

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg
Abteilung Zwangsversteigerungen
Postfach 13 34
39283 Burg
Geschäftszeichen: 32 K 20/23

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 --CIS HypZert (S)-

Wuster Straße 94
14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63
E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 13.02.2024
Az: GA 124/2023 – Sta

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem **Mehrfamilienhaus bebaute sowie unbebaute Grundstück**
in 39279 Gommern OT Leitzkau Althaus 21, 23, 25



Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden auf der **Grundlage einer Außenbesichtigung** zum Stichtag 19.12.2023 ermittelt mit

Grundstück A rd. 81.000,00 €
Grundstück B rd. 0,00 €

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Ergebnisübersicht	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
2.9	Folgenutzung	11
3	Beschreibung des Gebäudes	12
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	12
3.2	Gebäude Mehrfamilienhaus	12
3.3	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück A (Flurstück 105/1)	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.5	Verkehrswert für das Grundstück A (Flurstück 105/1, Einzelausgebot)	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück B (Flurstück 130/1)	22
5.1	Grundstücksdaten	22
5.2	Verkehrswert für das Grundstück B (Flurstück 130/1, Einzelausgebot)	22
6	Ermittlung des Verkehrswerts für Gesamtgrundstück, Gesamtausgebot (Flurstück 105/1 u.130/1).....	23
6.1	Grundstücksdaten	23
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
6.3	Bodenwertermittlung	23
6.4	Ertragswertermittlung	26
6.5	Verkehrswert für das Gesamtgrundstück, Gesamtausgebot (Flurstück 105/1 und 130/1	29
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
8	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	zwei Grundstücke, davon ein Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Objektadresse:	39279 Gommern OT Leitzkau Althaus 21, 23, 25
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leitzkau Blatt 1523, lfd. Nr. 3, 4
Katasterangaben:	Gemarkung Leitzkau Flur 16, Flurstück 105/1 (1.700 m ²) Flur 16, Flurstück 130/1 (597 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 13 34 39283 Burg
Eigentümer:	Auftrag vom 14.11.2023 siehe Grundbuch Abt. I (dem Gericht bekannt)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsvorsteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 19.12.2023 durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	19.12.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	19.12.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Zur Ortsbesichtigung war nur die Sachverständige zugegen.
Umfang der Besichtigung	Da kein Vertreter der Eigentümerin zugegen war, konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">Grundbuchauszug vom 15.09.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis, zum Denkmalschutz

sowie Auskunft aus der Bauakte

- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von www.openstreetmap.de

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- aktueller Grundstücksmarktbericht des Oberen GAA im Land Sachsen-Anhalt
- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt Sachsen-Anhalt (Mieten, Vergleichspreise)
- IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen/Sachsen-Anhalt ongeo- Vergleichsdatenbank

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten Zwangsversteigerung

Im Gutachten sind die versteigerungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt worden.

Bei den Bewertungsgrundstücken, im Grundbuch unter zwei laufenden Nummern gebucht, handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit, die Veräußerung als Gesamtausgebot ist angeraten.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

a) ob Mieter oder Pächter vorhanden sind

Das Grundstück war zum Ortstermin leerstehend.

b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob Zubehör vorhanden ist, das von der Sachverständigen nicht mitgeschätzt wurde (Art und Umfang).

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör festgestellt.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Das Bewertungsobjekt konnte nur eingeschränkt, von außen, besichtigt werden. Hausschwamm kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. (vgl. Anlage 5).

f) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. (vgl. Anlage 5)

g) ob Altlasten vorhanden sind

Es besteht keine Registrierung im Altlastenkataster. (vgl. Anlage 5)

Hinweise zur aktuellen weltweiten wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen und deren Auswirkung auf den deutschen Immobilienmarkt

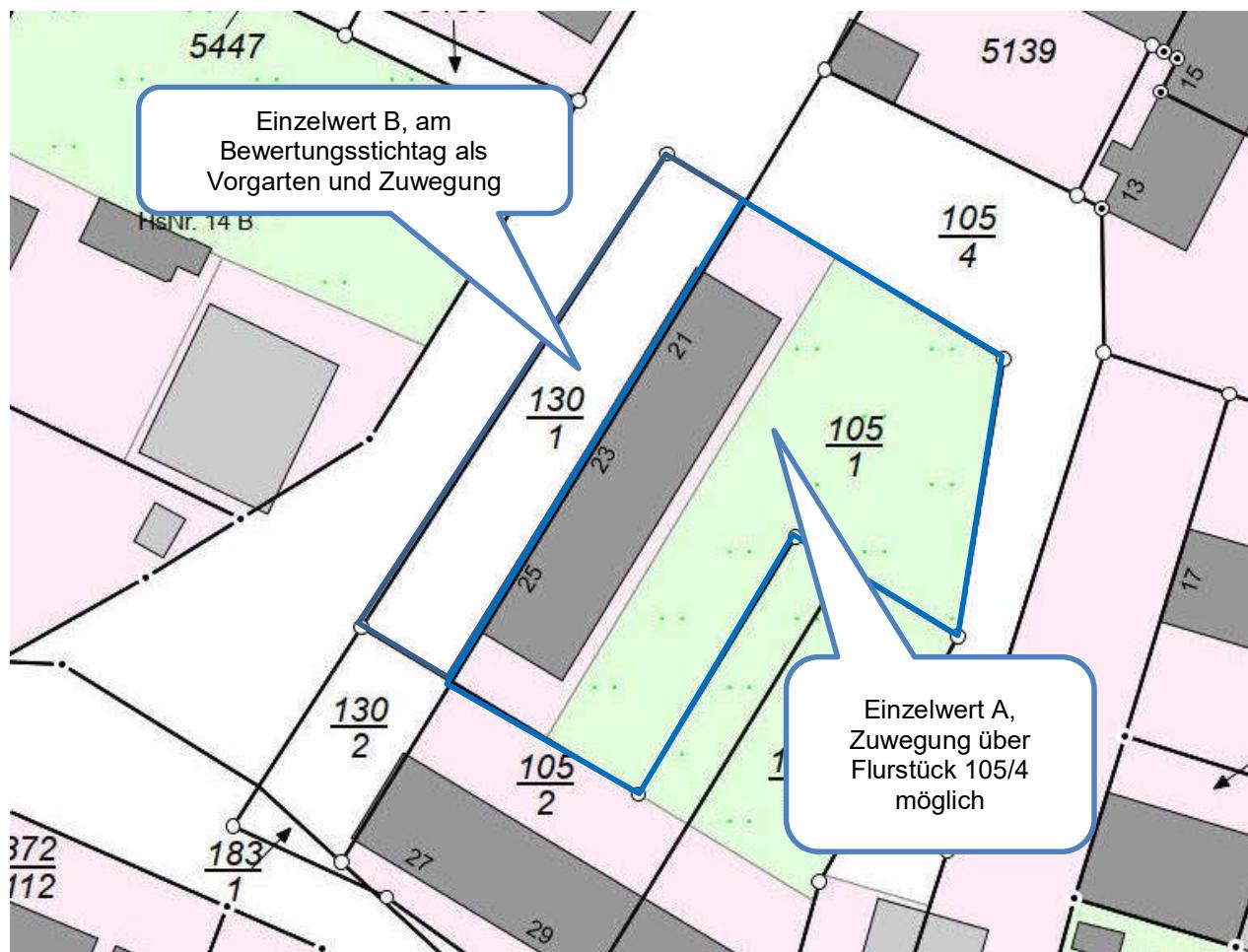
Nachdem die Coronapandemie bereits weitreichende wirtschaftliche Folgen hatte, haben auch der Russisch-Ukrainische Krieg und die weltpolitischen Entscheidungen bezüglich der Sanktionen gegen Russland einen deutlichen Rückgang der weltweiten Wirtschaftslage zur Folge gehabt. Lieferkettenunterbrechungen verschärfen die Situation auf der gesamtwirtschaftlichen Angebotsseite. Auch die Baupreise sind aufgrund zunehmender Baustoff- und Energiekosten stark gestiegen und führen zu erhöhten Risiken bei Projekten und Bauträgermaßnahmen. Global sind darüber hinaus aktuell hohe Inflationsraten zu verzeichnen. Die US-Notenbank und die Europäische Zentralbank reagierten mit Anpassungen ihrer Leitzinspolitik, was die Darlehensvergabe im Immobiliensektor eingeschränkt hat.

Diese Umstände führen zu Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung des nationalen Immobilienmarktes. Derzeit sind konkrete Auswirkungen noch nicht abschließend bezifferbar. Die vorliegende Bewertung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten.

1.5 Ergebnisübersicht

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden auftragsgemäß die Einzelwerte, aber auch der Gesamtwert ausgewiesen.

	GB-Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Einzelwert A	1523	3	16	105/1	81.000,00 €
Einzelwert B	1523	4	16	130/1	0,00 €
Gesamtwert	1523	3,4	16	105/1, 130/1	81.000,00 €



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Jerichower Land
<p>Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.</p>	
<p>Die Bahnlinien Hannover–Magdeburg–Berlin und Magdeburg–Dessau–Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe schaffen günstige Verkehrsverbindungen.</p>	
<p>Der Landkreis Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.</p>	
<p>Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Gommern, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und Gemeinde Möser.</p>	
<p>Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.</p>	
<p>Fläche: 1.576,84 km² Einwohner: 90.256 (31. Dez. 2022) * gestiegen *</p>	
<p>*Quelle: www.lkjL.de, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt</p>	
Ort und Einwohnerzahl:	Gommern mit 10.485 Einwohnern (31. Dez. 2022)
<p>Die Stadt Gommern ist eine Kleinstadt (Grundzentrum) im Süden des Landkreises Jerichower Land und liegt als Grundzentrum etwa 20 km östlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Stadt befindet sich zwischen dem Westfläming und dem Landschaftsschutzgebiet Mittlere Elbe. Zur Einheitsgemeinde Gommern gehören 11 Ortschaften und Ortsteile mit kleinen Ansiedlungen.</p>	
<p>In Gommern kreuzen sich die B 184 Magdeburg – Zerbst/Anhalt – Dessau-Roßlau – Bitterfeld-Wolfen – Leipzig und die B 246a Wanzleben – Schönebeck (Elbe) – Möckern – Burg (bei Magdeburg). Die B 184 wird über eine Ortsumgehung an Gommern vorbeigeleitet.</p>	
<p>Gommern besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Biederitz–Trebnitz und wird im Stundentakt von Regional-Express-Zügen der Linie Magdeburg – Zerbst – Dessau – Bitterfeld – Leipzig, wobei einzelne Züge nach Lutherstadt Wittenberg verkehren, bedient.</p>	

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Leitzkau.

Mit Gommern ist Leitzkau durch die Bundesstraße B184 verbunden. Der nächste Bahnanschluss befindet sich im fünf Kilometer entfernt gelegenen Prödel an der Strecke Magdeburg– Dessau.

Das Schloss Leitzkau, welches im Volksmund auch als „Münchhausenschloss“ bezeichnet wird, ist schon von weitem sichtbar. Der kleine Ort bietet alles, was ein Dorf haben sollte: eine Kindertagesstätte, alle notwendigen Versorgungs- und Dienstleitungseinrichtungen sowie moderne Kultureinrichtungen und Sportanlagen. Es gibt in Leitzkau viele aktive Kultur- und Sportvereine. Unter der Leitung des Förderkreises Kultur und Denkmalpflege Leitzkau e.V. und des Heimatvereins finden jährlich kulturelle Veranstaltungen statt, die weit über die Kreis- und Landesgrenze hinaus bekannt sind.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Norden des Ortes Leitzkau in einer ruhigen Anliegerstraße.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 20 km entfernt)
Kreisstadt Burg (ca. 25 km entfernt)
Gommern in ca. 10 km
Möckern in ca. 10 km

Autobahnzufahrt:
BAB 2 Hannover- Berlin, AST Burg Ost (ca. 22 km entfernt)

Bundesstraßen:
B184 tangiert den Ortsteil
B246 (ca. 9 km entfernt) und B 246a (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof:
Prödel (5 km entfernt)

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Leitzkau.

Leitzkau ist ein Ortsteil von Gommern. Das Umfeld wird durch mischgebietstypische Nutzungen, Wohnen, teilweise Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. In der Nähe befindet sich das Renaissance-Schloss Leitzkau.

Die Grundversorgung ist gegeben. Weitere Infrastrukturen befinden sich in den 10 km entfernten Städten Möckern und Gommern.

Die Bushaltestelle (überörtliche Verbindung) ist fußläufig erreichbar.

Die Lage kann als einfache Wohn- und Geschäftslage bezeichnet werden.

Beeinträchtigungen:

Während der Besichtigung wurden keine Beeinträchtigungen (Immissionen) festgestellt.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Flurstück 105/1
Grundstücksbreite: ca. 56 m
mittlere Tiefe: ca. 22 m
annähernd eben

Das Grundstück besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt. (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3).

Flurstück 130/1
Grundstücksbreite: ca. 56 m
mittlere Tiefe: ca. 10 m
leicht ansteigend

Das Grundstück besitzt einen regelmäßigen Zuschnitt. (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Beton, Gehweg nicht vorhanden,
Parkstreifen nicht angelegt,
Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Kanalanschluss, Telefonanschluss, Gasanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung besteht durch das Mehrfamilienhaus an der
westlichen Grundstücksgrenze (siehe Liegenschaftskarte).

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.12.2023 durch den
Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im
Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl.
Anlage 5, Auskünfte)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt der beglaubigte Grundbucheintrag vom 15.09.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Leitzkau, Blatt 1523, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 7 Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei).

Anmerkung:

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis gemäß Schreiben des Landkreises Jerichower Land vom 09.01.2024 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragungen. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Denkmalschutz:

Es handelt sich nicht um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 09.01.2024 (vgl. Anlage 5, Auskünfte).

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Entsprechend Auskunft des Bauamtes der Stadt Gommern vom 30.11.2023 befindet sich das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan innerhalb einer als gemischte Baufläche (BauNVO) dargestellten Fläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Entsprechend o.g. Auskunft der Stadt Gommern ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Satzungen:

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung sowie Sanierungssatzung.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baugenehmigung durch längeren Leerstand unwirksam werden kann und diese ggf. erneut eingeholt werden muss.

In dieser Bewertung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21),

Beitrags- und Abgabenzustand:

Es handelt sich um eine vollständig vorhandene, ältere Erschließung. Die Erschließung ist augenscheinlich endgültig hergestellt worden.

Es liegt eine Auskunft des Bauamtes der Stadt Gommern vom 30.11.2023 vor.

Straßenausbaubeiträge nach KAG sind abgeschafft worden. In der Bewertung wird ein voll erschlossener, beitrags- und abgabenfreier Zustand angenommen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus in Geschossbauweise. Das Grundstück wurde bisher ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt (Vermietung).

Das Objekt steht augenscheinlich seit vielen Jahren leer. Im vorgefundenen Zustand ist eine Nutzung/Vermietung nicht möglich.

Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser konnten nicht beschafft werden. Bei einem für die Objektart angemessenen Ausbauverhältnis von 0,80 ist eine Wohnfläche von ca. 672 m² realisierbar (12 Dreiraumwohnungen a 56 m²).

2.9 Folgenutzung

Für das Bewertungsobjekt wird in dieser Wertermittlung die ursprüngliche wohnwirtschaftliche Nutzung (Mehrfamilienhaus) als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

In dieser Wertermittlung wird für die angenommene Nutzung als Mehrfamilienhaus **die notwendige Kernsanierung zunächst fiktiv unterstellt**. Am Ende der Bewertung werden die Aufwendungen für die hier unterstellten Maßnahmen wieder abgezogen.

3 Beschreibung des Gebäudes

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Es fand im Wesentlichen **eine Außenbesichtigung statt**, ein Eigentümervertreter war nicht zugegen. Von der Rückseite konnte ein Kellerraum durch die geöffnete Außentür betreten und durch offene Erdgeschossfenster Fotoaufnahmen gemacht werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. 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 Kernsanierung unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.2 Gebäude Mehrfamilienhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus zweigeschossig voll unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss
-------------------	---

Baujahr: 1975 (geschätzt)

Modernisierungen: keine wertrelevanten Maßnahmen erfolgt

Außenansicht: verputzt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Nutzfläche mit Mieterkeller, Hausanschlussräume, Trockenräume

Erd- und Obergeschoss: Zweispänner, 3 Hauseingänge, insgesamt 12 Wohneinheiten (Annahme)

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart: Blockbauweise in Querwandkonstruktion

Fundamente: Streifenfundamente

Umfassungswände: Leichtbeton/ Mauerwerk

Innenwände:	Leichtbeton/ Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke
Treppen:	Stahlbetonkonstruktion mit Stahlgeländer und Stufen aus Werkstein
Dach:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dacheindeckung:	Betondachsteine Regenrinne und Fallrohre aus Kunststoff
Hauseingänge:	alte Hauseingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitten

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überalterte, nicht zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	dezentral

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	alte Holzfenster mit Einfachverglasung Fensterbänke aus Werkstein
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren
sanitäre Installation:	Bad mit Wanne, Handwaschbecken, WC
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig (3-Raumwohnungen, Annahme)

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch

Bauschäden und Baumängel:

Augenscheinlich sind Bauschäden vorhanden, die aufgrund des jahrelangen Leerstandes und Vandalismus zurückzuführen sind (kaputte Fenster, Türen, Risse in der Fassade, kaputtes Dach).

Die vorhandenen Bauschäden/Baumängel werden wertermittlungstechnisch nicht gesondert berücksichtigt. Baumängel/Bauschäden werden im Rahmen der unterstellten Kernsanierung behoben, eine Doppelberücksichtigung wird somit vermeiden.

Allgemeinbeurteilung

Das Objekt ist wirtschaftlich überaltert. Aufgrund der nicht erfolgten Modernisierungen und der unterlassenen Instandhaltung stellt sich das Mehrfamilienhaus als komplett sanierungsbedürftig dar. Das Objekt ist im vorgefundenen Zustand nicht vermietbar. Augenscheinlich hat bereits eine Beräumung stattgefunden (Annahme, Blick durch Fenster im EG).

Um eine nachhaltige Vermietbarkeit zu erreichen muss das Mehrfamilienhaus kernsaniert werden. Die Wertbeeinflussung aufgrund der notwendigen Kernsanierung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Wegebefestigung (Betonplatten), keine Einfriedung, Rasen

Das Grundstück ist mit Bäumen sowie Sträuchern bewachsen bzw. mittlerweile verwildert (insbesondere vorgelagertes separates Flurstück 130/1).

4 Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück A (Flurstück 105/1)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 39279 Gommern OT Leitzkau, Althaus 21, 23, 25 zum Wertermittlungstichtag 19.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Leitzkau	1523	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leitzkau	16	105/1

Fläche
1.700 m²

Zur Erschließung des Einzelgrundstücks:

Das zu bewertende Teilgrundstück liegt in 2. Reihe. Laut Auskunft der Gemeinde Gommern vom 12.02.2024 ist das nördlich angrenzende Flurstück 105/4 als Wegefläche öffentlich gewidmet. Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks kann demnach über dieses angrenzende Flurstück erfolgen. Das Mehrfamilienhaus verfügt zudem rückseitig über eine Erschließung durch das Kellergeschoss.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Für das ausschließlich zur Erzielung von Erträgen geeignete Mehrfamilienhaus wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV21.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Geeignete Vergleichspreise liegen nicht vor. Aus diesem Grund erfolgt die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	1.700 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 15,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.12.2023	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	15,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.700	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	I-II	II	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	15,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	15,00 €/m²
Fläche	×	1.700 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	25.500,00 € <u>rd. 25.500,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 insgesamt **25.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentliche Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden. Art und Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsteilbereichs entsprechen dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes mittels Umrechnungskoeffizienten ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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 (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete				
			Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	Monatlich (€)	Jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	WE 1 bis 12	672,00		7,50		5.040,00	60.480,00
Summe		672,00				5.040,00	60.480,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **60.480,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **14.148,00 €**

jährlicher Reinertrag

= **46.332,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens

5,00 % von 25.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **1.275,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **45.057,00 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **64** Jahren Restnutzungsdauer

× **19,119**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **861.444,78 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **25.500,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **886.944,78 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **886.944,78 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **806.400,00 €**

Ertragswert

= **80.544,78 €**

rd. **81.000,00 €**

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Ertragsfähige Flächen

Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser liegen nicht vor.

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche (BGF) unter Anwendung von objekttypischen Nutzflächenfaktoren überschlägig ermittelt. Die Flächenangaben sind nur für die Wertermittlung zu verwenden.

10 m x 42 m x 2 Wohngeschosse x 0,8 = 672 m². Die Wohnungsgrößen liegen bei ca. 56 m².

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiene ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt, Immobilienpreisspiegeln des IVD, aus Internetrecherchen und der Mietpreissammlung der Sachverständigen abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dörflicher Wohnlage.

Vergleichsmieten

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die Mieten werden daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Nach der hier für eine Vermietung zwingend notwendigen und in der Berechnung zunächst unterstellten Kernsanierung wird von einem guten Objektzustand bei einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsgrad ausgegangen.

Im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt 2023 werden Wohnungsmieten differenziert nach Baualtersklasse und Regionstyp ausgewiesen:

Für Wohnungen in vergleichbaren Lagen des Landkreises Jerichower Land (Dörfer) liegen die Nettokaltmieten bei einem guten Wohnwert zwischen 5,00 €/m² und 7,50 €/m² Wohnfläche.

Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichsmieten für Wohnungen zwischen 5,06 €/m² und 6,43 €/m².

Laut Internetrecherche (Wohnungsbörse.net) liegt die durchschnittliche Miete bei 7,05 €/m² (alle Baujahresklassen).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsmieten schätzt die Sachverständige die erzielbare Nettokaltmiete auf Basis der Lage, der Größe, Ausstattung, Baujahr und Beschaffenheit des fiktiv kernsanierten Objektes mit 7,50 €/m² ein.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Modelltreue).

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden entweder insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil bestimmt.

Die Instandhaltungskosten werden für die Wohnungen modellkonform mit 13,20 €/m² WNfl. angesetzt.

Die Verwaltungskosten werden pro Wohneinheit mit 339,00 € berücksichtigt.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % als angemessen beurteilt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist wie auch bei der Restnutzungsdauer die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt für die Gebäudeart Mehrfamilienhäuser 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das geschätzt 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2023,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhaltenen bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedächer	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

80 Jahre Gesamtnutzungsdauer \times 20 % = 16 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:
Jahr der Kernsanierung 2023 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 2007.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2023 – 2007 = 16 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 16 Jahre =) 64 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (64 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 16 Jahren =) 2007.

Liegenschaftszinssatz

Durch den Gutachterausschuss wurden keine Liegenschaftszinssätze in Grundzentren und Kleinstädte ermittelt und veröffentlicht.

Der regionale Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze lediglich für Mehrfamilienhäuser bis 20 % Gewerbe in Mittelzentren veröffentlicht. Die veröffentlichten Werte dienen hier nur als Orientierung (Bsp. Stadt Burg 3,5 %).

Zusätzlich wird auf die Marktdaten aus vergleichbaren Lagen (angrenzendes Land Brandenburg, weiterer Metropolenraum, ohne die kreisfreien Städte) zurückgegriffen. Für die Objektart der Mehrfamilienhäuser wurden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses 2022 Liegenschaftszinssätze zw. 0,0 % und 11,7 %, im Mittel 3,2 % ausgewiesen (417 Kauffälle ohne die kreisfreien Städte).

Unter Berücksichtigung der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Werte sowie der spezifischen Objektkriterien wird ein marktkonformer Liegenschaftszinssatz für die Wohnnutzung in einfacher, ländlicher Lage in Höhe 5,0 % zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen) oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Kernsanierung des Mehrfamilienhauses 1.200,00 €/m ² x 672 m ² Wfl.	-806.400,00 €
Summe	-806.400,00 €

Die für die unterstellte Nutzung als Mehrfamilienhaus zunächst in dieser Bewertung angenommene erforderliche Kernsanierung wird mit rund 1.200,00 €/m² Wohnfläche am Ende der Berechnung in Abzug gebracht (672,00 m² x 1.200,00 €/m² = 806.400,00 €).

4.5 Verkehrswert für das Grundstück A (Flurstück 105/1, Einzelausgebot)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **81.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 39279 Gommern OT Leitzkau, Althaus 21, 23, 25

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Leitzkau	1523	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leitzkau	16	105/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 mit

81.000,00 €

in Worten: einundachtzigtausend Euro

geschätzt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts für das Grundstück B (Flurstück 130/1)

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünfläche genutzte Grundstück in 39279 Gommern OT Leitzkau, Althaus 21, 23, 25 zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Leitzkau	1523	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leitzkau	16	130/1

Fläche
597 m²

Es handelt sich um ein Teilgrundstück (Vorgarten und Erschließung) und bildet mit dem westlich angrenzenden nachgelagerten Teilgrundstück (bebaut mit einem Mehrfamilienhaus) eine wirtschaftliche Einheit.

Das Grundstück ist ca. 56 m breit und 10 m tief. Das Grundstück dient dem angrenzenden Mehrfamilienhaus als Erschließung (drei Hauseingänge).

Das Grundstück ist sehr schmal geschnitten. Das angrenzende Mehrfamilienhaus wurde zudem an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet (siehe Liegenschaftskarte). Hier müssen zusätzlich Abstandsflächen auf dem Bewertungsgrundstück eingehalten werden. Eine Bebauung des Grundstücks ist nicht möglich, eine anderweitige Nutzung kommt ebenfalls nicht in Betracht.

Einen Markt für derartige Grundstücke gibt es nicht, weil diese nicht gehandelt werden.

Aus diesem Grund beträgt der Vergleichswert des Grundstück B 0,00 €.

5.2 Verkehrswert für das Grundstück B (Flurstück 130/1, Einzelausgebot)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **0,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 39279 Gommern OT Leitzkau, Althaus 21, 23, 25

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Leitzkau	1523	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leitzkau	16	130/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 mit rd.

0,00 €

in Worten: **null Euro**

geschätzt.

6 Ermittlung des Verkehrswerts für Gesamtgrundstück, Gesamtausgebot (Flurstück 105/1 u.130/1)

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 39279 Gommern OT Leitzkau, Althaus 21, 23, 25 zum Wertermittlungstichtag 19.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Leitzkau	1523	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leitzkau	16	105/1	1.700 m ²
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Leitzkau	1523	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leitzkau	16	130/1	597 m ²
		Gesamt:	2.297 m²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilstücke selbstständig verwertbar sind.

Für das ausschließlich zur Erzielung von Erträgen geeignete Mehrfamilienhaus wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

6.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV21.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Geeignete Vergleichspreise liegen nicht vor. Aus diesem Grund erfolgt die Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	2.297 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 15,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	19.12.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 15,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.297	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 15,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 15,00 €/m²	
Fläche	× 2.297 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 34.455,00 € <u>rd. 34.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 insgesamt **34.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden. Art und Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsteilbereichs entsprechen dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes mittels Umrechnungskoeffizienten ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

6.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Erläuterungen siehe Pkt. 4.4).

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete				
			Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	Monatlich (€)	Jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	WE 1 bis 12	672,00		7,50		5.040,00	60.480,00
Summe		672,00				5.040,00	60.480,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **60.480,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) **– 14.148,00 €**

jährlicher Reinertrag **= 46.332,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens

5,00 % von 34.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 1.725,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 44.607,00 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **5,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **64** Jahren Restnutzungsdauer **× 19,119**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 852.841,23 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 34.500,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 887.341,23 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 887.341,23 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 806.400,00 €**

Ertragswert **= 80.941,23 €**

rd. **81.000,00 €**

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Ertragsfähige Flächen

Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser liegen nicht vor. Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche (BGF) unter Anwendung von objekttypischen Nutzflächenfaktoren überschlägig ermittelt. Die Flächenangaben sind nur für die Wertermittlung zu verwenden.

10 m x 42 m x 2 Wohngeschosse x 0,8 = 672 m².

Bei 12 Wohnungen liegen die Wohnungsgrößen bei 56 m².

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig 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 die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt, Immobilienpreisspiegeln des IVD, aus Internetrecherchen und der Mietpreissammlung der Sachverständigen abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dörflicher Wohnlage.

Vergleichsmieten

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die Mieten werden daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Nach der hier für eine Vermietung zwingend notwendigen und in der Berechnung zunächst unterstellten Kernsanierung wird von einem guten Objektzustand bei einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsgrad ausgegangen.

Im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt 2023 werden Wohnungsmieten differenziert nach Baualtersklasse und Regionstyp ausgewiesen:

Für Wohnungen in vergleichbaren Lagen des Landkreises Jerichower Land (Dörfer) liegen die Nettokaltmieten bei einem guten Wohnwert zwischen 5,00 €/m² und 7,50 €/m² Wohnfläche.

Lt. der Firma on-geo GmbH (Dienstleistungsgesellschaft für immobilienbewertungsrelevante Geodaten) liegen die Vergleichsmieten für Wohnungen zwischen 5,06 €/m² und 6,43 €/m².

Laut Internetrecherche (Wohnungsbörse.net) liegt die durchschnittliche Miete bei 7,05 €/m² (alle Baujahresklassen).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsmieten schätzt die Sachverständige die erzielbare Nettokaltmiete auf Basis der Lage, der Größe, Ausstattung, Baujahr und Beschaffenheit des fiktiv kernsanierter Objektes mit 7,50 €/m² ein.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Modelltreue).

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden entweder insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil bestimmt.

Die Instandhaltungskosten werden für die Wohnungen modellkonform mit 13,20 €/m² WNfl. angesetzt.

Die Verwaltungskosten werden pro Wohneinheit mit 339,00 € berücksichtigt.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % als angemessen beurteilt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist wie auch bei der Restnutzungsdauer die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt für die Gebäudeart Mehrfamilienhäuser 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das geschätzt 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2023
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhaltenen bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedächer	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

80 Jahre Gesamtnutzungsdauer \times 20 % = 16 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit: Jahr der Kernsanierung 2023 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 2007.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2023 – 2007 = 16 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 16 Jahre =) 64 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der Restnutzungsdauer (64 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 16 Jahren =) 2007

Liegenschaftszinssatz

Durch den Gutachterausschuss wurden keine Liegenschaftszinssätze in Grundzentren und Kleinstädte ermittelt und veröffentlicht.

Der regionale Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze lediglich für Mehrfamilienhäuser bis 20 % Gewerbe in Mittelzentren veröffentlicht. Die veröffentlichten Werte dienen hier nur als Orientierung (Bsp. Stadt Burg 3,5 %).

Zusätzlich wird auf die Marktdaten aus vergleichbaren Lagen (angrenzendes Land Brandenburg, weiterer Metropolenraum, ohne die kreisfreien Städte) zurückgegriffen. Für die Objektart der Mehrfamilienhäuser wurden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses 2022 Liegenschaftszinssätze zw. 0,0 % und 11,7 %, im Mittel 3,2 % ausgewiesen (417 Kauffälle ohne die kreisfreien Städte).

Unter Berücksichtigung der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Werte sowie der spezifischen Objektkriterien wird ein marktkonformer Liegenschaftszinssatz für die Wohnnutzung in ländlicher Lage in Höhe 5,0 % zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen) oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Kernsanierung des Mehrfamilienhauses 1.200,00 €/m ² x 672 m ² Wfl.	-806.400,00 €
Summe	-806.400,00 €

Die für die unterstellte Nutzung als Mehrfamilienhaus zunächst in dieser Bewertung angenommene erforderliche Kernsanierung wird mit rund 1.200,00 €/m² Wohnfläche am Ende der Berechnung in Abzug gebracht (672,00 m² x 1.200,00 €/m² = 806.400,00 €)

6.5 Verkehrswert für das Gesamtgrundstück, Gesamtausgebot (Flurstück 105/1 und 130/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **81.000,00 €** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Leitzkau	1523	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leitzkau	16	105/1
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Leitzkau	1523	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leitzkau	16	130/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 mit rd.

81.000 €

in Worten: einundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brandenburg an der Havel, den 13.02.2024

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem 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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

– 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)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

BauO LSA:

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Modernisierung/ Instandsetzung/ Umnutzung/ Sanierung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 23. Auflage
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage.

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
(nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskünfte
(nicht in der Internetversion)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 6

Straßenansicht



Gemeindestraße zum Bewertungsobjekt



Ansicht von links



Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 6

Giebel- und Rückansicht



Rückansicht



Hauseingang beispielhaft



Anlage 4: Fotos
Seite 3 von 6

Eingangsbereich



Flurstück 130/1
dem Mehrfamilienhaus vorgelagert



Kellereingang beispielhaft
Rückseite



Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 6

**Detail Feuchteeinwirkungen durch
beschädigte Bausubstanz**



Detail Fenster und Dach



Fenster



Anlage 4: Fotos
Seite 5 von 6

Innenansicht Zimmer



Innenansicht Zimmer



Keller



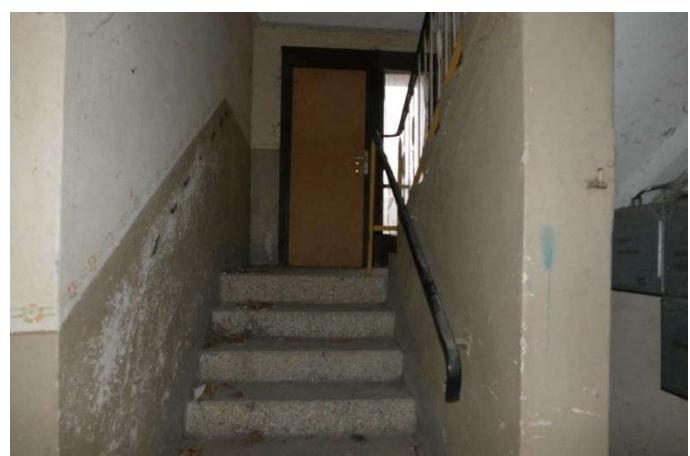
Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 6

Keller



Treppenhaus



Außenanlage Flurstück 105/1

