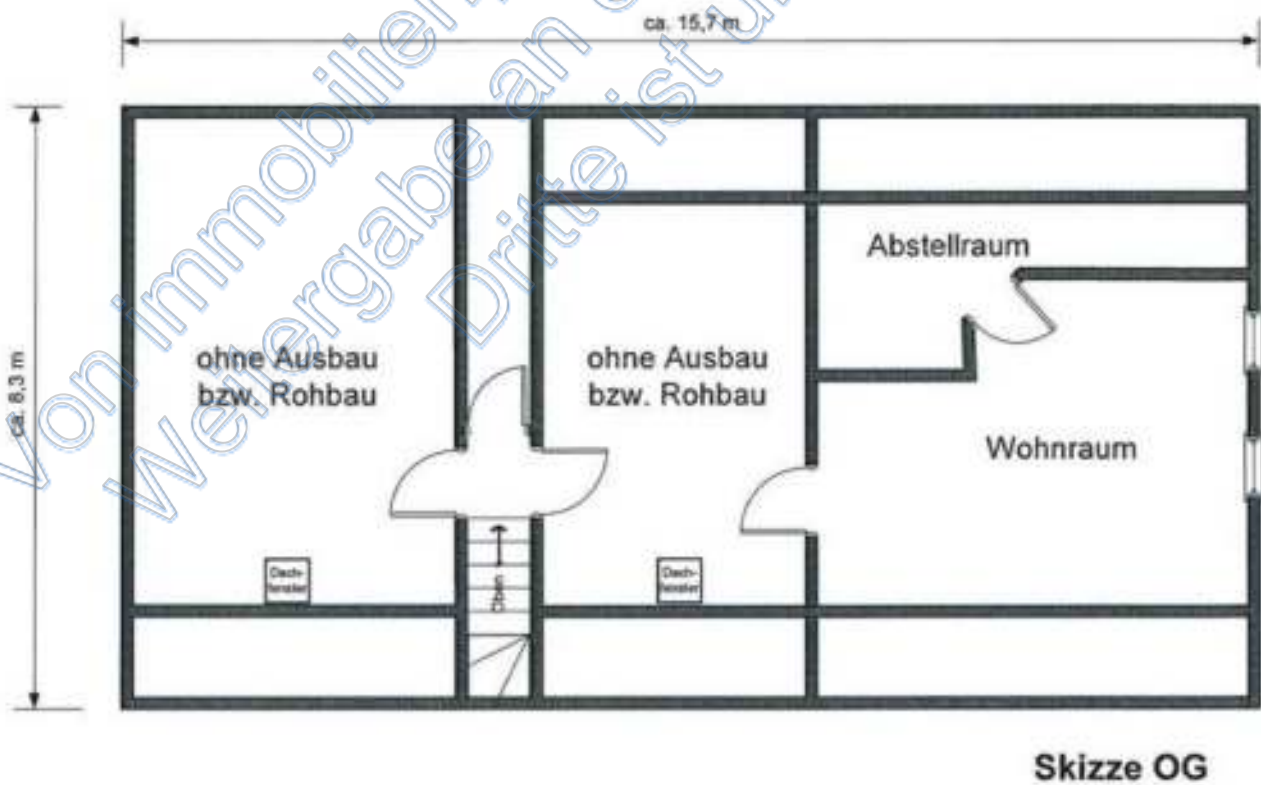
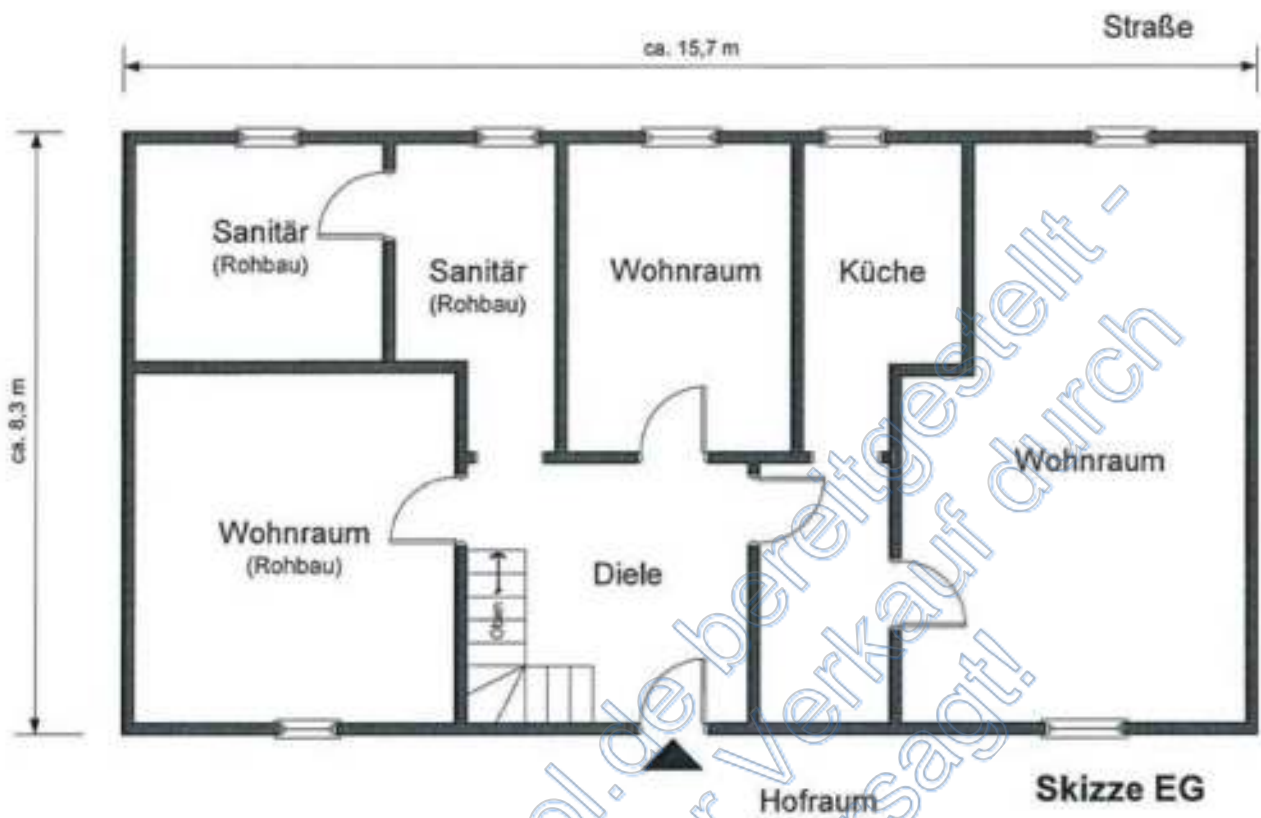
LVerGeo 0594a
Stand 07/23

5741141
Maßstab: 1:500
0 5 10 15 Meter

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

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

Anlage 4





Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Aktenzeichen: 019-24

Objekt : Osmarsleben, Heinrich-Heine-Str. 6

Baujahr: 1900

Modernisierungsgrad: 1 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 12 Jahre

lineare Alterswertminderung: 85,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen	1,0					9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.21 / 1.22	688	763	875	1058	1328	
Gebäudestandardkennzahl						1,6

Außenwände	$1 \times 23\% \times 688$	158 €/m² BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 688 + 0,5 \times 15\% \times 763$	109 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$0,5 \times 11\% \times 763 + 0,5 \times 11\% \times 875$	90 €/m² BGF
Innenwände und Türen	$0,5 \times 11\% \times 688 + 0,5 \times 11\% \times 763$	80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 763$	84 €/m² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 763$	38 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 688$	62 €/m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 763$	69 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 763$	46 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		736 €/m² BGF

Gewährleistung und Haftung

Bei der Zusammenstellung und Abgabe der Produkte und Informationen von BORISplus wird alle Sorgfalt walten gelassen. Eine Gewähr für die inhaltliche Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten und Softwareprodukte (oder Softwareapplikationen) kann dennoch nicht übernommen werden. Insbesondere wird jede Haftung für solche Schäden ausgeschlossen, die bei Kunden direkt oder indirekt daraus entstehen, dass die Daten oder die Software genutzt werden.

Anlage 6



Foto 1
Nordwestseitige Ansicht
des Wohnhauses



Foto 2
Südostseitige Ansicht
des Wohnhauses



Foto 3
Diele im Erdgeschoss
mit Schäden durch
aufsteigende Wandfeuchte

Anlage 6



Foto 4
Feuchteschäden mit
Pilzbildung an der Decke
über der Diele im
Erdgeschoss



Foto 5
Wohnraum im Erdgeschoss

Foto 6
Küche im Erdgeschoss

Anlage 6



Foto 7
Sanitärraum im
Erdgeschoss



Foto 8
Sanitärraum im
Erdgeschoss



Foto 9
Raum im Dachgeschoss

Anlage 6



Foto 10
Raum im Dachgeschoss



Foto 11
Raum bzw. nicht
ausgebauter Teil
im Dachgeschoss



Foto 12
Raum bzw. nicht
ausgebauter Teil
im Dachgeschoss

Anlage 6



Foto 13
Feuchteschäden infolge
undichter Dachfenster



Foto 14
Dachstuhl mit Spuren
von Anobienbefall



Foto 15
Abrissreife Schuppen
im Hofraum

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

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

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

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

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