

Immobilienbewertung Matthias Eickhoff
Immobilien Gutachter HypZert (S)

Immobilienbewertung M. Eickhoff
Schleiufer 41, 39104 Magdeburg

Amtsgericht Burg
- 32 K 16/24 -
In der Alten Kaserne 3
39288 Burg

Matthias Eickhoff, M. Sc.

Von der HypZert GmbH zertifizierter Immobilien-
gutachter HypZert (S)

Schleiufer 41
39104 Magdeburg

Tel.: + 49 (0) 173 2066137

m.eickhoff@q39-immobilien.de

Datum
Unser Zeichen

21.08.2024
2024/23

GUTACHTEN

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



Objektart	Einfamilienhausgrundstück
Objektadresse	39245 Gommern Martin-Schwantes-Straße 48
Katasterangaben	Gemarkung Gommern Flur 8, Flurstück 20335
Grundstücksgröße	341 m ²
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.08.2024
Besonderheiten	keine Innenbesichtigung

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt (davon eine für meine Unterlagen) sowie im PDF.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
3	Grundstücksbeschreibung.....	5
3.1	Lage / Erschließung	5
3.2	Privatrechtliche Situation.....	7
3.3	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
3.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3.6	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Flächenübersicht.....	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.2	Bodenwertermittlung	18
5.3	Sachwertermittlung	20
5.4	Ertragswertermittlung	25
5.5	Verkehrswert.....	28
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	29
6.2	Verwendete fachspezifische Software.....	29

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte und dem Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 2: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und dem Denkmalverzeichnis
- Anlage 4: Grundriss des Erdgeschosses
- Anlage 5: Leitungsplan des Trink- und Abwasserzweckverbands Ehlegrund
- Anlage 6: Leitungsplan der Heidewasser GmbH
- Anlage 7: Leitungsplan der Avacon Netz GmbH
- Anlage 8: Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010

1 Allgemeine Angaben

Objektart/Objektadresse/ Grundbuch- und Katasterangaben	<p>Volleigentum an dem unten genannten Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden</p> <p>39245 Gommern, Martin-Schwantes-Straße 48</p> <p>Amtsgericht Burg Grundbuch von Gommern, Blatt 3122</p> <p>Gemarkung Gommern, Ifd. Nr. 1 Flur 8, Flurstück 20335 341 m²</p>
Auftraggeber	<p>Amtsgericht Burg In der Alten Kaserne 3 39288 Burg</p> <p>Auftrag vom 02.07.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)</p>
Grund der Gutachtenerstellung	<p>Wertermittlung des o. g. Objekts im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens</p>
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	<p>05.08.2024</p>
Besichtigungsumfang	<p>Der Zugang zum Grundstück und zum Gebäude wurde nicht gewährt. Es fand daher lediglich eine Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Verkehrsraum aus statt.</p>
Teilnehmer am Ortstermin	<p>der unterzeichnende Sachverständige</p> <p><i><u>Anmerkung:</u> Der Eigentümer nahm trotz fristgerechter Ladung am Ortstermin nicht teil.</i></p>
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	<p>Von der Auftraggeberin wurde für diese Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchabschrift vom 29.04.2024. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. abgefragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (online); • Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.07.2024; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.07.2024; • Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 16.07.2024; • Auskunft aus dem Bauaktenarchiv vom 16.07.2024; • Auskunft des Medienanbieters Avacon Netz GmbH vom 09.07.2024;

- Auskunft des TAWZ Ehlegrund vom 12.07.2024;
- Auskunft der Heidewasser GmbH vom 12.07.2024.

Des Weiteren wurden folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses.

2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Derzeitige Nutzung / Mieter und Pächter**

Das Grundstück und die aufstehenden Gebäude konnten nicht betreten werden. Augenscheinlich umfasst das Gebäude nur eine Wohneinheit und ist derzeit ungenutzt. Eventuell vorhandene Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden.

- **Gewerbebetrieb**

Augenscheinlich besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Gewerbebetrieb.

- **Bewegliche Gegenstände, mögliches Zubehör**

Hierzu kann keine Aussage getroffen werden. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass bewegliche Gegenstände und mögliches Zubehör nicht vorhanden sind.

- **Verdacht auf Hausschwamm**

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Die Existenz von Hausschwamm kann daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

- **Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen**

Es bestehen nach Auskunft der Gemeinde keine behördlichen Auflagen oder Verfügungen. Siehe hierzu die Erläuterungen unter Tz. 3.3.

- **Bodenverunreinigungen, Altlasten, Verdachtsflächen**

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land, Sachgebiet Wasserbehörde vom 08.07.2024, bestehen bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen im Altlastenkataster (siehe Anlage 2).

- **Sonstige, wertbeeinflussende Besonderheiten**

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Annahmen zu Ausstattung und Wohnflächenumfang sowie unter Ansatz eines angemessenen Sicherheitsabschlags.

Das Grundstück verfügt nach hiesiger Datenlage nicht über einen eigenen Hausanschluss für Trink- und Schmutzwasser. Der Bezug von Trinkwasser sowie die Schmutzwasserableitung erfolgt über die südliche angrenzenden Flurstücke 20334 und 20333. Der Werteeinfluss wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage / Erschließung

Makrolage	<p>Die Einheitsgemeinde Gommern im Landkreis Jerichower Land im Land Sachsen-Anhalt umfasst die Stadt Gommern sowie 11 weitere Ortschaften und Ortsteile. Die Einheitsgemeinde hat insgesamt ca. 11.000 Einwohner. Die Kleinstadt Gommern ist der Verwaltungssitz und hat ca. 7.000 Einwohner.</p> <p>Gommern befindet sich im Zerbster Land östlich der Landeshauptstadt Magdeburg und verfügt über sämtliche relevante infrastrukturelle Einrichtungen wie Grundschule sowie weiterführende Schulen, Kindertagesstätte, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Die Erreichbarkeit des Orts ist über die Bundesstraßen 184 und 246a im Gemeindegebiet als gut zu bezeichnen. In Gommern gibt es einen Bahnhof mit Regionalverbindungen nach Magdeburg und Leipzig.</p>
Überörtliche Anbindung / Entfernungen	<p><u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg-Zentrum (ca. 18 km bzw. 25 min.)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 184, 246a (im Ort)</p> <p><u>Autobahn:</u> A2 AS Burg-Ost in ca. 25 km bzw. 25 min</p> <p><u>Bahnhof:</u> Der Bahnhof Gommern befindet sich in etwa 750 m Entfernung und bietet Verbindungen nach Magdeburg (ca. 20 min) und Leipzig (ca. 80 min).</p>
Mikrolage	<p>Das Bewertungsobjekt ist im Stadtzentrum von Gommern gelegen. Die Martin-Schwantes-Straße ist eine örtliche Hauptstraße.</p>
Umgebungsbebauung	<p>Die Umgebung ist weitgehend gekennzeichnet durch eine straßenbegleitende, zwei- bis dreigeschossige Bebauung. Die Gebäude werden überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt und weisen teilweise ein Geschäftsunterlagerung auf.</p>
Wohnlage	<p>Die Wohnlage innerhalb des Ortes ist als einfach bis durchschnittlich einzustufen.</p>
Beeinträchtigungen	<p>Durch die Lage direkt an der Hauptverkehrsstraße ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit verbundener erhöhter Lärmimmissionen zu rechnen.</p>

Straßenart und -ausbau**Martin-Schwantes-Straße**

innerörtliche Durchgangsstraße (Kreisstraße);
ausgebauter, zweispuriger Straßenbereich mit bituminöser
Eindeckung; Gehwege beidseitig vorhanden, Parkmöglich-
keiten im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt gege-
ben

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung
(vgl. Anlagen 5, 6 und 7)**

Das Grundstück verfügt über Hausanschlüsse für die Me-
dien Strom, Gas und Telekommunikation. Die Versorgung
mit Trinkwasser und Schmutzwasser erfolgt nach hiesiger
Datenlage über die südlich angrenzenden Flurstücke
20334 und 20333. Diese Flurstücke waren vormals zusam-
men mit dem Bewertungsgrundstück ein gemeinsames
Flurstück und wurden später geteilt.

Trinkwasser *Heidewasser GmbH*
 An der Steinkuhle 2
 39128 Magdeburg

Abwasser *Trink- und Abwasserzweckverband*
 Ehlegrund (TAWZ)
 Dorfstraße 9a
 39175 Wahlitz

Strom/Gas *Avacon Netz GmbH*
 Bahnhofstraße 13
 39307 Genthin

Anmerkung: *Die Herstellung eines eigenen Hausanschlus-
ses für Trinkwasser ist nach Aussage des Versorgers mög-
lich, da im Bereich der Straßenanlage Martin-Schwantes-
Straße eine Trinkwasserleitung verläuft. Die nächstgele-
gene Schmutzwasserleitung verläuft jedoch ausschließlich
im Straßenbereich der südlich gelegenen Großen Garten-
straße, sodass ein direkter Anschluss nicht möglich ist. Die
Anbindung an den Schmutzwasserkanal ist daher auf
Dauer nur über ein Leitungsrecht auf den südlich angren-
zenden Flurstücken zu sichern.*

**Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-
meinsamkeiten (vgl. Anlage 1)**

Das aufstehende Wohnhaus befindet sich in historisch be-
dingter Grenzbebauung. Es wird von geordneten Grenz-
verhältnissen ausgegangen.

Topografie, Gestalt und Form	<p>Straßenfront M.-Schwantes-Straße ca. 10 m mittlere Tiefe ca. 34 m Größe des Gesamtgrundstücks: 341 m²</p> <p><i><u>Anmerkungen:</u> Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und augenscheinlich eben.</i></p>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<p>gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Bei dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass es keine Grundwasserschäden gibt.</p> <p><i><u>Anmerkung:</u> In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i></p>
Altlasten (vgl. Anlage 2)	<p>Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Jerichower Land vom 08.07.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert. Es wird von einem altlastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.</p>

3.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	<p>Dem Sachverständigen liegt der unter Tz. 1 benannte Grundbuchauszug vor. Demnach besteht folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:</p> <p>lfd. Nr. 1: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 29.06.2005 in Gommern Blatt 71 und hierher mitübertragen am 20.03.2023.</p> <p>lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 16/24); eingetragen am 29.04.2024.</p> <p><i><u>Bewertung:</u> Die Sanierungsmaßnahme ist noch nicht abgeschlossen bzw. abgerechnet. Im Rahmen der Wertermittlung wird der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert herangezogen. Der ausgewiesene Verkehrswert trägt deshalb den Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme können Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB erhoben werden. Die Eintragung lfd. Nr. 2 ist verfahrensimmanent und wird bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</i></p>
--------------------------------------	--

	<p><u>Anmerkungen:</u> <i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.</i></p>
Bodenordnungsverfahren	Soweit bekannt, ist das Grundstück zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	<p>Nach vorliegender Datenlage verläuft sowohl die das Bewertungsobjekt versorgende Trinkwasserleitung als auch die entsorgende Schmutzwasserleitung über die südlich angrenzenden Flurstücke 20334 und 20333. Die jeweilige Leitungslage ist nach hiesiger Information nicht dinglich gesichert. Eine privatrechtliche Vereinbarung zur Nutzung dieser Leitung liegt demnach ebenfalls nicht vor.</p> <p>Da die Anbindung an die Medien Trink- und Schmutzwasser für die ordentliche Grundstücksnutzung erforderlich ist, hat der jeweilige Eigentümer des Bewertungsobjekts – vergleichbar mit einem Notwegerecht – ein Notleitungsrecht, solange bis der ordnungsgemäße, eigenständige Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz hergestellt ist. Der eigenständige Anschluss an das Trinkwassernetz ist nach Auskunft des Versorgers über die Martin-Schwantes-Straße möglich.</p> <p>In der Martin-Schwantes-Straße ist jedoch kein Schmutzwasserkanal vorhanden; dieser ist ausschließlich in der Großen Gartenstraße erreichbar. Daraus folgt, dass das Notleitungsrecht über die Flurstücke 20334 und 20333 de facto auf Dauer bestehen bleiben wird. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen zum Notwegerecht (§ 917 BGB) ist der Eigentümer, über dessen Grundstück die Leitung verläuft, durch eine Geldrente zu entschädigen.</p> <p>In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer der Flurstücke 20334 und 20333 sowohl die Leitungslage der Schmutzwasserleitung als auch der Trinkwasserleitung dulden wird und eine Geldrente verlangt.</p> <p>Der Werteinfluss dieser Rentenzahlung wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt und berücksichtigt.</p>

3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis
(vgl. Anlage 3)

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Jerichower Land, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 16.07.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz
(vgl. Anlage 3)

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Jerichower Land, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 15.04.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Denkmalverzeichnis des Landkreises registriert. Denkmalpflegerische Belange bestehen demnach nicht.

Bauplanungsrecht

vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Gommern ist der Bereich des Bewertungsobjekts als gemischte Baufläche dargestellt.

verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft der Stadt Gommern liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In diesem Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Ein Bauvorhaben ist danach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

besonderes Städtebaurecht

Sanierungsgebiet: Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt“. Demnach sind bauliche Maßnahmen nach § 144 BauGB genehmigungspflichtig.

Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Jerichower Land bestehen derzeit keine baubehördlichen Verfügungen oder Auflagen. Bei dieser Wertermittlung werden die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Das Grundstück ist als baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) einzustufen.

Beitragszustand

Nach Auskunft der Gemeinde sowie der Versorgungsunternehmen ist das Bewertungsobjekt bezüglich der Beiträge für die vorhandenen, ortsüblichen Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und kostenbetragserstattungsfrei.

3.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Eine Gewähr für Ergebnisse, die auf Auskünften anderer Stellen beruhen, kann nicht übernommen werden.

3.6 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Grundstück ist augenscheinlich mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Als wirtschaftliche Folgenutzung kann für das Bewertungsgrundstück die aktuelle Nutzung zugrunde gelegt werden. Dabei wird unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Mikrostandort vorrangig die **Eignutzung** des Bewertungsgrundstückes unterstellt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht stattfinden. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Inaugenscheinnahme von außen während der Ortsbesichtigung. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben wie sie für das Baujahr bzw. das Jahr der angenommenen Modernisierung typisch sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von außen erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



Quelle: © Sachsen-Anhalt-Viewer 2024, eigene Darstellung

Einfamilienhaus

Anmerkung: Alle Beschreibungen basieren ausschließlich auf einer Inaugenscheinnahme von außen. Es können deshalb Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung vorhanden sein.

Gebäude	Einfamilienhaus, beidseitig angebaut; zwei Vollgeschosse, nicht unterkellert (Annahme), nicht ausgebauten Dachgeschoss; zweigeschossiger Seitenflügel	
Baujahr	um 1900	Baujahr, Annahme
Modernisierungen (nur wesentliche nach 1990 erfolgte Maßnahmen)	ca. 2000	Es wird angenommen, dass ca. 2000 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich der Gebäudekonstruktion, der technischen Gebäudeausrüstung sowie der Innenausstattung stattgefunden haben. Diese Einschätzung erfolgt auf der Basis der Inaugenscheinnahme der straßenseitigen Fassadendämmung, der Dacheindeckung und der Verrohrung des Schornsteins im Seitenflügel des Gebäudes. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen hiervon abweichen können.
Konzeption	2009	Umbau Laden in Wohnraum (gem. Unterlagen)
Energieeffizienz	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des Baujahres und der Bauweise kann von einer ausreichenden Energieeffizienz ausgegangen werden.	

Barrierefreiheit	Das Objekt ist mutmaßlich nicht barrierefrei. Nach Einschätzung des Unterzeichners führt dies auf dem örtlichen Immobilienmarkt derzeit nicht zu Wertabschlägen.
Außenansicht	verputzte Außenwand mit Wärmedämmung (straßenseitig)

Gebäudekonstruktion

Bauweise	massive Mauerwerksbauweise, möglicherweise mit Anteilen in Fachwerkbauweise
Unterkellerung	augenscheinlich nicht unterkellert
Umfassungswände	Mauerwerk, straßenseitig mit Wärmedämmung, verputzt und gestrichen
Innenwände	Mauerwerk oder Fachwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecke
Treppe	keine Aussage möglich
Dachform/Dacheindeckung	Satteldach als Mansarddach in Holzkonstruktion; Eindeckung mit Dachsteinen; Regenrinnen und -fallrohre in Zinkblech; Pultdachausbildung im Seitenflügel; mutmaßlich mit Bitumeneindeckung

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserinstallation	Ableitung in kommunales Netz
Elektroinstallation	Es wird angenommen, dass im Gebäude eine durchschnittliche Ausstattung aus dem Jahr der unterstellten Modernisierung (Standard ca. 2000) vorhanden ist.
Heizung	Es wird angenommen, dass im Gebäude eine Gasheizung installiert ist.

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	keine Aussage möglich
Wandbekleidungen	keine Aussage möglich

Deckenkleidungen	keine Aussage möglich
Fenster	zweifach isolierverglaste Fenster aus Holz mit Rollläden aus Kunststoff (straßenseitig)
Türen	Hauseingangstüre als Holztüre mit feststehendem Seitenteil aus Holz und Oberlicht als Rundbogen
Sanitäreinrichtung	keine Aussage möglich, es wird ein durchschnittlicher Standard aus dem Jahr der angenommenen Modernisierung unterstellt

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile	mutmaßlich keine
Besondere Einrichtungen	mutmaßlich keine
Besonnung und Belichtung	augenscheinlich normal
Baumängel und -schäden	Baumängel oder -schäden konnten nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus dokumentiert werden. Danach sind keine sichtbaren Bauschäden vorhanden, die über das Maß der üblichen Alterswertminderung hinausgehen. Es sind einzelne Risse im Fassadenputz im Bereich des 2009 umgenutzten Ladens sichtbar.
wirtschaftliche Wertminderung	keine
Allgemeinbeurteilung	Der bauliche Zustand des Gebäudes erscheint insgesamt befriedigend. In der Vergangenheit wurden augenscheinlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Weitere Angaben sind wegen der Außenbesichtigung nicht möglich. Insgesamt handelt es sich bei dem Objekt um ein Wohnhaus in durchschnittlicher innerstädtischer Lage in Gommern in einem befriedigenden baulichen Zustand.

Nebengebäude

Nach dem vorliegenden verfügbaren Luftbild und dem Liegenschaftskataster befinden sich angrenzend an den zweigeschossigen Seitenflügel zwei eingeschossige Nebengebäude mit Pult- oder Flachdach sowie an der südlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiges Nebengebäude mit Satteldach. Da für diese Gebäude keine weiteren Informationen oder Grundrisse verfügbar sind, wird auf die Berücksichtigung innerhalb der Wertermittlung verzichtet.

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz bzw. bis zur Grundstücksgrenze; Hofbefestigung

4.1 Flächenübersicht

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohnflächen wurden aus dem vom Bauamt übersandten Grundriss des Erdgeschosses entnommen (siehe Anlage 4). Die Flächen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erdgeschoss	Eingang / Flur	14,91	m ²
	Zimmer 1	13,73	m ²
	Zimmer 2	16,81	m ²
	Zimmer 3	9,83	m ²
	Abstellraum	5,03	m ²
	Küche	17,25	m ²
	Bad	16,12	m ²
Obergeschoss	nur Vorderhaus, insgesamt ca.	60,00	m ²
Summe		153,68	m ²

Die Wohnfläche wird im vorliegenden Gutachten mit rd. 154 m² angenommen. Darüber hinaus wird angenommen, dass im Dachgeschoss des Vorderhauses ca. 40 m² Abstellfläche und im Obergeschoss des Seitenflügels ca. 30 m² Abstellfläche vorhanden sind.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird auf der Grundlage des vorliegenden Liegenschaftskatasters sowie des Grundrisses ermittelt und ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Vorderhaus	Erdgeschoss	9,70	m	x	8,78	m	=	85,17	m ²
	Obergeschoss	9,70	m	x	8,78	m	=	85,17	m ²
	Dachgeschoss	9,70	m	x	8,78	m	=	85,17	m ²
	Summe							255,51	m ²
								rd. 256,00	m ²
Seitenflügel	Erdgeschoss	10,50	m	x	4,00	m	=	42,00	m ²
	Obergeschoss	10,50	m	x	4,00	m	=	42,00	m ²
	Summe							84,00	m ²

Fotodokumentation



Straßenansicht



Detailansicht von der Großen Gartenstraße



Fassade



Detailansicht Hauseingangstüre

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34) oder
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das Bewertungsobjekt ist nach Zuschnitt und Größe der Wohnfläche zweifelsfrei für die Eigennutzung geeignet und wird auf dem örtlichen Grundstücksmarkt regelmäßig für eine solche nachgefragt. Dementsprechend sowie insbesondere aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich können das **Ertragswertverfahren** oder das **Vergleichswertverfahren** durchgeführt werden. Für die Durchführung des Ertragswertverfahren sind mit hinreichender Genauigkeit abgeleitete Bewertungsparameter (z. B. Liegenschaftszinssätze) und sonstige Marktdaten (z. B. marktübliche Mieten) erforderlich. Diese sind auf dem örtlichen Grundstücksmarkt in mittlerer Qualität vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren ergebnisunterstützend durchgeführt wird.

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens sind eine ausreichende Menge hinreichend vergleichbarer Verkaufspreise oder entsprechende Vergleichsfaktoren erforderlich. Da derartige Vergleichskaufpreise für mit dem vorliegenden Objekt vergleichbare Grundstücke am örtlichen Markt nicht hinreichend qualifiziert sind, wird auf die Durchführung des Vergleichswertverfahrens verzichtet. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und mit dem Ertragswert plausibilisiert.

5.2 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der sanierungsunbeeinflusste **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **52,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
Geschosszahl	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstückstiefe	=	50 m
Grundstücksfläche	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsobjekts

Wertermittlungsstichtag	=	05.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
Geschosszahl	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstückstiefe	=	34 m
Grundstücksfläche	=	341 m ²

Bodenwertermittlung

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 52,00 €/m²	
Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	05.08.2024	× 1,00	E1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	E2
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	E2
Grundstückstiefe	50 m	34	× 1,00	E2
Fläche (m ²)	1.000	341	× 0,90	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert, rd.			= 47,00 €/m²	
Fläche			× 341,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 16.027,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2024 insgesamt **16.027,00 €**.

E1

Nach Darstellung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in seinem aktuellen Marktbericht (Indexreihen für baureifes Land) war in den vergangenen Jahren nur eine geringe Steigerungsrate den Bodenwertniveaus von rd. 1 – 2 % p.a. im Jerichower Land zu beobachten. Diese Steigerung ist häufig dominiert durch neuerschlossenes Bauland. Bei bebauten Flächen im Innenstadtbereich kann von einer Stagnation des Bodenwertniveaus ausgegangen werden. Auf eine zeitliche Anpassung wird daher verzichtet.

E2

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zentral in der Bodenrichtwertzone. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht ebenfalls dem Richtwertgrundstück, sodass eine diesbezügliche Anpassung nicht erforderlich ist.

E3

Das Bewertungsobjekt ist deutlich kleiner als das Richtwertgrundstück. Der Gutachterausschuss hat zwar in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht keine Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße nachweisen können. Aufgrund der sehr geringen Fläche, der fehlenden Grundstückszufahrt sowie die Abwesenheit einer ordentlichen Gartenfläche erfolgt jedoch ein sachverständiger Abschlag von 10 %.

5.3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	695,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	340,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	236.300,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.08.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	431.720,10 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	431.720,10 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.912,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		134.912,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.396,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	140.309,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.027,00 €
vorläufiger Sachwert	=	156.336,03 €
Sachwertfaktor	x	0,88
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	137.575,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.640,00 €
Sachwert	=	124.935,71 €
	rd.	120.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden von mir auf der Basis der vorliegenden Unterlagen (Grundriss) durchgeführt. Sie sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden. Siehe hierzu die detaillierte Darstellung unter Tz. 4.1. Die Nebengebäude werden nicht berücksichtigt.

Herstellungskosten

Der Gebäudeausstattungsstandard sowie die Normalherstellungskosten (NHK) wurden vom Sachverständigen nach den Vorgaben der ImmoWertV ermittelt. Siehe hierzu die genaue Ableitung für das Wohngebäude in der Anlage 8 zu diesem Gutachten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile / Einrichtungen

An dieser Stelle wird der Zeitwert der Bauteile erfasst, welche nicht in den NHK inbegriffen sind. Allerdings sind besondere Bauteile im Wert von bis zu 3 % des alterswertgeminderten Sachwerts in dem vom Gutachterausschuss genutzten Modell des hier verwendeten Sachwertfaktors bereits berücksichtigt. Vorliegend sind keine weiteren besonderen Bauteile zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt quartalsweise veröffentlichte Baupreisindex wurde online abgerufen. Der zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Baupreisindex beträgt 182,7 für Wohngebäude.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren zur Regionalisierung der tabellierten Normalherstellungskosten. Vorliegend erfolgt die Bewertung nach dem Modell des Gutachterausschusses, da der hier verwendete Sachwertfaktor ebenfalls in diesem Modell abgeleitet worden ist. Der Gutachterausschuss hat den Baukostenregionalfaktor mit 1,0 bewertet.

Außenanlagen

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses werden bauliche und nicht bauliche Außenanlagen mit einem relativen Wertansatz von 4 % der Gebäudesachwerte berücksichtigt. Dies entspricht vorliegend einem Wertanteil von rd. 5.400 €. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Außenanlagen diesen Wertansatz nicht übersteigen, sodass keine Modellkorrektur vorgenommen werden muss.

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem Modell des hier verwendeten Sachwertfaktors wird die Gesamtnutzungsdauer (GND) nach den Modellansätzen der Anlage 1 der ImmoWertV festgelegt; danach beträgt die GND für das Wohnhaus 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das Wohnhaus wurde ca. 1900 errichtet. Die rein rechnerische RND am Wertermittlungsstichtag beträgt folglich 80 Jahre – (2024 – 1900 =) 124 Jahre = 0 Jahre. Darüber hinaus müssen die in der Vergangenheit als durchgeführt angenommenen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. In Anlehnung an Anlage 2 Punkt I.2 der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer) wird der Modernisierungsgrad des Gebäudes dem mittlere Modernisierungsgrad (6 – 10 von maximal 20 möglichen Modernisierungspunkten) zugeordnet. Die objektspezifische Modernisierungspunktzahl wird unter Sicherheits Gesichtspunkten mit 6 Punkten geschätzt, weil die überwiegenden Maßnahmen annahmegemäß bereits um 2000 stattfanden. Die damit korrespondierende RND wird mit rd. 25 Jahren berechnet. Diesem rechnerischen Ergebnis stimmt der Unterzeichner zu und setzt es in der Bewertung an.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt. Siehe hierzu Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 Abschnitt 7.4. Das Modell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr vor 1991 im Jerichower Land basiert auf einer Stichprobe mit den folgenden Merkmalen:

Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		464
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2020	06/2022	08/2021
Kaufpreis:	20.000 €	278.000 €	110.000 €
vorläufiger Sachwert:	26.067 €	250.904 €	116.433 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	80 €/m ²	30 €/m ²
Gebäudestandard:	1,10	3,90	2,40
Wohnfläche:	50 m ²	230 m ²	111 m ²
Grundstücksfläche:	110 m ²	1.464 m ²	585 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	16 Jahre	58 Jahre	32 Jahre
Baujahr:	1880	1990	1930
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen	1	3	1

Quelle: © Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 260

Das Bewertungsobjekt befindet sich hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale innerhalb der Spanne der umseitig dargestellten Stichprobe. Das Bewertungsobjekt ist in etwa mit dem Median vergleichbar. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor kann deshalb für die Bewertung herangezogen werden. Unter Anwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Regressionsgleichung zur Ermittlung des Sachwertfaktors ergibt sich ein objektbezogener Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,03. Der Bezugszeitpunkt ist März 2022. Aufgrund der verhaltenen Kaufpreise im Bereich des Bewertungsobjekts, welche durch die gestiegenen Zinsen partiell gesunken sind, sowie der geringen Grundstücksgröße in Verbindung mit der fehlenden Grundstückszufahrt und des fehlenden Gartens wird der o. g. Sachwertfaktor um 15 Prozentpunkte gemindert. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird hier mit 0,88 eingeschätzt und in der Bewertung angehalten.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Weiter marktübliche Zu- oder Abschläge sind hier nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG - z.B. Ertragsbesonderheiten, Zustandsbesonderheiten etc.) sind vorliegend für die bisher nicht erfassten wertbeeinflussenden Objektmerkmale anzuhalten.

Wertminderung durch Leitungslage

Die mediale Erschließung des Bewertungsgrundstücks mit Trink- und Schmutzwasser erfolgt über die südlich angrenzenden Flurstücke. Durch die Leitungslage und die damit verbundenen Schutzstreifen der Leitungen ist die Grundstücksnutzung der belasteten Grundstücke eingeschränkt. In diesem Bereich können z. B. keine tiefwurzelnden Pflanzen eingebracht oder Gebäude errichtet werden. Die Länge der Leitung auf dem Nachbargrundstück beträgt ca. 45 m. Unter Berücksichtigung eines Schutzstreifens von insgesamt 4 m Breite wird von einer belasteten Fläche von $45 \text{ m} \times 4 \text{ m} = 180 \text{ m}^2$ ausgegangen. Ferner wird davon ausgegangen, dass die Leitung im zentralen Bereich des Nachbargrundstücks verläuft. Das Nachbargrundstück wird derzeit augenscheinlich gärtnerisch genutzt. Im südlichen Bereich erscheint eine bauliche Nutzung möglich. Die Gesamtfläche des Nachbargrundstücks beträgt 632 m^2 . Der aktuelle Bodenwert der belasteten Fläche – ohne Berücksichtigung des Leitungsrechts – wird mit $632 \text{ m}^2 \times \text{rd. } 50 \text{ €/m}^2 = 31.600 \text{ €}$ geschätzt.

Es handelt sich vorliegend um eine erhebliche Nutzungsbeeinträchtigung des belasteten Gesamtgrundstücks. Nach Darstellungen in [6, S. 303] kann die Wertminderung bei Wohngrundstücken und einer erheblichen Nutzungsbeeinträchtigung mit 21 % - 40 % des unbelasteten Gesamtbodenwerts eingeschätzt werden. Aufgrund der Lage im zentralen Grundstücksbereich wird die Wertminderung mit 40 % des Bodenwerts der Fläche eingeschätzt. Die Wertminderung des belasteten Grundstücks beträgt

$$31.600 \text{ €} \times 0,40 = 12.640,00 \text{ €}.$$

Diese Wertminderung bildet die Basis für die Ableitung der zu zahlenden jährlichen Rentenrate für die Duldung der Leitungslage. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Kapitalisierungszinssatzes in Höhe von 5 % ergibt sich eine Rentenzahlung von 632 € jährlich. Der Barwert der "ewig" zu zahlenden Rentenrate beträgt $632 \text{ €} / 0,05 = 12.640 \text{ €}$ und wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd in Abzug gebracht.

5.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
39245 Gommern M.-Schwantes-Straße 48	Wohnhaus und Grundstück	154,00	~4,87	800,00	9.600,00
Summe		154,00		800,00	9.600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.592,00 €
jährlicher Reinertrag	=	7.008,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 16.027,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	480,81 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.527,19 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,413
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	113.657,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.027,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	129.684,96 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	129.684,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	12.640,00 €
Ertragswert	=	117.044,96 €
	rd.	120.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen berechnet. Sie ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und wird hier mit rd. 156 m² angesetzt. Siehe hierzu die detaillierte Darstellung unter Tz. 4.1.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aus den Immobilienpreisspiegeln des IVD, aus Internetrecherchen sowie aus den diesbezüglichen Auswertungen des Gutachterausschusses in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Das Objekt ist am Wertermittlungstichtag augenscheinlich leerstehend; Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach hiesiger Information nicht. Das Bewertungsobjekt befindet sich in Gommern, einer Kleinstadt im Jerichower Land mit guter Anbindung und infrastruktureller Ausstattung. Die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Allerdings werden individuell nutzbare Wohnhäuser selten vermietet. Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 durchschnittliche Mietwerte für Wohnungen mit einem mittleren Nutzwert in Kleinstädten im Jerichower Land von 4,00 €/m² bis 6,00 €/m² aus. Aus dem Preisspiegel Wohnmieten der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH ergibt sich für die vorliegende Region ein mittleres Mietniveau im Bereich von älteren Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von 150 m² und mehr von im Mittel rd. 5,00 €/m² mit einer Spanne ca. 4,00 €/m² – 7,00 €/m². Aufgrund der Lage im Stadtzentrum, der großen Wohnfläche und der geringen Grundstücksgröße und dem damit verbundenen geringen Freizeitwert des Grundstücks wird die marktüblich erzielbare Miete mit etwa 800 € monatlich eingeschätzt. Dies entspricht einer relativen Miete von 4,87 €/m². Darin ist die Nutzung sämtlicher Gebäudeflächen und der Grundstücksfläche inbegriffen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten werden hier anhand der Veröffentlichungen in [1, Band 3] ermittelt. Es ergibt sich ein pauschaler Ansatz von 27 % des Jahresrohertrags.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe hierzu die Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der „Marktanpassungsfaktor“ im Ertragswertverfahren, da er auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet wird.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht sind keine Liegenschaftszinssätze für Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht worden. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb auf der Grundlage der Veröffentlichung in [1, Band 3] ermittelt. Danach ergibt sich ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von ca. 3,00 %. Dieser Zinssatz wird vor dem Hintergrund der relativ kurzen Restnutzungsdauer als zutreffend eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe hierzu die Erläuterungen im Sachwertverfahren.

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden ortsüblich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren, da die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Verkehrswert wird daher aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **120.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. **120.000,00 €**.

Der sanierungsunbeeinflusste **Verkehrswert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengelass bebaute Grundstück

Grundbuch <i>Gommern</i>	Blatt 3122	lfd. Nr. 1
Gemarkung <i>Gommern</i>	Flur 8	Flurstück 20335

wurde zum Stichtag 08.05.2024 unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen einer nicht erfolgten Innenbesichtigung und nur eingeschränkt möglichen Außenbesichtigung in Höhe von 20 % ermittelt mit (120.000 € x 0,80) rd.

100.000,00 €.

in Worten: einhunderttausend Euro

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Magdeburg, den 21. August 2024



Matthias Eickhoff, M. Sc.

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024;
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage; Verlag: Bundesanzeiger, 2014
- [4] Kleiber: WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. Auflage;
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, 20. Auflage
- [6] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage

6.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Juni 2024) erstellt.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte und dem Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks




Quelle: © Sachsen-Anhalt-Viewer 2024, abgerufen am 20.08.2024



Quelle: © Sachsen-Anhalt-Viewer 2024, abgerufen am 20.08.2024

Anlage 2: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Landkreis Jerichower Land		
Der Landrat		
Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31		
Fachbereich Umwelt		
Sachgebiet Wasserbehörde		
Auskunft erteilt: Frau Berliner		
Mein Zeichen: 74-05-2024-71437		
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100		
Zimmer-Nr.: 343		
Telefon: 03921 949-7405		
Telefax: 03921 949-9670		
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	Datum
—	32K 16/24	8. Juli 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: 74-05-2024-71437		Eingangsdatum: 5. Juli 2024
Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster		
Ort: Gommern, Stadt Martin-Schwantes-Straße (Gommern) 48		
Lage:	Gemeinde:	Gemarkung:
	Gommern, Stadt	Gommern
		Flur: 8
		Flurstück: 20335
Sehr geehrter Herr Eickhoff,		
auf Grund Ihres o. g. Antrages teile ich Ihnen Folgendes mit:		
<u>Auskunft</u>		
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 dem o. g. Grundstück. Im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land ist das o. g. Grundstück nicht erfasst.		
<u>Kostenentscheidung</u>		
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: 39286 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 0371 16 BIC: NOLADE21MDG Steuernummer: 103/144/50005
		Homepage: www.lkj.de E-Mail: post@lkjl.de E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Quelle: © Landkreis Jerichower Land

Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und dem Denkmalverzeichnis



EINGEGANGEN
05. Aug. 2024

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat

Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Ihre Nachricht vom _____

Ihr Zeichen _____

Fachbereich Bau
Untere Bauaufsichtsbehörde
 Auskunft erteilt: Frau Laubstein
 Mein Zeichen: **63 14-2024-01383**
 Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
 Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**
 Zimmer-Nr.: 230
 Telefon: 03921 949-6314
 Telefax: 03921 949-9663
 E-Mail: bau@ljl.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
16. Juli 2024

Aktenzeichen: 63 14-2024-01383 **Eingangsdatum:** 4. Juli 2024

Maßnahme: Auskunft/ Anfrage

Lage: **Gemeinde:** Gommern, Stadt **Gemarkung:** Gommern **Flur:** 8 **Flurstück:** 20335
 Gommern, Stadt Martin-Schwantes-Straße (Gommern) 48

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Auskunftsersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Art der Baulast
Gommern	8	20335	x		

2. Denkmalpflege

Mit Bezug auf Ihre Anfrage informiere ich darüber, dass für die oben aufgeführte Liegenschaft derzeit keine Eigenschaften eines Kulturdenkmals im Sinne des § 2 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung festgestellt worden sind und diese somit diesbezüglich nicht dem Schutz dieses Gesetzes unterliegt.

3. Kopien

Die gewünschten Kopien liegen als Anlage bei.

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

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

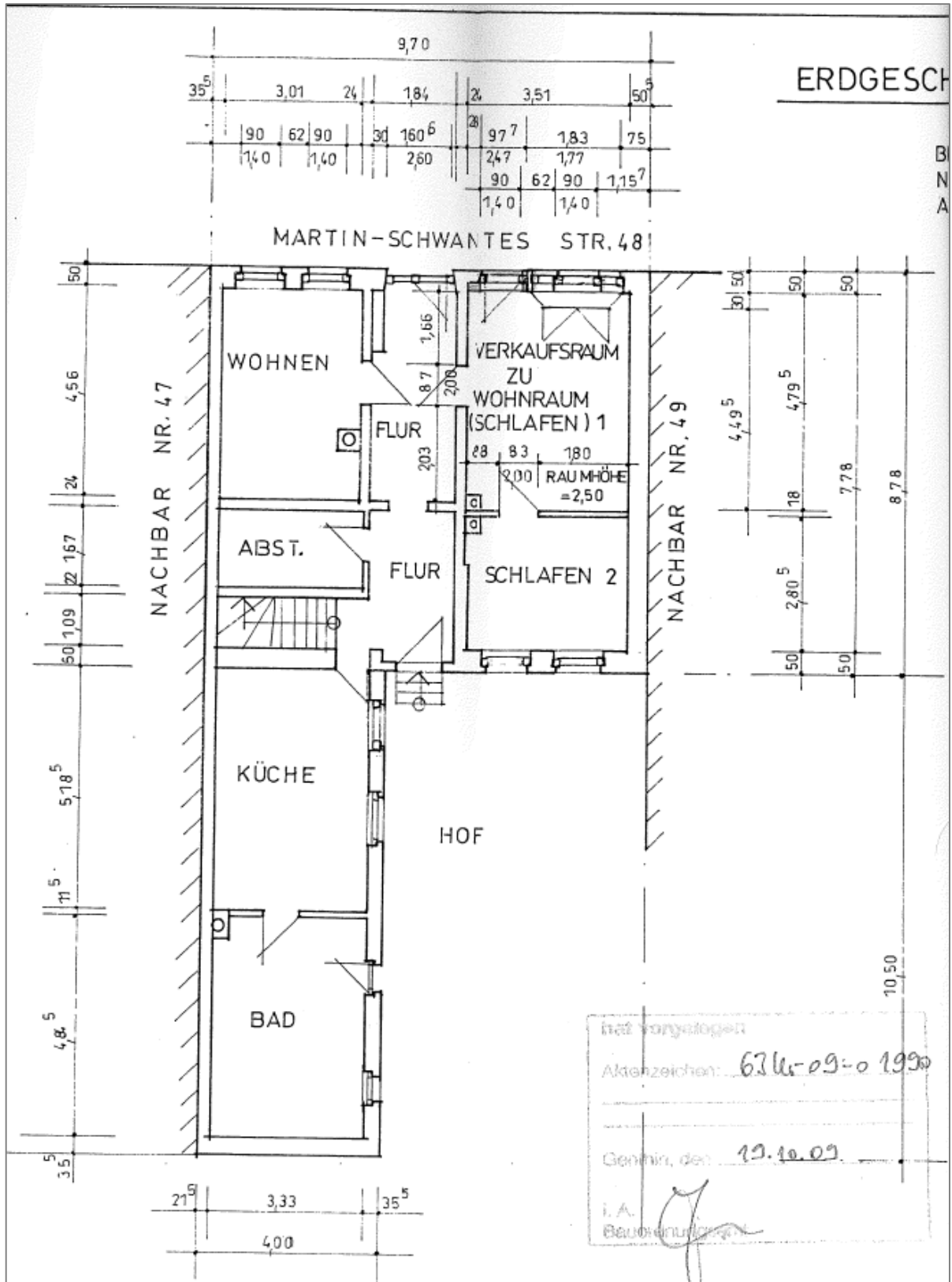
Außenstelle:
39307 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE20 6105 3273 0511 0071 16
BIC: NOLADE21MDG
Steuernummer: 103/14450006

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

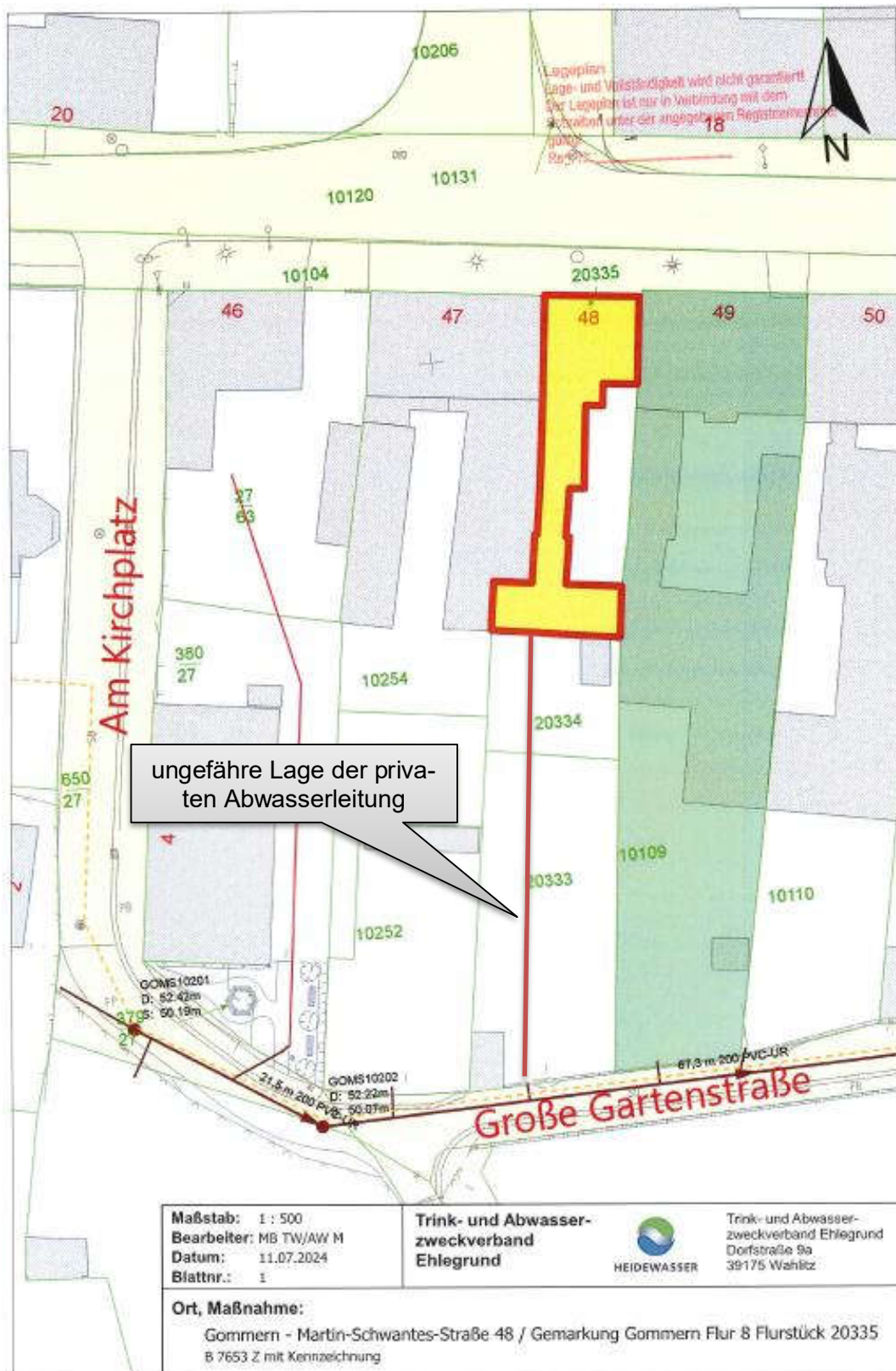
Quelle: © Landkreis Jerichower Land

Anlage 4: Grundriss des Erdgeschosses



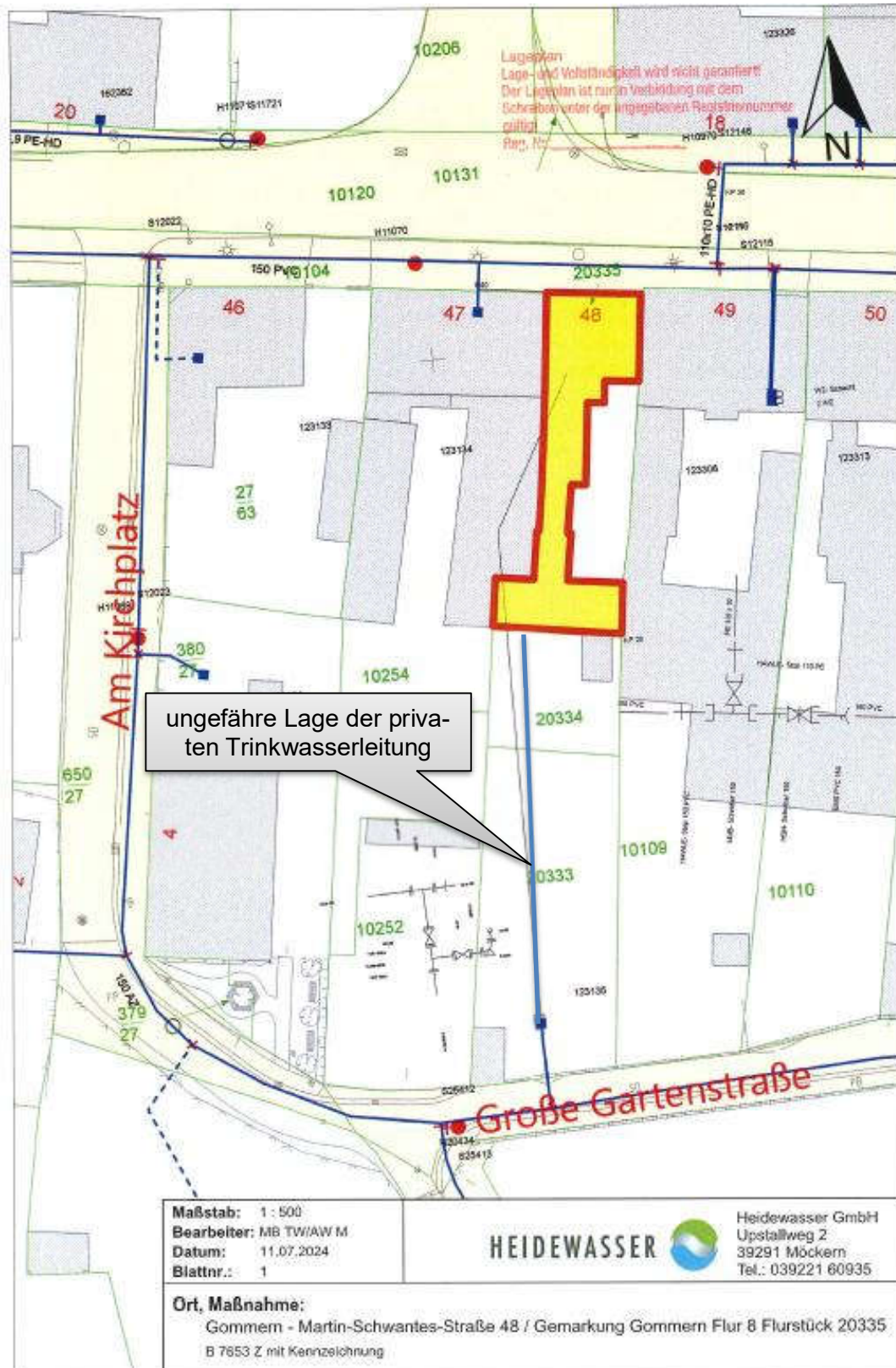
Quelle: © Landkreis Jerichower Land

Anlage 5: Leitungsplan des Trink- und Abwasserzweckverband Ehlegrund



Quelle: © TAZW Ehlegrund

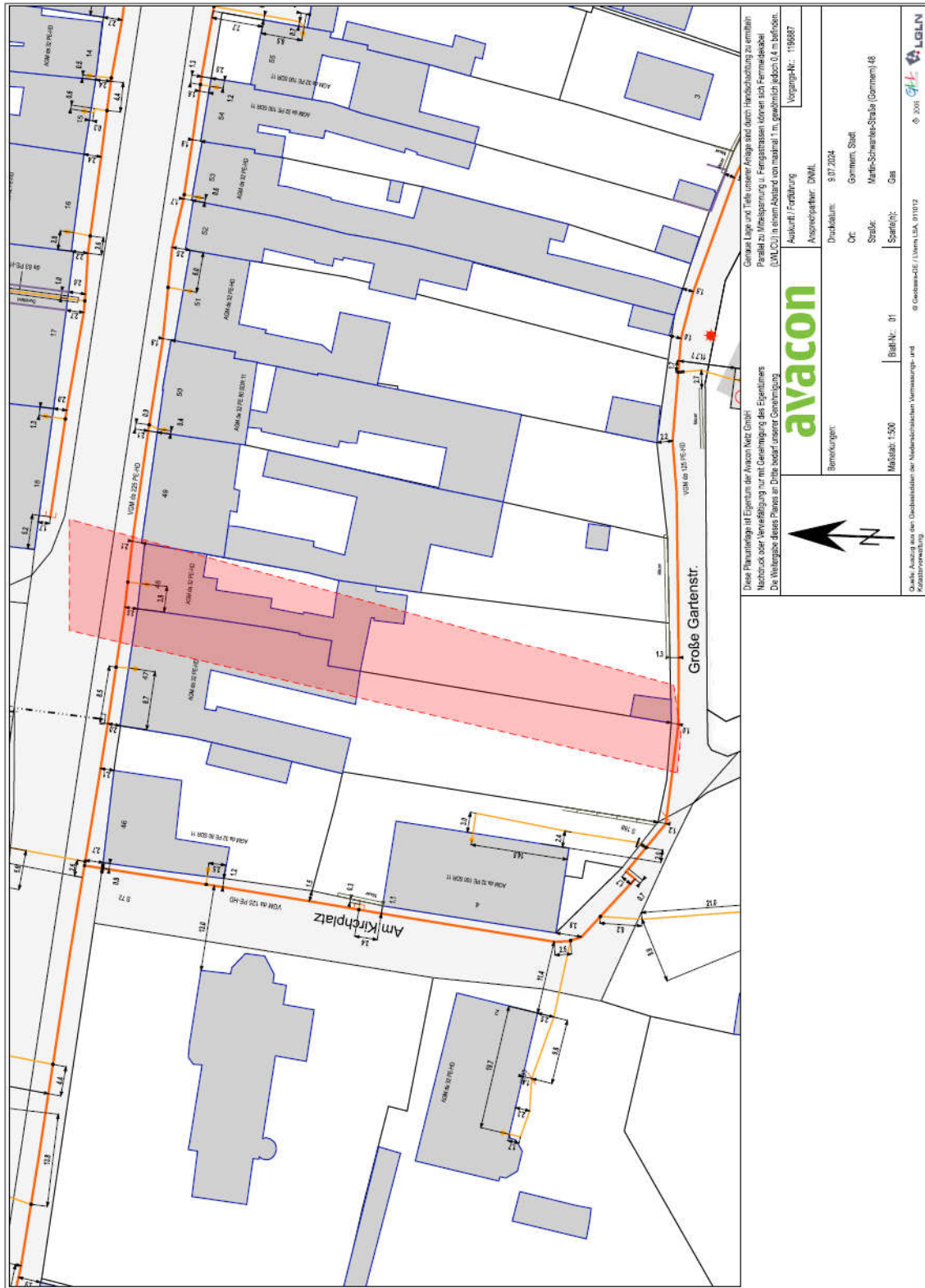
Anlage 6: Leitungsplan der Heidewasser GmbH



Quelle: © Heidewasser GmbH

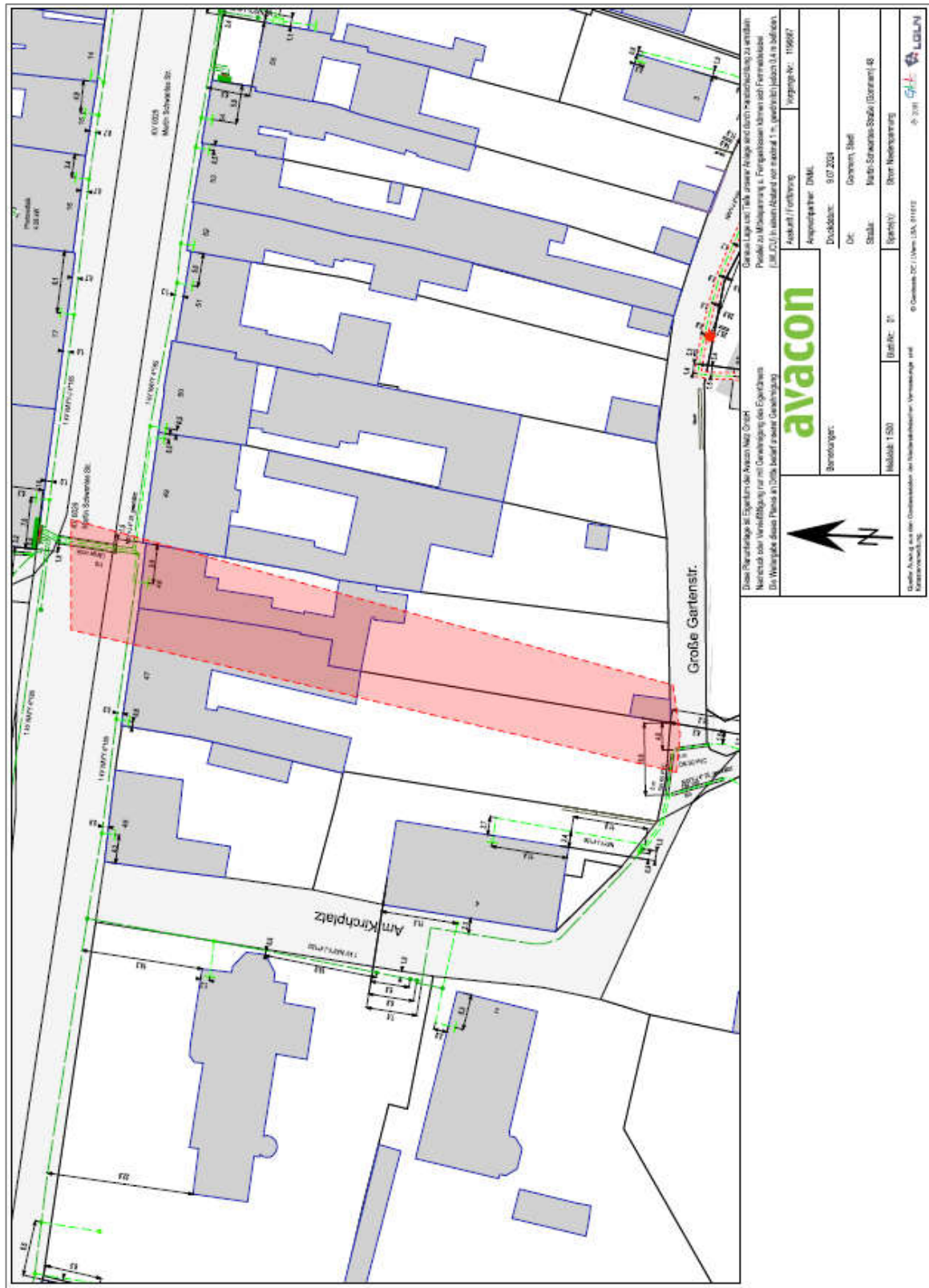
Anlage 7: Leitungsplan der Avacon Netz GmbH

Netzplan Gas



Quelle: © Avacon Netz GmbH

Netzplan Strom



Quelle: © Avacon Netz GmbH

Anlage 8: Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010

Anmerkung: Die Ermittlung des Gebäudeausstattungsstandards beruht auf Annahmen.

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	48,0 %	52,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrepfen in einfacher Art und Ausführung

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Reihemittelhäuser

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010- Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	48,0	290,40
3	695,00	52,0	361,40
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			651,80
gewogener Standard = 2,5			

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 651,80 €/m² BGF
rd. 652,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihemittelhäuser
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäu- destandardanteil [%]	relativer NHK 2010- Anteil [€/m ² BGF]
1	690,00	0,0	0,00
2	765,00	48,0	367,20
3	880,00	52,0	457,60
4	1.060,00	0,0	0,00
5	1.325,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,5			824,80

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 824,80 €/m² BGF
 rd. 825,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	652,00	255,99	75,29	490,89
Gebäudeteil 2	825,00	84,01	24,71	203,86
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				695,00