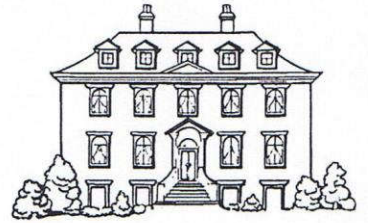


Dipl.- Bauing. ELKE MÄRZ

*öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*



Amtsgericht Burg
Zwangsversteigerung

Alte Kaserne 3
39288 Burg

Geschäftssitz:
39288 Burg
Berliner Chaussee 156

Tel.: 03921/3182
Fax: 03921/ 982506

e- mail: elke-maerz@t-online.de
www.bausachverständigenbüro-märz.de

Datum: 17.06.2024
AZ.: BRGSchweinitzLob18
32 K 13/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/ Marktwert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück
Loburger Straße 18, 39279 Möckern OT Schweinitz

Gemarkung Schweinitz

Flur	Flurstück
14	323

Grundbuch: Schweinitz
Blatt 2013

Eigentümer:

zum Wertermittlungstichtag: 10.06.2024

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Verkehrswert/ Marktwert: 8 000 €

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten incl. 4 Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	7
3. Gebäudebeschreibung	8
3.1 Wohnhaus	8
3.1.1 Ausführung und Ausstattung	8
3.1.2 Zustand	9
3.2 Außenanlagen	9
4. Verkehrswertermittlung	10
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
Fußnote 1)	
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Wohnhaus	15
4.3.2 Ruine: eingestürzte Scheune	15
4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte	15
4.3.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt	16
4.4 Verkehrswert/ Marktwert	17
5. Verzeichnis der Anlagen	18
6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	19
7. Anlagen	21

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Burg

Eigentümer:

Auftrag vom: 14.05.2024

Grund der
Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungs-
grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Grundbuchauszug
Lageplan
einschlägige Fachliteratur

das Gutachten stützt sich auf
folgende Grundlagen: Grundbuchauszug
Auskunft des Gutachterausschusses
Bodenrichtwerte
Örtliche Feststellungen

Tag der Ortsbesichtigung: 10.06.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Dipl.- Bauing. Elke März, Sachverständige

Vorbemerkungen zum Gutachten

Schweinitz ist eine Ortschaft und ein Ortsteil von Möckern im Landkreis Jerichower Land. Die Ortschaft liegt 8 km östlich von Loburg und 38 km östlich von Magdeburg. Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Schweinitz direkt an der Ortsdurchgangstraße (Bundesstraße 246).

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) und einer eingestürzten Scheune bebaut. Das um 1900 errichtete Wohngebäude ist nicht unterkellert und besteht aus Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Wohngebäude und das Grundstück sind nicht beräumt. Im Gebäude befindet sich Sperrmüll (Inventar/ Hausrat). Im Außenbereich sind ebenfalls Sperrmüll und Baumaterial gelagert.

Hinsichtlich des baulichen Zustands und der Beräumungskosten wird aus gutachterlicher Sicht dem Wohngebäude kein Wert beigemessen.

Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der Ortsbesichtigung und der zur Verfügung gestellten Unterlagen.
- Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen ausgeführt.
- Die Feststellungen der Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.
- Die Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, u. ä.) wurde nicht überprüft.
- Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.
- Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt.
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort:	39279 Schweinitz ca. 290 Einwohner
Bundesland:	Sachsen- Anhalt
Verkehrslage, Entfernungen:	Schweinitz ist eine Ortschaft und ein Ortsteil von Möckern im Landkreis Jerichower Land. Die Ortschaft liegt 8 km östlich von Loburg und 38 km östlich von Magdeburg. Der mit Abstand größte Teil der Gemarkung gehört zum Truppenübungsplatz Altengrabow, der in Sichtweite der Ortslage im Norden und Osten angrenzt. Auf drei Seiten von Wäldern des Fläming eingeraht, liegen nur im Westen der Gemarkung landwirtschaftliche Flächen mit mäßiger Bodenqualität. Der Ort gehört zur westlichen Fläminghochfläche. Schweinitz liegt an der Bundesstraße 246 zwischen Loburg und Wiesenburg/Mark. Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Schweinitz direkt an der Ortsdurchgangstraße (Bundesstraße 246). Entfernungen: Burg: ca. 43 km
Öffentl. Verkehrsmittel:	Bahnhof Möckern Buslinie
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzung
Immissionen:	normal
topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 23 m
mittlere Tiefe:	ca. 43 m
Grundstücksgröße:	871 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Bundesstraße (B 246)
Straßenausbau:	ausgebaut Fahrbahn Bitumen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<i>im Straßenbereich</i> Wasser Kanal Elektr. Strom
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung (Doppelhaushälfte)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht ersichtlich
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</i>

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde eingesehen.

In Abt. II des GB von Schweinitz Blatt 2013 bestehen
folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Trinkwasserversorgungsleitung) für die
Wassergesellschaft Börde- Westfläming mbH WBW, in Magdeburg.
Gemäß Bewilligung vom 25.05.25. Mai 1999 i. V. m. § 9 Abs.4
GBBerG eingetragen am 09.07.1999
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Burg, 32 K 13/24);
eingetragen am 03.04.2024.

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet
sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird
davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen
berücksichtigt werden.*

Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und
(z.B. begünstigende) Rechte sind nicht
bekannt

Altlasten:

Altlasten bestehen nicht,
lt. Auskunft Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Umwelt,
vom 04.06.2024

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis:

Baulasten bestehen nicht,
lt. Auskunft Landkreis Jerichower Land, Untere Bauaufsichtsbehörde,
vom 30.05.2024

Umlegungs-, Flurbereini-
gungs- und Sanierungs-
verfahren:

besteht nicht

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

Mischgebiet/ Dorfgebiet

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Bebauung nach § 34 BauGB.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Bauland

3. Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) und einer eingestürzten Scheune bebaut.

Das um 1900 errichtete Wohngebäude ist nicht unterkellert und besteht aus Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Wohngebäude und das Grundstück sind nicht beräumt. Im Gebäude befindet sich Sperrmüll (Inventar/ Hausrat). Im Außenbereich sind ebenfalls Sperrmüll und Baumaterial gelagert.

Hinsichtlich des baulichen Zustands und der Beräumungskosten wird aus gutachterlicher Sicht den Baulichkeiten kein Wert beigemessen.

3.1 Wohnhaus

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Flur mit Geschosstreppe, 3 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss: Dachboden

3.1.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Naturstein

Umfassungswände: Mauerwerk Ziegelstein

Außenverkleidung: Putz, defekt

Innenwände: Mauerwerk Ziegelstein

Geschossdecken: Holzbalkendecke

Fußböden: Dielung aus Holz

Innenansichten: Tapete, Paneele aus Holz
Bad: Fliesen darüber Tapete, Paneele aus Holz

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rolläden

Türen: Eingangstür: Füllungstür aus Holz
Innentüren: Füllungstüren aus Holz, Brettertür

Treppe: gerade Treppe aus Holz
Geländer nicht vorhanden

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Sanitäre Installation: Be- und Entwässerung
Bad: Dusche, WC, Waschbecken

Heizung:	Kamin im Wohnzimmer, sonst ohne Bad: Heizstrahler Elektro Dachgeschoss: Kohleofen
Dachkonstruktion:	Dachstuhl aus Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Straßenseite: Profilblech Rückseite: Dachziegel, defekt
Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

3.1.2 Zustand

Grundrissgestaltung:	individuell
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Bauschäden und -mängel:	Unterhaltungsstau, u. a.: - Dach/ Dacheindeckung (Rückseite) - Dachentwässerung - Giebelwand: starke Rissbildung im Mauerwerk (Einsturzgefahr), - Fassade - Türen - Feuchtigkeitsschäden Decke-/ Wandbereich - Innenausbau (u. a. Fußboden, Malerarbeiten) - Heizung - Sanitäranlagen
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>
Allgemeinbeurteilung:	Hinsichtlich des baulichen Zustands erfolgt für das Gebäude kein Wertansatz.

3.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Einfriedung:	Lattenzaun aus Holz, Tor aus Profilblech
--------------	---

Ruine/ Bebauungsreste einer eingestürzten Scheune

4. Verkehrswertermittlung/ Marktwерtermittlung

für das bebaute Grundstück

Loburger Straße 18
39279 Möckern OT Schweinitz

Gemarkung Schweinitz

Flur	Flurstück	Größe
14	323	871 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 10.06.2024

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs.1 ImmoWertV2021)

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S. d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall).

Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) ist am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten. Grundsätzlich sind alle 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung ihrer Verfahrensdaten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S. d. §193 Abs.3 BauGB i.V.m. §6 ImmoWertV2021) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaut.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV2021 vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV2021 normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§35-39 ImmoWertV2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Grundstückssachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§26 Abs.1u.2 ImmoWertV2021).

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein Bodenrichtwert vor.

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.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, d. h. durch Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücks-gestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 12,00 €/m² Zone: 0074617

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die
folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	= Mischgebiet/ Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Geschosszahl: I-II
Grundstücksfläche: 1 000 m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Beachtung der vom Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 wie folgt geschätzt:

- Bauland

$871,00 \text{ m}^2 * 12,00 \text{ €/m}^2 = 10\,452,00 \text{ €}$
(siehe differenzierte Bewertung in Fußnote 1)

Grundstücksgröße: 871 m²

Bodenwert: 10 452 €

Fußnote 1)

Bodenrichtwert	12,00 €/m ²
Zu-/ Abschlag	0,00 €/m ²
Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen zum Richtwertgrundstück	12,00 €/m ²

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35- 38 ImmoWertV2021 beschrieben. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§26) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§21 Abs.1) zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer **Herstellungskosten** unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- Besondere objektspezifischen Grundstückmerkmale

abzuleiten.

Die Herstellungskosten des Gebäudes werden auf der Grundlage von **Normalherstellungskosten** ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der **Sachwert- Richtlinie** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt.

Für die vorliegende Gebäudeart werden die Normalherstellungskosten für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten entsprechend der **Standardstufe** auf der Basis der Beschreibung der **Gebäudestandards** aus der Sachwert- Richtlinie abgeleitet.

Die Standardstufe ist abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Deckenkonstruktionen und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen meist nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen.

Bei dem marktangepassten vorläufigen Sachwert handelt es sich um eine Größe, die sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

Sachwertfaktoren werden von Gutachterausschüssen ermittelt und aus dem Grundstücksmarktbericht abgeleitet bzw. den Marktanpassungsfaktor-Tabellen von Dr. Sprengnetter entnommen.

Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors

- Grundstücksmarktbericht Sachsen- Anhalt 2023
- gutachterliche Erfahrungswerte

Grundlagen der Sachwertermittlung

Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) ergeben sich die entsprechenden Gesamtnutzungsdauern.

Im vorliegenden Fall wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.

Die aktuelle Sachwert- Richtlinie enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 0 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besonderheiten des Objekts und die wertmäßigen Auswirkungen, die in den Wertermittlungsansätzen bisher noch nicht berücksichtigt wurden (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge), müssen korrigierend berücksichtigt werden.

4.3.1 Wohnhaus

(pauschalisierte Sachwertschätzung)

Hinsichtlich des baulichen Zustands erfolgt für die Baulichkeiten kein Wertansatz.

Gebäudewert	0 €
(incl. Baunebenkosten)	

4.3.2 Ruine: eingestürzte Scheune

(pauschalisierte Sachwertschätzung)

Abbruch/ Entsorgungskosten ca. 3 000 €

Gebäudewert	- 3 000 €
(incl. Baunebenkosten)	

4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewerte	
1. Wohnhaus	0 €
2. Nebengebäude	- 3 000 €
Gebäudewerte insgesamt (incl. Baunebenkosten)	- 3 000 €
* Außenanlagen	
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)	0 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	+ 10 452 €
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	<u>7 452 €</u>

4.3.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§21 ImmoWertV2021).

Grundlage für die Marktanpassung:

- Grundstücksmarktbericht Sachsen- Anhalt 2023
- gutachterliche Erfahrungswerte

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Folgenden zu ermitteln.

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks
insgesamt (incl. Baumängel, Bauschäden und
kapitalisierter Mietdifferenz)

7 452 €

In diesem Wert sind folgende besondere
objektspezifische Grundstücksmerkmale
berücksichtigt:

Besondere wertbeeinflussende Umstände
insgesamt

0 €

Sachwert des bebauten Grundstücks
insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

7 452 €

Marktanpassungsfaktor * 1,00

Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks
insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

7 452 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
insgesamt

0 €

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

7 452 €

rd. 8 000 €

4.4 Verkehrswert/ Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der marktangepasste Sachwert beträgt 8 000 €.

Der Verkehrswert/ Marktwert für das bebaute Grundstück

Loburger Straße 18
39279 Möckern OT Schweinitz

Gemarkung Schweinitz

Flur	Flurstück
14	323

zum Wertermittlungstichtag 10.06.2024 mit

8 000 €

in Worten: Achttausend EURO

geschätzt.

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.

Burg, den 17.06.2024

Dipl.- Bauing. Elke März

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

5. Verzeichnis der Anlagen

Auszug aus der Flurkarte

Auskunft Baulasten

Auskunft Altlasten

Fotodokumentation

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 wesentliche Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 28.Juli 2023 (BGBl. I Nr.221).

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Art.7 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 vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S.24, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Artikel 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).

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08. 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: Wohnungseigentumsgesetz

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

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 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S.2614).

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Sachwertrichtlinie SW-RL

Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, veröffentlicht am 18.10.2012 im Bundesanzeiger

6.2 Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber:

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

Kleiber - Simon - Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4.Auflage, 2002

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.

Sommer, Piehler:

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
WertR, 2003

Ross, Brachmann, Holzer:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden Verkehrswertes von Grundstücken,
Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997

Simon, Cors :

Handbuch der Grundstückswertermittlung
5. Auflage, München, 2003

Simon, Kleiber:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. überarbeitete Auflage 2005

SPRENGNETTER:

Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen,
Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung Sinzig 2010

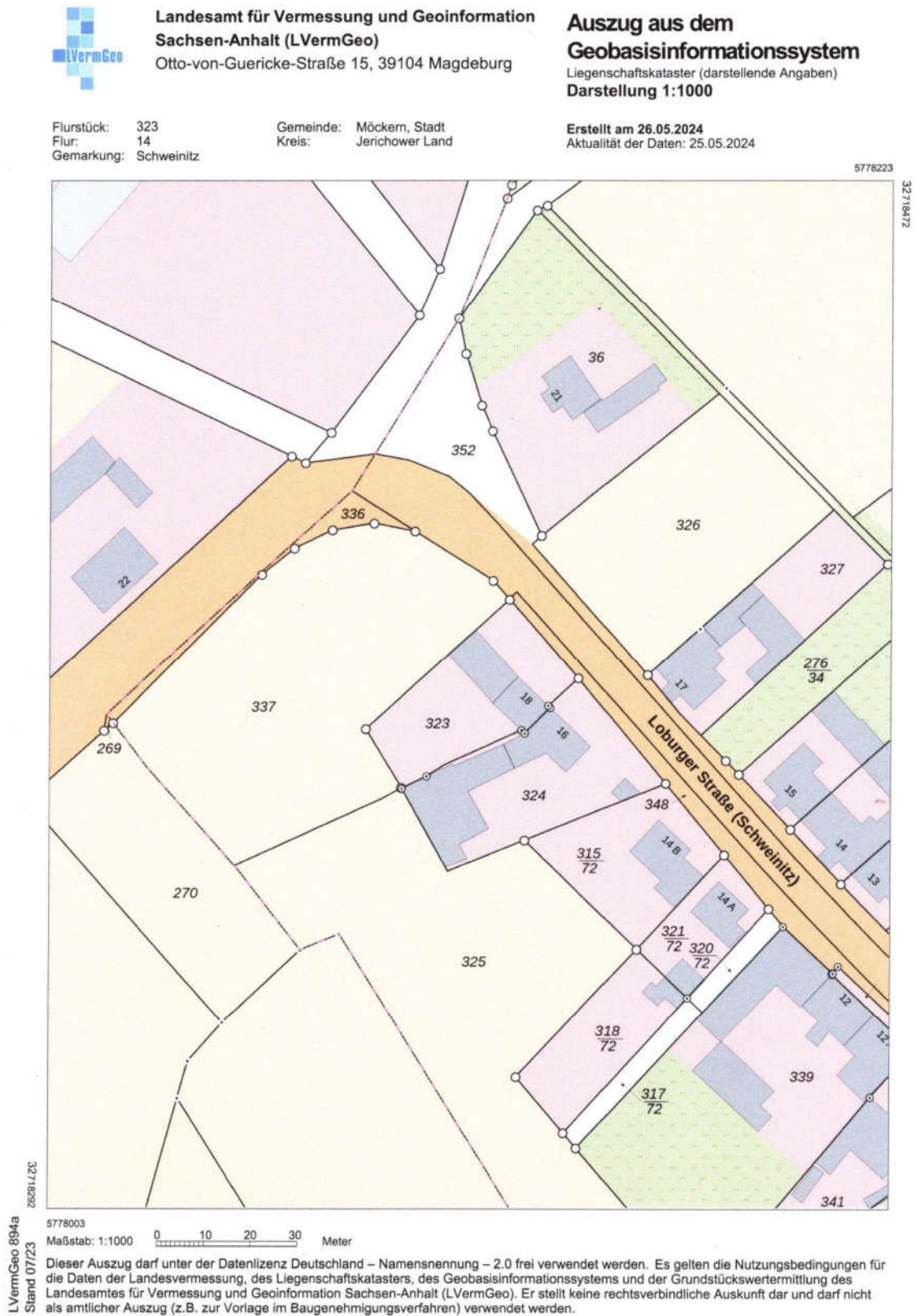
SPRENGNETTER:

Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar,,
Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung Sinzig 2010

SPRENGNETTER:

Immobilienbewertung – Bibliothek,
Sprengnetter Immobilienbewertung Sinzig 2010

Auszug aus der Flurkarte



Baulastenauskunft

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Frau
Sachverständige Dipl.-Bauing. Elke März
Berliner Chaussee 156
39288 Burg

Fachbereich Bau Untere Bauaufsichtsbehörde

Auskunft erteilt: |
Mein Zeichen: **63 16-2024-01080**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**
Zimmer-Nr.: **268**
Telefon: **03921 949-**
Telefax: **03921 949-**
E-Mail: **bau@lkjl.de**
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr
Datum
30. Mai 2024

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Aktenzeichen: 63 16-2024-01080 **Ort:** Möckern, Stadt **Straße:** Loburger Straße (Schweinitz) 18

Sehr geehrte Frau März,

Ihr Schreiben ist hier am 28. Mai 2024 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Baulastblattnr.	Baulastart
Schweinitz	14	323	X			

Bei eventuellen Rückfragen geben Sie bitte immer das o. g. Aktenzeichen an, wenn möglich vereinbaren Sie vorher mit mir einen Termin. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass sowohl persönliche als auch telefonische Konsultationen nur während o. g. Sprechzeiten möglich sind.

Für die Bearbeitung haben Sie gemäß Allgemeiner Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Oktober 2012 in der derzeit gültigen Fassung die Kosten zu tragen. Der Kostenfestsetzungsbescheid erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Altlastenauskunft

Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständige Dipl.-Bauing. Elke März
Berliner Chaussee 156
39288 Burg

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Wasserbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen: 74-05-2024-71198
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Zimmer-Nr.: 343
Telefon: 03921 949-
Telefax: 03921 949-
E-Mail: Wasserbehoerde@lkjl.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen
AZ: 32 K13/24

Datum
4. Juni 2024

Durchführung des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) i. V. m. dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und des Umweltinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (UIG LSA) i. V. m. dem Umweltinformationsgesetz (UIG)

Aktenzeichen: 74-05-2024-71198

Eingangsdatum: 4. Juni 2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ort:

Lage: Gemeinde:
Möckern, Stadt

Gemarkung:
Schweinitz

Flur: Flurstück:
14 323

Sehr geehrte Frau März,

auf Grund Ihres o. g. Antrages teile ich Ihnen Folgendes mit:

Auskunft

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4, 5 und 6 BBodSchG auf den o. g. Grundstücken. Im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land sind die o. g. Grundstücke nicht erfasst.

Kostenentscheidung

Für das Verfahren werden Kosten erhoben. Diese Kosten haben Sie zu tragen.

Die Kosten werden auf 60,00 EUR festgesetzt. Sie sind mit der Bekanntgabe des Schreibens fällig und auf das Konto

Sitz und Postanschrift:
39288 Burg
Bahnhofstraße 9
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Außenstelle:
39307 Genthin
Brandenburger Str 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE20 8105 3272 0511 0071 16
BIC: NOLADE21MDG
Steuernummer: 103/144/50008

Homepage:
www.lkj.de
E-Mail:
post@lkjl.de
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Fotodokumentation



Bild 1: bebautes Grundstück Loburger Straße 18, 39279 Schweinitz



Bild 2: Wohnhaus



Bild 3: Toreingang zum Grundstück

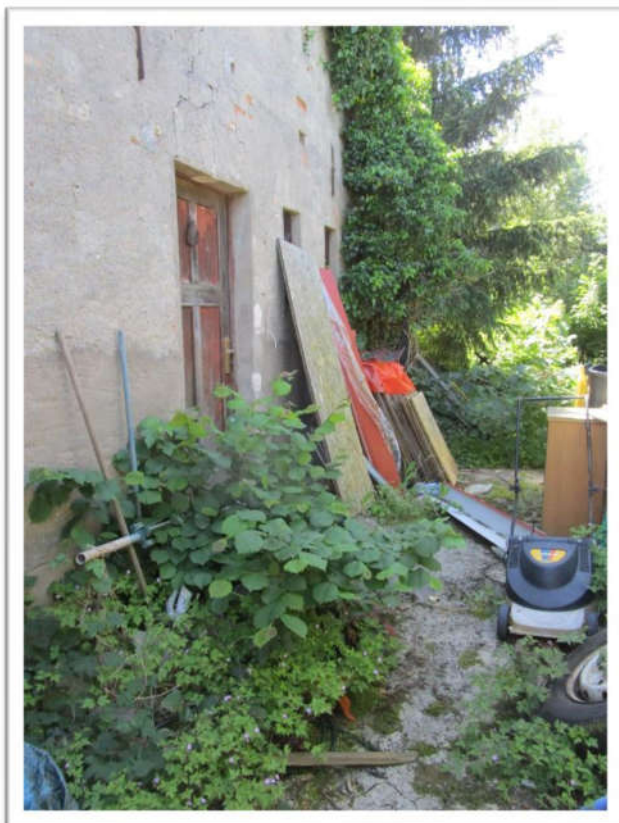


Bild 4: Hauseingang

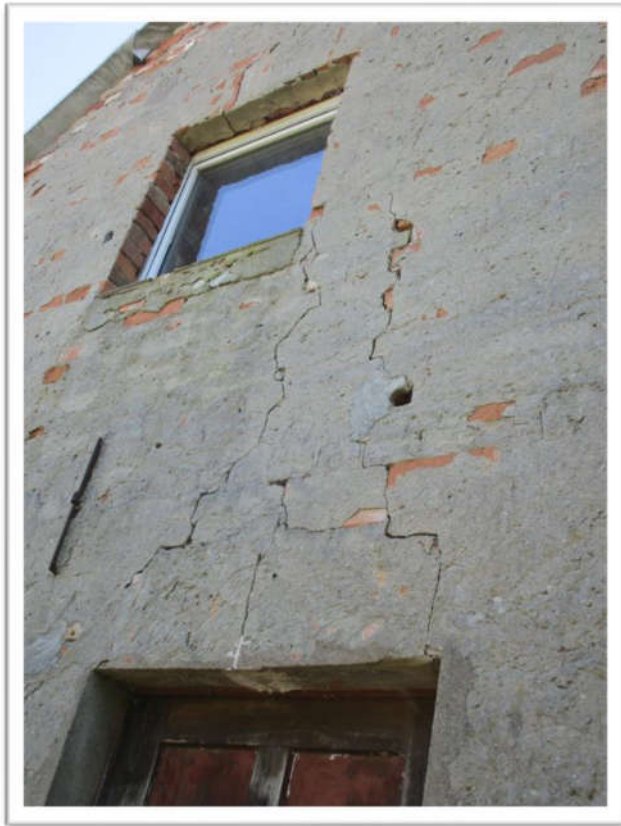


Bild 5: Rissbildung Giebelwand

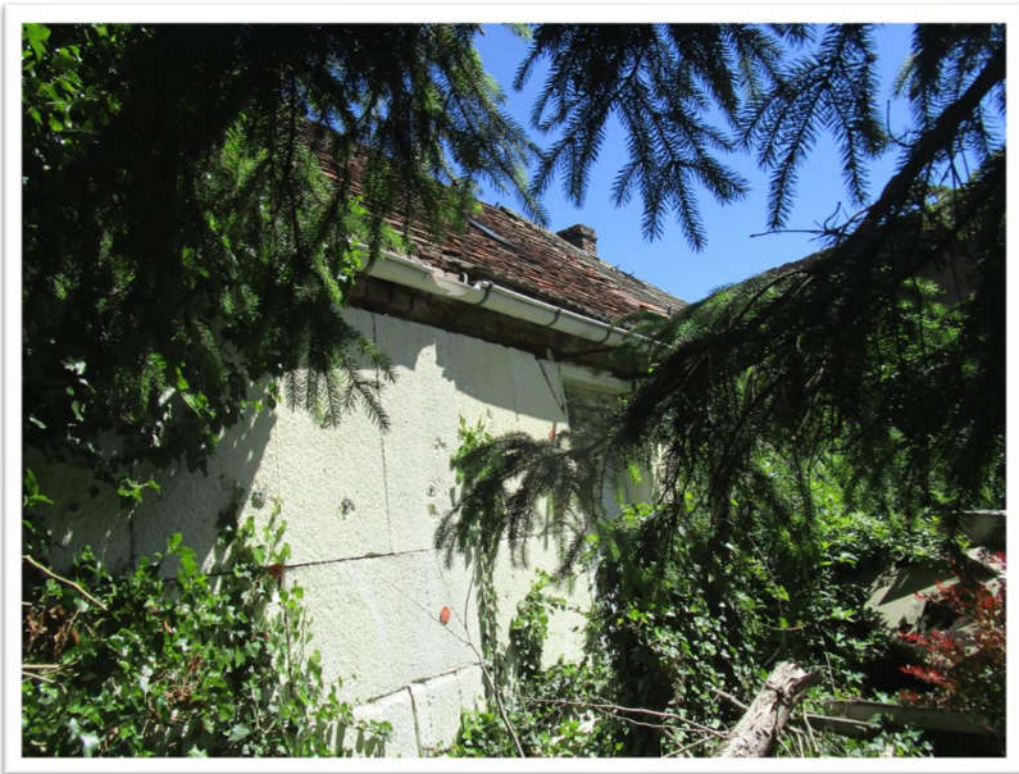


Bild 6: Wohnhaus – Ansicht Rückseite



Bild 7: hinterer Dachbereich

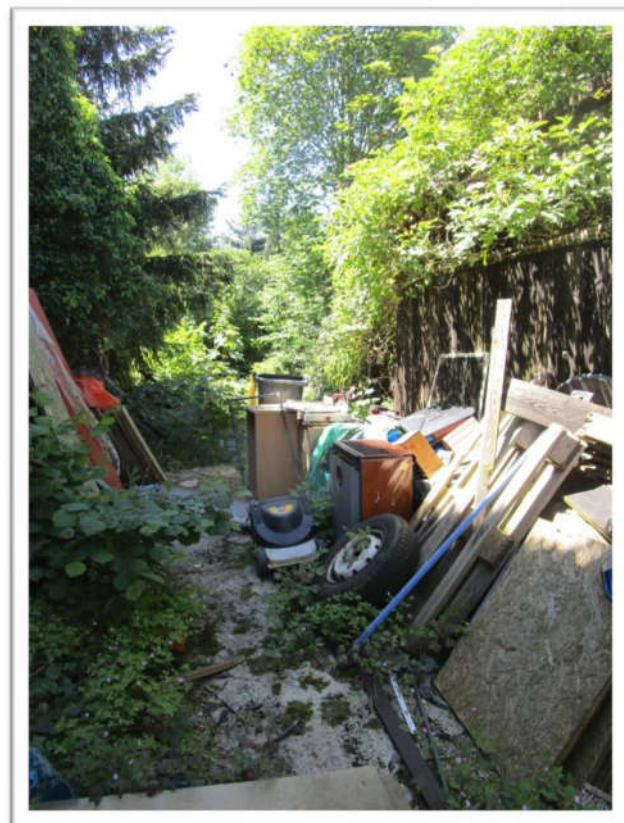


Bild 8: Außenanlagen – Sperrmüll

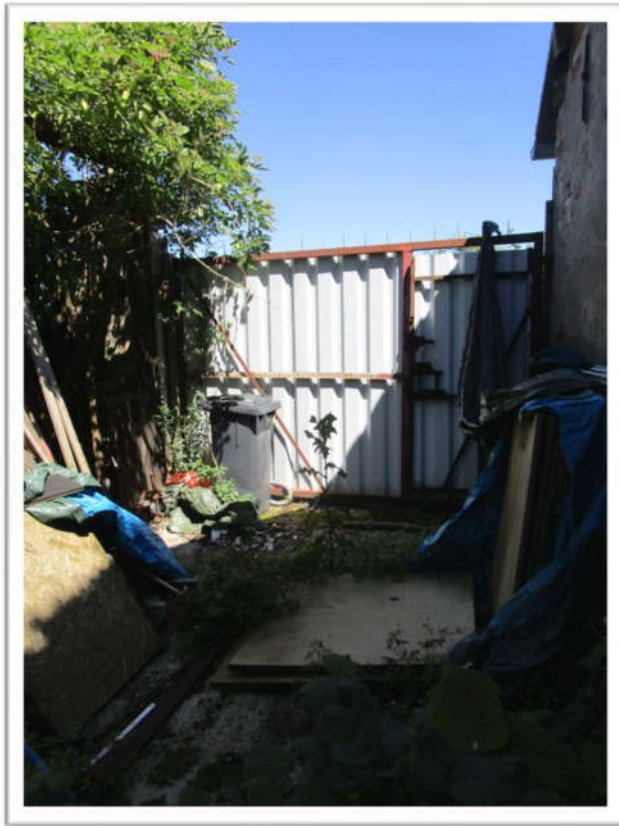


Bild 9: Toreingang



Bild 10: Garten



Bild 11: Ruine/ Nebengebäude Scheune



Bild 12



Bild 13: Hauseingang

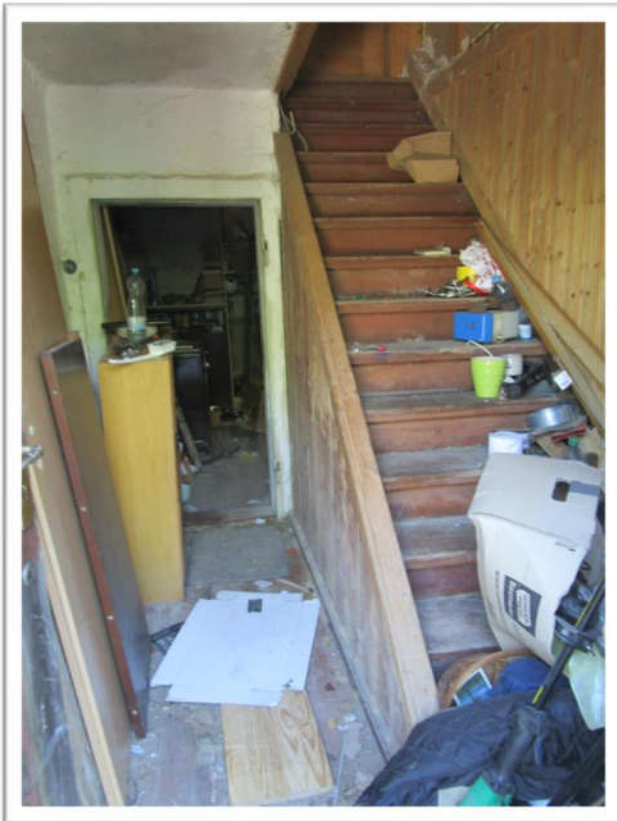


Bild 14: Flur mit Geschosstreppe



Bild 15: Wohnraum 1



Bild 16: Wohnraum 2

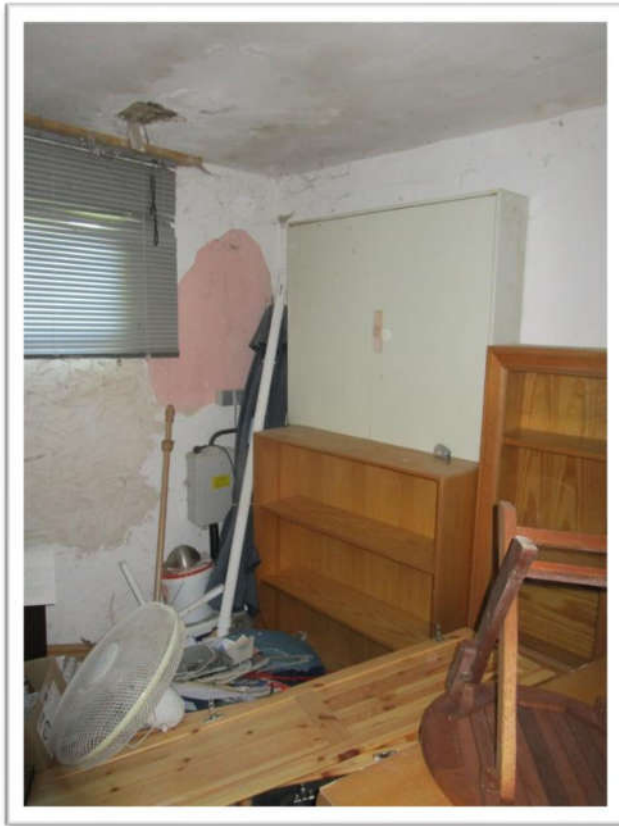


Bild 17: Wohnraum 3



Bild 18: Küche



Bild 19. Bad



Bild 20: Dachboden

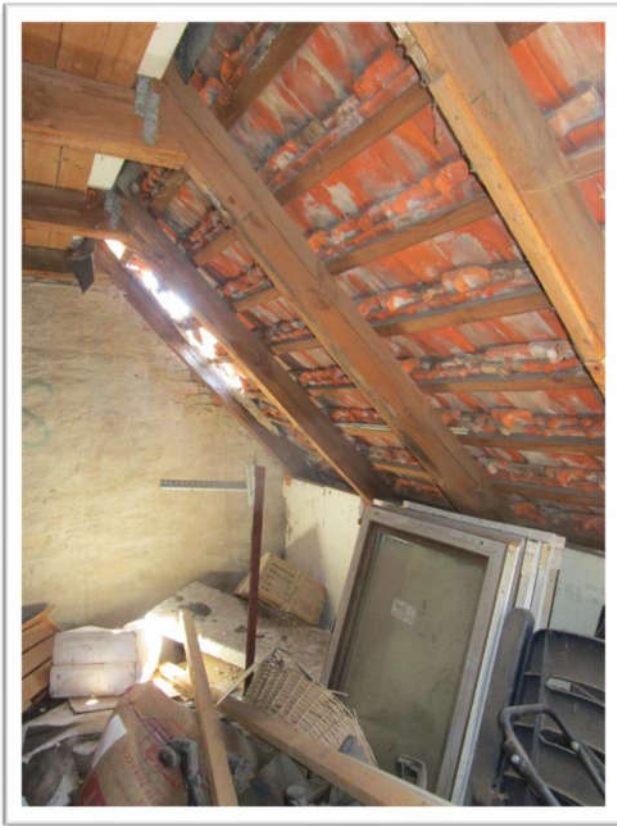


Bild 21: Dachboden

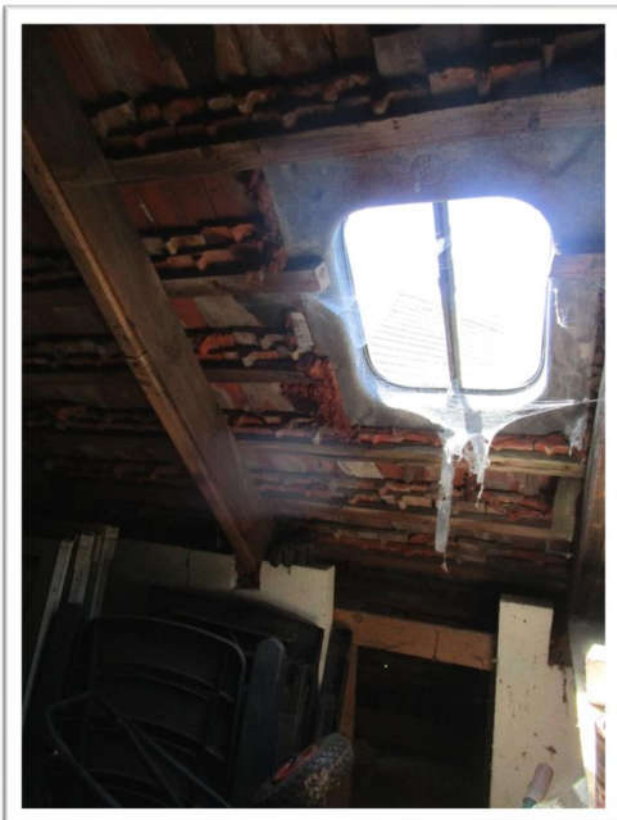


Bild 22