

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74a, Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) für das

mit einem **Ein-/Zweifamilienhaus** und **Nebengebäuden** bebaute Grundstück

**Breiter Weg 108 in 39317 Güsen**



<b>Ausfertigung</b>	<b>Geschäftsnummer</b>	<b>Wertermittlungsstichtag</b>
pdf	32 K 20/24	21.11.2024
<b>Gutachtenfertigstellung</b>	<b>Geschäftsnummer Sachverständiger</b>	<b>Qualitätsstichtag</b>
14.05.2025	0805/24	21.11.2024

## **Verkehrswert**

Flur 1 Flurstück 792/99

Breiter Weg 108 in 39317 Güsen

**71.000,00 €**

(in Worten: einundsiebzigttausend Euro)



## Zusammenfassung

Das Objekt ist ein Grundstück, welches mit einem freistehenden **Ein-/Zweifamilienhaus** und Nebengebäuden (u.a. Garage, Carport) bebaut ist.

Das Grundstück befindet sich ca. 300 m vom historischen Ortskern von **Güsen** entfernt an der Hauptverkehrsstraße des Ortes. Güsen fungiert als ein ländlich geprägter Wohnstandort innerhalb der Gemeinde Elbe-Parey. Die funktionale Einordnung der Ortschaft ist maßgeblich durch ihre Position im ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Genthin (ca. 10 km) und Burg (ca. 15 km) sowie dem Oberzentrum Magdeburg (ca. 25 km) bestimmt. Für die vorliegende Nutzung wird die **Wohnlage** insgesamt als **mittel / durchschnittlich** eingestuft, bei der sich Vor- (z. B. Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf, gute Naherholungsmöglichkeiten) und Nachteile (z. B. Straßenlärm) weitestgehend ausgleichen.

Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom-, Gas- und Telefonversorgung **ortsüblich erschlossen**.

Das Ein-/Zweifamilienhaus wurde ca. **1900** errichtet. Es stellt sich als überwiegend unterkellertes Massivgebäude mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Der Innenausbau erfolgte angabegemäß in Eigenleistung. 1993 wurde rückwärtig ein eingeschossiger und nicht unterkellertes Anbau angebaut und die Wohnnutzung im Erdgeschoss entsprechend erweitert. 1993 wurde wiederum das an den Anbau angrenzende Stallgebäude zur Garage umgebaut. Die Raumaufteilung besteht aus 3 Wohnräumen (einer davon aus Durchgangszimmer), einem Bad/WC, einer Küche, einem Flur, einem Abstellraum und einer überdachten Terrasse im Erdgeschoss sowie drei Wohnräumen, einem Flur bzw. einer Küche und einer Dusche/WC im Dachgeschoss. Es handelt sich um eine **baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung** mit Durchgangsräumen und partiell eingeschränkter natürlicher Belichtung und Belüftung (z.B. Bad/WC (EG)), jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen.

Es konnten folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Einfamilienhaus festgestellt werden:

- ca. 1990 Erneuerung Dacheindeckung inkl. Dachentwässerung
- ca. 1993 Errichtung rückwärtiger Anbau mit überdachter Terrasse
- ca. 1993 Umbau Stall zur Garage
- ca. 1993 Innenausbau des Dachgeschosses (Fenster; Elektrik; Wand-, Boden-, Deckenbeläge; Dusche/WC; Innentüren)
- ca. 1992-1998 Innenausbau des Erdgeschosses (Fenster; Elektrik; Wand-, Boden-, Deckenbeläge; Bad/WC; Innentüren)
- ca. 1993 Erneuerung Trinkwasseranschluss/Abwasseranschluss/Elektroanschluss/-leitungen
- ca. 2006 Einbau zentrale (Gas)heizung
- ca. 2015 Erneuerung Dacheindeckung Anbau
- ca. 2020 Einbau Warmwasserspeicher

Das Gebäude weist einen **einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard** und einen dem Alter und dem Zeitpunkt der bisherigen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechenden **befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es



sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die **Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich** machen.

Die Nutzung des Objektes erscheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren.

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf energetische Austausch- oder Nachrüstungsverpflichtungen. Es liegt ein verbrauchs- bzw. bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude vor, der für das Gebäude eine **Energieklasse H** mit einem Endenergiebedarf von **251,8 kWh/m<sup>2</sup>** ausweist und damit das Gebäude als **nicht energieeffizientes Wohngebäude** klassifiziert.

<b>Objektart</b>	Ein-/Zweifamilienhaus
<b>Belegenheit</b>	Breiter Weg 108, 39317 Güsen Flur 1, Flurstück 792/99
<b>Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag / Erstellungsdatum</b>	21.11.2024 / 21.11.2024 / 14.05.2025
<b>Grundstücksgröße</b>	690 m <sup>2</sup> (→ Abs. 2.4.1)
<b>Wohnfläche</b>	ca. 150 m <sup>2</sup> (→ Anlage 1)
<b>Nutzfläche</b>	ca. 64 m <sup>2</sup> (→ Anlage 1)
<b>Pkw-Stellplätze</b>	in Garage sowie Carport vorhanden (→ Abs. 2.4.2)
<b>Mieter / Pächter</b>	nicht vorhanden - Leerstand (→ Abs. 2.3.1)
<b>Rechte / Belastungen / baubehördliche Beschränkungen</b>	wahrscheinlich zulässiger <b>Dachüberstand</b> vom Nachbargrundstück (→ Abs. 2.3.1) Abteilung II (→ Abs. 2.3.1) lfd. Nr. 1 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( <b>Pflanzverbot</b> ) lfd. Nr. 2 - <b>Vorkaufsrecht</b> und <b>Ausschluß Aufhebung der Gemeinschaft</b>
<b>Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel</b>	ca. 59.500,00 € (→ Abs. 2.4.7)
<b>wertbestimmendes Verfahren</b>	Sachwertverfahren (→ Abs. 3.1.2)
<b>Sachwert</b>	71.000 € (→ Abs. 3.3.4)
<b>Ertragswert</b>	- €
<b>Vergleichswert</b>	- €
<b>Verkehrswert / Wohnflächenpreis</b>	71.000 € (→ Abs. 3.4) / 473 €/m <sup>2</sup> (→ Abs. 3.4)
<b>Bodenwert / Bodenwertanteil</b>	21.400 € (→ Abs. 3.2) / 30,1 % (→ Abs. 3.4)



## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>2</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht</b>	<b>6</b>
<b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation</b>	<b>10</b>
2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindekennzahlen	10
2.2. Marktsituation	14
2.3. Rechtliche Gegebenheiten	16
2.3.1. privatrechtliche Situation	16
2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation	18
2.4. Tatsächliche Eigenschaften	21
2.4.1. Form, Größe und topografische Lage	21
2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit	22
2.4.3. Erschließungszustand	23
2.4.4. Gebäude und Außenanlagen	24
2.4.5. Barrierefreiheit	28
2.4.6. energetischer Zustand	28
2.4.7. Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel	29
2.4.8. Restnutzungsdauer	32
2.5. Künftige Entwicklungen	34
<b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>36</b>
3.1. Grundlagen	36
3.1.1. Definition des Verkehrswertes	36
3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	36
3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-43	38
3.3. Sachwertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39	41
3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)	42
3.3.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)	50
3.3.3. Marktanpassung (Sachwertfaktor) und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)	51
3.3.4. Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39	54
3.4. Verkehrswert	55
<b>4. Literatur und Rechtsgrundlagen</b>	<b>57</b>



<b>Anlage 1 - Wohn-/Nutzflächenberechnung</b>	<b>58</b>
<b>Anlage 2 - Übersichtskarte</b>	<b>60</b>
<b>Anlage 3 - Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen</b>	<b>61</b>
<b>Anlage 4 - Regionalkarte</b>	<b>62</b>
<b>Anlage 5 - Stadtplan</b>	<b>63</b>
<b>Anlage 6 - Mikrolage</b>	<b>64</b>
<b>Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem</b>	<b>65</b>
<b>Anlage 8 - Grundrisskizzen</b>	<b>66</b>
<b>Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse</b>	<b>68</b>
<b>Anlage 10 - Fotodokumentation</b>	<b>69</b>

Diese Verkehrswertermittlung umfasst **95** Seiten. Je eine Ausfertigung für:

1. Amtsgericht Burg

2. Amtsgericht Burg

3. Amtsgericht Burg

4.

**pdf** Amtsgericht Burg ((anonymisierte) Internet-Version des Verkehrswertgutachtens ohne  
Signatur)

© **Urheberschutz: Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten.**

Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



## 1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht

<b>Auftraggeber(in):</b>	Amtsgericht Burg - Auftrag durch Beschluss vom 21.10.2024										
<b>Eigentümer(in):</b>	XXXXX XXXXXXXX und XXXXXX XXXXX - zu je ½										
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 32 K 20/24										
<b>Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:</b>	21.11.2024 09.00 – 10.30 Uhr (Innen- und Außenbesichtigung)										
<b>Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag:</b>	21.11.2024										
<b>Teilnehmer(in) am Ortstermin:</b>	Herr XXXXX ( ) sowie Dipl.-Ing.(FH)  Die sonstigen Verfahrensbeteiligten verzichteten trotz fristgerechter Einladung auf eine Teilnahme am Ortstermin (entweder ausdrücklich oder durch Nichterscheinen).										
<b>Objekt:</b>	Grundstück mit Ein-/Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaut										
<b>Belegenheit:</b>	<b>Breiter Weg 108 in 39317 Güssen</b>  Das Grundstück ist beim Amtsgericht Burg im Grundbuch von Güssen, Blatt 1427, wie folgt verzeichnet: <table><thead><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Lage</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>1</td><td>792/99</td><td>Breiter Weg 108</td><td>690 m<sup>2</sup></td></tr></tbody></table>	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe	1	1	792/99	Breiter Weg 108	690 m <sup>2</sup>
lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe							
1	1	792/99	Breiter Weg 108	690 m <sup>2</sup>							
<b>Grundbucheintragungen:</b>	Abteilung II (→ Abs. 2.3.1) lfd. Nr. 1 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( <b>Pflanzverbot</b> ) lfd. Nr. 2 - <b>Vorkaufsrecht</b> und <b>Ausschluß Aufhebung der Gemeinschaft</b> lfd. Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk										
<b>Mieter(in) / Pächter(in):</b>	zum Bewertungsstichtag sind angabegemäß <b>keine</b> Miet- oder Pachtverhältnisse vorhanden - das Grundstück ist ungenutzt										
<b>Verwalter(in):</b>	zum Bewertungsstichtag besteht angabegemäß <b>keine</b> (Zwangs)Verwaltung										
<b>Gewerbe, Maschinen und Betriebseinrichtungen:</b>	zum Bewertungsstichtag ist <b>keine</b> Gewerbenutzung festgestellt worden										



<b>Zubehör (§ 97 BauGB)</b>	zum Bewertungsstichtag wurde <b>kein</b> Zubehör festgestellt bzw. ist vorhandenen Gegenständen mit einer möglichen Zubehörereigenschaft kein beizumessender Wert zuzuordnen
<b>Hausschwamm:</b>	zum Bewertungsstichtag wurde augenscheinlich <b>kein</b> Hausschwammbefall festgestellt (→ wichtige Hinweise unter Abs. 2.4.4)
<b>Gebäudeversicherung:</b>	es ist angabegemäß eine Wohngebäudeversicherung für das Grundstück <b>vorhanden</b>  <i>Hinsichtlich Gegenstand und Inhalt der Versicherung wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf das dem Gutachten separat beigefügte Begleitschreiben an das Vollstreckungsgericht verwiesen.</i>
<b>Energieausweis:</b>	es existiert angabegemäß <b>kein</b> verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude
<b>baubehördliche Beschränkungen:</b>	es sind auskunftsgemäß <b>keine</b> baubehördlichen Beschränkungen (Denkmalschutz, Baulasten, Altlasten, (Alt)Bergbau) vorhanden
<b>nicht eingetragene Rechte / Belastungen und Nutzungsrechte Dritter:</b>	wahrscheinlich zulässiger <b>Dachüberstand</b> vom Nachbargrundstück (→ Abs. 2.3.1)  werterhöhende Rechte oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes (z.B. Überbau) sind <b>nicht bekannt</b> geworden

### Hinweise zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **21.11.2024** (=Tag der Ortsbesichtigung) als Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Sämtliche im Gutachten dokumentierten wertrelevanten Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes sowie Wertermittlungsansätze basieren auf dem genannten Stichtag.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

### Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes, von Bauteilen, Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Alle Feststellungen von mir erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben



über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die mir gegeben worden sind bzw. auf vorhandenen Unterlagen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Alle gemachten Angaben durch die Beteiligten werden nach meiner Einschätzung / Wertung als richtig unterstellt.

**Es konnte das komplette Grundstück besichtigt und alle baulichen Anlagen in Inaugenschein genommen werden. Das Objekt und das Grundstück konnten somit in einem für diese Wertermittlung angemessenen Umfang innen und außen besichtigt werden.**

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Es sind deshalb auch geringfügige Abweichungen bei der Darstellung im zweistelligen Nachkommabereich möglich, die jedoch keinen Werteeinfluss haben.

### Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgenden Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- schriftlich erteilter Auftrag vom 21.10.2024 durch Beschluss vom 21.10.2024
- Grundbuchauszug von Güsen, Blatt 1427 vom 28.05.2024

Von der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Person wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis vom 10.06.2024
- systemgestützte Wertermittlung der Volksbank Jerichower Land eG vom 26.06.2024
- Rechnung Wohngebäudeversicherung vom 01.08.2023

Weiterhin wurden die folgenden Unterlagen, Informationen und Erkundigungen herangezogen:

- die am 21.11.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Rauminhalte und Flächen
- die bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, betreffend der Nutzungsart des Objektes
- Auszug aus dem Geobasisinformationssystem vom 30.10.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.11.2024
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 04.11.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.11.2024
- Auskunft zu Bewilligungserklärung(en) durch das Amtsgericht Schönebeck (Grundbucharchiv Barby) vom 18.02.2025
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu vorliegenden Vergleichspreisen in der Kaufpreissammlung vom 21.11.2024
- planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Elbe-Parey vom 04.11.2024



- Bodenrichtwertauskunft (online) vom 21.11.2024 über Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Auszug aus den Bauunterlagen durch das Archiv des Landkreis Jerichower Land am 05.11.2024
- Standortunterlagen (Karten, Marktdaten usw.) durch on-geo GmbH vom 13.05.2025



## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen, Merkmalen beschrieben.

### 2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindekennzahlen

**Güsen** ist ein Ortsteil der **Einheitsgemeinde Elbe-Parey** im **Landkreis Jerichower Land** im Bundesland **Sachsen-Anhalt**.

Güsen fungiert als ein ländlich geprägter Wohnstandort innerhalb der Gemeinde Elbe-Parey. Die funktionale Einordnung der Ortschaft ist maßgeblich durch ihre Position im ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Genthin (ca. 10 km) und Burg (ca. 15 km) sowie dem Oberzentrum Magdeburg (ca. 25 km) bestimmt. Als einer der Ortsteile von Elbe-Parey übernimmt Güsen primär Wohnfunktionen und beherbergt einige lokale Versorgungseinrichtungen.

Ortsname	Güsen
Ortsart	Ortsteil
Verbandsgemeinde	Elbe-Parey
Kreis	Landkreis Jerichower Land
Bundesland	Sachsen-Anhalt
Zentralörtliche Zugehörigkeit	Planungsregion Magdeburg
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Referenzstadt	Magdeburg (37 km südwestlich)
Einwohner (Verbandsgemeinde)	6.358 (Stand: 31.12.2023)
Fläche (Verbandsgemeinde)	109,47 km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte (Verbandsgemeinde)	58 pro km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsprognose (Verbandsgemeinde)	-13,1 % (Zeitraum: 2020 - 2035)
Arbeitslosenquote (Kreis)	7,2 % (Stand: November 202)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	8,0 % (Stand: November 2024)
Arbeitslosenquote (Land)	6,3 % (Stand: November 2024)
Kaufkraft (Index)	93,9 (Landkreisebene, Stand: 2022)
Kaufkraft (pro Person)	24.254 € (Landkreisebene, Stand: 2022)
SV-Beschäftigte (Arbeitsort)	798 (Stand: 30.06.2024)



SV-Beschäftigte (Wohnort)	2.427 (Stand: 30.06.2024)
Pendlersaldo (Verbandsgemeinde)	-1.629 (Stand: 30.06.2024)
Betriebe (Verbandsgemeinde)	93 (Stand: 30.06.2024)
Demographietyp (Verbandsgemeinde)	1 (stark schrumpfend und alternd in struktur-schwacher Region)
Zukunftsatlas (Rang) (Verbandsgemeinde)	392 von 400
Zukunftsatlas (Profil) (Verbandsgemeinde)	sehr hohe Zukunftsrisiken

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 300 m vom historischen Ortskern von Güsen entfernt an der Hauptverkehrsstraße des Ortes. Die Umgebungsbebauung vereint die Charakteristika einer kleinstädtischen Mischlage mit wohngebietsnaher Infrastruktur, welche sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus, die mehrheitlich vor 1919 errichtet wurden und sich überwiegend in einem (teil)sanieren Zustand befinden, auszeichnet.

Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Durchgangsstraße ('Landstraße (L54)') von erhöhten Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

In einem Umkreis von ca. 4,3 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'NP') auch vereinzelte Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden.

Im Bildungsbereich verfügt der Ort über eine Grundschule, während weiterführende Schulen in den benachbarten Städten Genthin (ca. 10 km) und Burg (ca. 15 km) besucht werden können. Für die höhere Bildung bietet die Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 25 km) mit ihrer Otto-von-Guericke-Universität und der Hochschule Magdeburg-Stendal umfassende Möglichkeiten.

Die medizinische Grundversorgung wird durch eine Hausarztpraxis vor Ort sichergestellt. Für fachärztliche Behandlungen und Krankenhausversorgung sind die umliegenden Städte angewiesen: Das AMEOS Klinikum in Burg (bei Magdeburg) ist etwa 15 Kilometer entfernt, während umfassendere medizinische Versorgung in Magdeburg mit seinen verschiedenen Krankenhäusern und Facharztzentren zugänglich ist.

Die technische Infrastruktur ist grundlegend ausgebaut mit Anschluss an die zentrale Wasser- und Abwasserversorgung sowie Stromversorgung.

Die allgemeine Infrastrukturausstattung von Güsen entspricht der eines ländlichen Ortes mit grundlegender Versorgung.

Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern („Elbe“, „Havel“) existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rd. 275 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 175 m entfernt, der nächste Wald rund 275 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, einem Fluss, beträgt rd. 450 m.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Hauptstraße sowie dem insgesamt zentralen Standort leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz.

Die Wohnlagequalität, in der u. a. die Haushaltsdichte, die ÖPNV-Anbindung, die Lebensmittelversorgung, das Gastronomieangebot, die medizinische Versorgung einfließen, wird entsprechend der bulwiengesa AG als durchschnittlich bis gut klassifiziert.

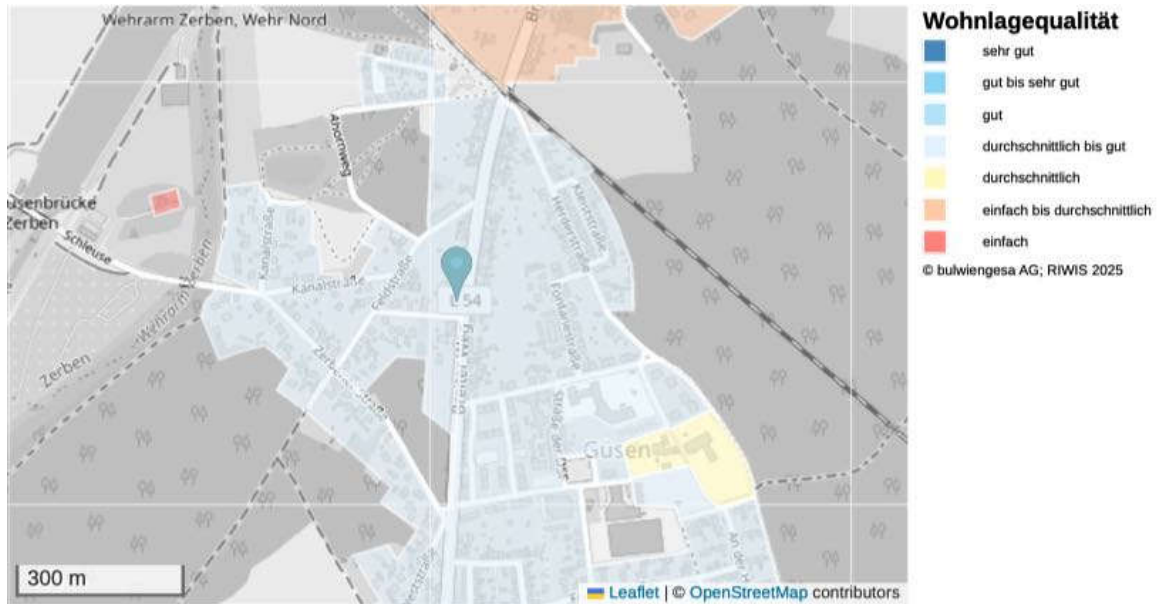


Abb. 1: Wohnlagequalität

Die Mikrolage wird von der microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH als mittel (6 Punkte auf einer Skala von 0 bis 10) beurteilt (vgl. Anlage 6).

Elbe-Parey ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B1 (Magdeburg - Brandenburg) an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die Landesstraße L54 verbindet Güsen direkt mit dieser Bundesstraße und stellt die direkte Verbindung nach Genthin (ca. 10 km nordöstlich) dar. Nach Burg sind es auf der Straße etwa 15 km in südöstlicher Richtung, während die Kreisstadt Jerichow etwa 20 km nördlich liegt. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 (Hannover - Berlin) liegt allerdings erst rd. 21 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle ‚Burg-Ost‘. Die Autobahn A14, die von Magdeburg nach Norden verläuft, ist ebenfalls etwa 30 Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung in Richtung Norddeutschland.

Da die Straße „Breiter Weg“ als Zubringer zur L54 bzw. B1 fungiert, kommt es zu erhöhten Schadstoffemissionen während der Hauptverkehrszeiten. Stickoxid- und Feinstaubwerte liegen leicht über dem Ortsdurchschnitt, jedoch unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte. Landwirtschaftliche Emissionen aus der Umgebung (z. B. Staub während der Erntezeit) tragen sporadisch zur Belastung bei, insbesondere bei westlichen Windrichtungen. Industrieanlagen mit nennenswerten Emissionen fehlen im direkten Umfeld. Die Lärmbelastung am Standort wird primär durch den motorisierten Individualverkehr verursacht. Der Breiter Weg weist ein tägliches Verkehrsaufkommen von etwa 2.000 Fahrzeugen auf, mit Spitzenwerten während der Pendlerzeiten (7:00–8:00 Uhr und 16:00–18:00 Uhr).

Die Bushaltestelle 'Güsen Siedlung' befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 300 m entfernt) und bietet über die hier verkehrenden Busse u. a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften – insbesondere eine regelmäßige Verbindung nach Genthin, von wo aus weitere Anschlüsse bestehen. Die Taktung dieser Busverbindung ist auf die Hauptverkehrszeiten am Morgen und Nachmittag konzentriert, mit etwa 6 bis 8 Verbindungen pro Werktag.

Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ortseigenen Bahnhof 'Güsen' mit Regionalzugesbindung (ca. 1,2 km entfernt) - insbesondere von/nach Genthin. Der Bahnhof Genthin liegt an der wichtigen Bahnstrecke



Berlin-Magdeburg und wird regelmäßig von Regionalexpress-Zügen bedient, die eine schnelle Verbindung nach Magdeburg (Fahrzeit ca. 20 Minuten) und Berlin (Fahrzeit ca. 1 Stunde) ermöglichen. Die Taktung beträgt in der Regel eine Stunde, zu Hauptverkehrszeiten teilweise auch häufiger. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 29 km zum IC(E)-Bahnhof 'Stendal Hbf' bzw. rd. 104 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Berlin Brandenburg'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Die wirtschaftliche Struktur ist vorwiegend von kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt, während größere Arbeitgeber hauptsächlich in den umliegenden Städten wie Genthin, Burg und insbesondere Magdeburg zu finden sind. Viele Bewohner pendeln zu ihren Arbeitsplätzen in diese Zentren. Das Pendleraufkommen wird durch die günstige Verkehrsanbindung erleichtert, was Güsen als Wohnstandort für Berufstätige attraktiv macht, die in den umliegenden wirtschaftsstärkeren Regionen arbeiten. Die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen spielt traditionell eine wichtige Rolle in der Wirtschaftsstruktur, wenngleich ihre Bedeutung für die Beschäftigung in den letzten Jahrzehnten abgenommen hat. Dennoch prägt die Landwirtschaft nach wie vor das Landschaftsbild der Region.

#### **Fazit:**

Für die vorliegende Nutzung schätze ich die **Wohnlage** insgesamt als **mittel** / durchschnittlich ein, bei der sich Vor- (z. B. Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf, gute Naherholungsmöglichkeiten) und Nachteile (z. B. Straßenlärm) weitestgehend ausgleichen.



## 2.2. Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Güsen respektive Elbe-Parey spiegelt die typischen Charakteristika ländlicher Räume in Ostdeutschland wider, geprägt durch moderate Preise, begrenzte Marktdynamik und demographische Herausforderungen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden von der peripheren Lage im Jerichower Land sowie der Abhängigkeit von überregionalen Zentren wie Magdeburg bestimmt.

Der Wohnimmobilienmarkt in Güsen ist durch ein begrenztes Angebot an Neubauten und einen Bestand überwiegend älterer Ein- und Zweifamilienhäuser charakterisiert. Die Preise für Bestandsimmobilien liegen derzeit bei durchschnittlich 1.400 – 1.800 €/m<sup>2</sup>, wobei sanierungsbedürftige Objekte teilweise unter 1.000 €/m<sup>2</sup> gehandelt werden. Neubauprojekte sind aufgrund der geringen Einwohnerzahl und limitierten Nachfrage rar.

Die Nachfrage konzentriert sich auf drei Gruppen:

- lokale Haushalte, die Eigentum als Altersvorsorge nutzen (ca. 40 % der Transaktionen),
- Zuzügler aus urbanen Räumen (v. a. Magdeburg), die günstigen Wohnraum im Umland suchen (30 %),
- Investoren, die Ferienhäuser oder Gewerbeimmobilien erwerben (30 %).

Das Mietniveau bleibt mit 5 – 7 €/m<sup>2</sup> unter dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts (8,50 €/m<sup>2</sup>), wobei die Auslastung der Mietwohnungen bei etwa 92 % liegt. Leerstände betreffen vor allem gewerbliche Immobilien in unattraktiven Lagen.

Elbe-Parey weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 3.585 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.106 Einfamilienhäuser und 1.479 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die **Einfamilienhaus-Quote** liegt damit bei rund **58,7%** und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) **stark überdurchschnittlich**.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von **Fahrländer Partner** (FPRE) 2024 in Elbe-Parey bei den **Einfamilienhäusern** bei **1.733 EUR/m<sup>2</sup>**. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Jerichower Land um 8,4% zugelegt.

Der **Gutachterausschuss** veröffentliche in seinem Dashboard<sup>1</sup> für das 3. Quartal 2024 einen mittleren Vergleichspreis von **1.418 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche für frei stehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** (sämtliche Baujahre) im Landkreis Jerichower Land.

Die bulwiengesa AG veröffentlicht im RIWIS-Standortreport für Einfamilienhäuser im Landkreis Jerichower Land folgende Kaufpreisspannen:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Entw.
Kaufpreis EFH Minimum	55.000	60.000	70.000	75.000	75.000	80.000	85.000	90.000	90.000	85.000	Δ 13,3 %
Kaufpreis EFH Maximum	290.000	345.000	360.000	370.000	380.000	390.000	410.000	430.000	450.000	450.000	Δ 18,4 %
Kaufpreis EFH Durchschnitt	190.000	205.000	225.000	230.000	245.000	255.000	270.000	290.000	300.000	300.000	Δ 22,4 %
Grundstück EFH mittlere Lage	30	30	30	30	30	32	34	35	35	33	Δ 10,0 %

**Abb. 2:** Kaufpreisspannen (bulwiengesa AG)

<sup>1</sup> <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/6b6c66d92788464f9d3101c-fa0e25f7b>



Die vorhandene Inflation hat zu stark gestiegenen Baukosten geführt. Hierdurch wurde es z.B. für Bauträger weniger attraktiv neu zu bauen, da die erstellten Objekte im Nachgang nur zu sehr hohen Preisen veräußert werden können. Die Nachfrage nach hochpreisigen Objekten ist typischerweise stark eingeschränkt, was zu einem nicht unerheblichen Absatzwagnis führen kann. Die Bautätigkeit ist daher stark eingeschränkt. Zudem ist aufgrund der Inflation das Zinsniveau erhöht, was dazu führt, dass Hypothekendarlehen, verglichen z.B. zum Jahr 2021, relativ teuer sind. Die Erschwinglichkeit (Affordability) von Immobilien dürfte sich für eine breite Bevölkerungsschicht reduziert haben. Beide Faktoren könnten dazu führen, dass der Neubau weiterhin stagniert und die Immobilienpreise auf einem konstanten Niveau verbleiben oder sich weiterhin leicht reduzieren dürften. Kompensatorisch wirkt der zuvor skizzierte Nachfrageüberhang, wenngleich die Preise insgesamt kurzfristig sinken oder zumindest stagnierend dürften. Perspektivisch ist jedoch mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen. Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist daher in regelmäßigen Abständen zu evaluieren.

Die allgemeine Marktsituation lässt sich nach meinen Auswertungen und Marktbeobachtungen zum Wertermittlungsstichtag wie folgt charakterisieren:

- weiterhin angespannte Marktsituation („hohe“ Baufinanzierungszinsen, steigende Bau-/ Handwerkerkosten und Inflation, politische Unsicherheiten (GEG usw.))
- langfristiger Aufwärtstrend wurde Mitte 2022 gebrochen, anschließend sinkende Preise mit aktuell leichtem Preisanstieg seit Ende 2023
- Metropolen / Metropolregionen mit besonders deutlichen Abschlägen und „dünn besiedelte ländliche Kreise“ mit leicht geringeren Abschlägen (von einem niedrigeren Preisniveau kommend)
- Wohneigentum auf anspruchsvollem Niveau dennoch nachgefragt (weiterhin Käufer mit Eigenkapital und Kaufbereitschaft am Markt)
- Verkäufer haben Kaufpreise reduziert (teilweise trotz Kaufpreis-Reduktion viele Objekte noch verhältnismäßig teuer vgl. Kapitaldienst)
- weniger Objekte am Markt & längere Vermarktungszeiten
- es ergeben sich vermehrt Einkaufs-/ Verhandlungschancen & Verhandlungsspielräume

Der Markt wird mittelfristig von drei Faktoren geprägt sein:

- demographischer Wandel: Steigender Leerstand in weniger attraktiven Lagen bei gleichzeitiger Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen.
- Energiesanierungspflicht: 43 % des Wohnbestands benötigen energetische Modernisierungen, die Investitionskosten von 80 – 120 €/m<sup>2</sup> erfordern.
- Suburbanisierungseffekte: Geringe Zuwanderung aus Magdeburg könnte die Nachfrage nach Einfamilienhäusern stabilisieren, sofern die Pendlerinfrastruktur ausgebaut wird.

#### **Fazit:**

Insgesamt bleibt der Immobilienmarkt Güsen's ein **Käufermarkt** mit moderatem Preisdruck, der lokale Investoren und sanierungswillige Eigennutzer begünstigt. Die Abwanderung junger Haushalte und die Überalterung erfordern jedoch gezielte kommunale Strategien zur Attraktivitätssteigerung.



## 2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Unter den rechtlichen Gegebenheiten versteht man die Bindung des Grundstückes an das private und öffentliche Recht.

### 2.3.1. privatrechtliche Situation

*Hinweis:* Es werden bei dieser Verkehrswertermittlung auf Grund versteigerungsrechtlicher Bedingungen keine Rechte bzw. Belastungen berücksichtigt. Das bedeutet, dass das Grundstück bzw. Erbbaurecht als Gegenstand der Versteigerung im Sinne der §§ 55, 20 ZVG bewertet wird.

**Abt. II des Grundbuchs:** In **Abteilung II** des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten (aus Datenschutzgründen werden die Eintragungen in dem Grundbuch-Blatt nur verkürzt wiedergegeben):

---

#### lfd. Nr. 1 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit

---

*„Verpflichtung des Eigentümers an der Chausseeplanumskante stehende Bäume und Sträucher abzuräumen und darf diese Grundfläche weder einschonern noch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen. Gemäß Bewilligung vom 23.06.1887 ...“*

Ich konnte weder beim Grundbuchamt in Burg noch beim Grundbucharchiv in Barby die vertraglichen Unterlagen bezüglich der eingetragenen Grunddienstbarkeit recherchieren, da diese dort angabegemäß nicht (mehr) vorliegt. Ich gehe deshalb davon aus, dass es sich grundsätzlich um eine Verpflichtung des Eigentümers des zu bewertenden Grundstückes zu einem Anpflanzungsverbot handelt.

Die Eintragung ist offensichtlich veraltet. Es wird davon ausgegangen, dass für die begünstigten Grundstücke zwischenzeitlich eine an die heutige Zeit angepasste Bewirtschaftung vorgenommen wurde. Ich gehe deshalb davon aus, dass die Ausübung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen wahrscheinlich dauernd unmöglich geworden ist und der Vorteil für das/die herrschende(n) Grundstück(e) (§ 1019 BGB) wahrscheinlich weggefallen ist.

Es handelt sich um einen Erlöschungstatbestand, da der für die Ausübung der Dienstbarkeit maßgebliche Umfang nicht von vornherein für alle Zeiten festgelegt und begrenzt ist. Vielmehr ist er geänderten Verhältnissen auf dem herrschenden Grundstück, insbesondere einer Bedarfssteigerung sowie geänderten wirtschaftlichen und technischen Bedingungen nach den Grundsätzen von Treu und Glauben anzupassen.

Deshalb kann die Grunddienstbarkeit als **nicht wertbeeinflussend** eingeordnet werden.



*Einem potenziellen Ersteher wird jedoch ausdrücklich empfohlen, sich vor Abgabe eines Gebotes über diesen Umstand zu informieren bzw. beraten zu lassen und dies gegebenenfalls bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen.*

---

#### lfd. Nr. 2 – **Vorkaufsrecht und Aufhebung der Gemeinschaft**

---

*„Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers:*

*a) Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall*

*b) Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB.*

*Gemäß Bewilligung vom 09.12.2002 des Notars Zoch in Burg URNr. 1533/2002 ...“*

Der Vermerk stellt im Rahmen des vorliegenden Verfahrens **keinen Werteinfluss** dar.

---

#### lfd. Nr. 3 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (32 K 20/24)

---

Der Vermerk hat **keinen Werteinfluss**, da er nach der Zwangsversteigerung von Amts wegen gelöscht wird.

#### **Abt. III Grundbuch:**

Im Normalfall einer Verkehrswertermittlung sind diese ohne Bedeutung für den Verkehrswert. Die ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Vollstreckungsgericht gewürdigt und bleiben für die Verkehrswertermittlung generell unberücksichtigt.

Im Übrigen wird auch zur Wahrung einschlägiger datenschutzrechtlicher Vorgaben darauf verzichtet, die Eintragungen in der Dritten Abteilung wiederzugeben.

#### **Bodenordnungsverfahren (Sanierung / Umliegung / Enteignung)**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Elbe-Parey ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.



**nicht eingetragene  
Rechte / Belastungen:**

Ob die auf dem Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (→ Anlage 7) erkennbare Grenzüberschreitung des Nebengebäudes auf dem Grundstück (Flurstück 865/99) auf das Bewertungsobjekt (Flurstück 792/99) tatsächlich einen Überbau nach §§ 912 ff. BGB darstellt, oder ob es sich hier lediglich um einen Dachüberstand handelt, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung mit den Mitteln eines Sachverständigen für die Verkehrswertermittlung nicht abschließend geklärt werden.



**Abb. 3:** Dachüberstand

Ich unterstelle im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens lediglich einen **zulässigen Dachüberstand**. Gegebenenfalls ist eine Grenzfeststellung mit nachfolgender Korrektur der Liegenschaftskarte erforderlich.

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

**Miet- /  
Pachtverhältnisse:**

Es ergaben sich bei der Ortsbesichtigung **keine** Anzeichen für Miet- oder Pachtverhältnisse. Das Objekt wird angabegemäß nicht genutzt und ist augenscheinlich leer stehend.

### 2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation

**Denkmalschutz:**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Jerichower Land ist das Grundstück **nicht** im Denkmalverzeichnis erfasst.

**Baulasten:**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreis Jerichower Land liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

**Altlasten:**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landkreis Jerichower Land liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Altlastenverzeichnis vor.



**Darstellung im  
Flächennutzungsplan (§  
5 BauGB) (vorbereitende  
Bauleitplanung):**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Elbe-Parey befindet sich das Grundstück in einem im Entwurf befindlichen Flächennutzungsplan und wird als **gemischte Baufläche (M)** ausgewiesen.

Aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich noch kein unmittelbares Baurecht. Dieses wird entweder durch einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan; vgl. § 30 BauGB) erzeugt oder ergibt sich für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – sofern ein Bebauungsplan noch nicht erstellt wurde – aus § 34 BauGB.

**Festsetzungen im  
Bebauungsplan (§ 9  
BauGB) (verbindliche  
Bauleitplanung):**

Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht **kein** (qualifizierter) Bebauungsplan.

Mangels fehlender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan kann daher die Zulässigkeit von Bauvorhaben allein nach den entsprechenden Vorschriften des BauGB beurteilt werden. So ist für die im „Zusammenhang bebauten Ortsteile“ der § 34 BauGB und für das Bauen im „Außenbereich“ der § 35 BauGB heranzuziehen.

Gemäß der Auskunft der Gemeinde Elbe-Parey befindet sich das Grundstück im Innenbereich (§ 34 BauGB). Nach § 34 (1) sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 34 (2) beurteilt sich die Zulässigkeit der Vorhaben allein nach der näheren Umgebung, wenn deren Eigenart einem definierten Baugebiet [im Sinne § 5 (2) BauGB und in der Folge den Festlegungen der Baunutzungsverordnung - BauNVO - insbesondere § 17 BauNVO] entspricht.

Es ist für das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag zu unterstellen, dass es sich entsprechend der Lage um eine **gemischte Baufläche** in einem **Dorfgebiet** handelt, in dem Nutzungen zulässig sind, die der zum Besichtigungstermin vorgefundenen entsprechen.

Eine weitere Bebauung des Grundstücks ist nach Art, Größe und Lage der bestehenden Bebauungen augenscheinlich auf die Errichtung von Nebengebäuden begrenzt.

**Bauordnungsrecht:**

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit eventuell vorhandenen Bauzeichnungen und -genehmigungen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle **Legalität** der baulichen Anlagen und Nutzungen **vorausgesetzt**.



**weitere Satzungen und Baugebote:**

Es wird davon ausgegangen, dass **keine** weiteren Erhaltungssatzungen i.S.d. §§ 172-174 oder städtebauliche Gebote i.S.d. §§ 175-179 BauGB vorliegen. Gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Gemeinde Elbe-Parey nicht bekannt.

**Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Elbe-Parey befindet sich das Grundstück in **keinem** Landschafts-, Natur- und Gewässerschutzgebiet.

**Hochwasser(schutz) / Naturgefahren:**

Für das Grundstück bestehen diesbezüglich **keine** besonderen Auflagen oder Einschränkungen der Bebaubarkeit.

Entsprechen der **Naturgefahren-Analyse** (→ Anlage 9) sind darüber hinaus auch keine Beeinträchtigungen bekannt.

**Entwicklungszustand:**

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „**erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet**“.

***Insgesamt kann die Zulässigkeit von Bauvorhaben nur anhand der Prüfung im Einzelfall entschieden werden.***



**Beitrags- und  
Abgabensituation:**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Breiter Weg“ nach Auskunft der Gemeinde Elbe-Parey als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Elbe-Parey sind für dieses Objekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Gemäß den Auskünften der Gemeinde Elbe-Parey sind keine rückständigen Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. BauGB bzw. keine Straßenausbaubeiträge gem. § 6 KAG-LSA bekannt.

*Gegebenenfalls wird davon ausgegangen, dass valutierende „öffentliche Lasten“ bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück, an den oder die Beitragsgläubiger ausgeglichen werden bzw. die Forderungen im Rahmen des "geringsten Gebotes" im Zwangsversteigerungsverfahren befriedigt werden.*

## **2.4. Tatsächliche Eigenschaften**

### **2.4.1. Form, Größe und topografische Lage**

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar. Beim Ortsaufmaß wurde eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Lage, der Bebauung und der Grundstücksgrenzen mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen festgestellt.

Das 690 m<sup>2</sup> große Grundstück ist rechteckig geformt (→ Anlage 7 – Auszug Geobasisinformationssystem). Die Straßenfrontlänge an der Straße „Breiter Weg“ beträgt ca. 13 m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 53 m.

Die topografische Lage ist augenscheinlich annähernd eben.

Das Grundstück wird im Osten durch die Landstraße „Breiter Weg“ respektive einen Gehweg mit Straßenbegleitgrünstreifen begrenzt. Im Norden und Süden schließen sich annähernd gleichartig bebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke an. Im Westen grenzt die rückwärtige Grün-/Gartenfläche eines weiteren bebauten Ein-/Zweifamilienhausgrundstückes an.



## 2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

Auf dem Grundstück befinden sich im Wesentlichen folgende baulichen Anlagen mit den angegebenen Nutzungen:

- Ein-/Zweifamilienhaus mit rückwärtigem Anbau und Terrasse → Wohnnutzung mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 44 m<sup>2</sup> Nutzfläche (→ Anlage 1 – Wohn-/Nutzflächenberechnung)
- Garage → Pkw-Stellplatznutzung mit ca. 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Carport → Pkw-Stellplatznutzung (1 Stellplatz)

Das freistehende Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich traufständig ca. 1,50 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze und mit der südlichen Giebelseite direkt auf der südlichen Grundstücksgrenze. Rückwärtig wurde das Wohnhaus ein eingeschossiger Anbau (mit überdachter Terrasse) angebaut, an den wiederum ein rückwärtiges Garagengebäude anschließt. Desweiteren befinden sich auf dem Grundstück mehrere untergeordnete Nebengebäude - u.a. ein Carport mit angrenzendem überdachtem Freisitz, ein Holzschuppen sowie ein Gewächshaus.

Der Zugang und die Zufahrt zum Ein-/Zweifamilienhaus erfolgt von der Straße „Breiter Weg“, über eine mit Schotter/Split befestigte Zufahrt durch eine Metalltoranlage. Die Zufahrtsbreite beträgt ca. 4 m (abzgl. der Breite der Außentreppe zum Dachgeschoss). Die Wohnung im Dachgeschoss wird über eine Außentreppe an der Giebelseite begangen und die Wohnung im Erdgeschoss wird über den rückwärtigen Anbau begangen.

Das Einfamilienhaus wurde angabegemäß ursprünglich zu Wohnzwecken (eigen)genutzt, ist jedoch zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und leer stehend. Das ursprüngliche (straßenseitige) Gebäude ist überwiegend unterkellert. Der Kellerzugang erfolgt über den Hofbereich durch eine Kelleraußentreppe.

Gebäudenaher Bereiche, der Hofbereich, Zuwegungen und die Zufahrt sind mit Beton(verbund)steinpflaster sowie Rasengittersteinen aus Beton befestigt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist unbefestigt und als Grünfläche (mit Solitärpflanzungen) angelegt.

Das Grundstück wird durch Grenzbebauungen sowie einfache Zaunanlagen (Maschendrahtzaun, Holzschutzelemente) eingefriedet.

Überdachte Pkw-Stellplatz-Möglichkeiten sind auf dem Grundstück im Bereich der Garage und des Carports vorhanden.

Die baulichen Anlagen stellen sich in einem teilweise instand gehaltenen Zustand dar. Es ist ein größerer Instandhaltungsstau erkennbar. Der nicht überbaute Grundstücksbereich stellt sich in einem ungepflegten, teilweise verwilderten Zustand dar.

Ausgehend von der Gebäudeart und der Grundrissgestaltung ist für das Ein-/Zweifamilienhaus grundsätzlich eine Nutzung zu Wohnzwecken (**wohnwirtschaftliche Nutzung**) als nachhaltige Nutzung zu unterstellen und keine Renditeerwartung vorauszusetzen.

Angabegemäß wurde die ursprüngliche innen liegende Geschosstreppe vom Erd- zum Dachgeschoss zurückgebaut und die Deckenöffnung verschlossen, um einen separaten äußeren Gebäudezugang zu den Räumen im Dachgeschoss zu errichten. Im derzeitigen Zustand ist aufgrund des baulichen Zustandes der Räume sowie der Außentreppe und aufgrund der Gebäudekonzeption (u.a. Raumaufteilung, Raumhöhen, fehlende getrennte Zählleinrichtungen) eine langfristige wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes nicht möglich. Insofern würde jeder wirtschaftlich denkende und handelnde Eigentümer das Objekt entsprechend instandsetzen, um einen Zustand herzustellen, der den heutigen Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse genügt.



Für die nachfolgende Wertermittlung wird ein Zustand des Objektes unterstellt, der die nachhaltige Nutzbarkeit gewährleistet. Diese Überlegungen werden berücksichtigt, indem Herstellungskosten und Alterskorrekturen angesetzt werden, wie sie sich bei einem (fiktiv) instand gesetzten Gebäude ergeben würden. Die anfallenden Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt. Inkludiert ist die Wiederherstellung der inneren Erschließung und der Nutzung als Einfamilienhaus.

Die **Drittverwendungsfähigkeit** der Immobilie wird unterstellt, wenn

- eine anderweitige Nutzung ohne wesentliche Umbaumaßnahmen möglich ist oder
- bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung auch in Zukunft gegeben ist.

Drittverwendung im engeren Sinne ist die Möglichkeit, eine Immobilie zu einem beliebigen Zeitpunkt einer anderen Nutzung zuzuführen. Dabei sollte der Kostenaufwand zur Umnutzung gering sein. Dies folgt der Überlegung, dass die Nutzung der Immobilie während der gesamten wirtschaftlichen (Rest-)Nutzungsdauer möglichst störungsfrei erfolgen sollte.

Die Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen der vorhandenen Nutzung gegeben. Die Vermietbarkeit, Verwert- bzw. Veräußerbarkeit werden als **normal** beurteilt.

### 2.4.3. Erschließungszustand

Das Grundstück wird durch die Straße „Breiter Weg“, deren Fahrbahn im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit einem Asphaltbelag befestigt ist, erschlossen. Gehwege, welche mit Betonsteinpflaster befestigt sind, sowie eine Straßenbeleuchtung und ein Straßenbegleitgrünstreifen sind vorhanden.

Das Grundstück befindet sich nach Auskunft der Gemeinde Elbe-Parey an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Straße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß den Angaben der zum Orts-termin anwesenden Person bzw. der Versorgungsträger in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Telefon

und stellen somit eine **ortsübliche Erschließungssituation**<sup>2</sup> dar.

---

<sup>2</sup> Erschlossen ist ein Grundstück nach § 131 Abs. 1 BauGB, wenn der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage (Straße, Versorgungsleitungen usw.) aus, eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu dem Grundstück zu nehmen.



#### 2.4.4. Gebäude und Außenanlagen

Die Baubeschreibung ist von mir anhand der gegebenen Erklärungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit diese von mir eingesehen werden konnten. Beschrieben werden stichpunktartig die vorherrschenden Ausführungen, die jedoch in Teilbereichen abweichen können.

Auch erfüllt die Beschreibung der baulichen Anlagen nicht den Zweck eines Bauschaden-gutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solchen Schädlinge zu erheben.

**Ein Befall durch Echten Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Diese Feststellung bezieht sich lediglich auf eine visuelle Untersuchung sichtbarer Gebäudebereiche.**

**Bei der Ortsbesichtigung wurden jedoch im Dachgeschoss des Wohnhauses augenscheinlich erhebliche Schäden im Außenwand- und Fensterbereich festgestellt, die höchstwahrscheinlich durch Feuchtigkeit verursacht wurden. Es wurden auch im Bereich des angebauten Pultdachs des Garagengebäudes gravierende Zerstörungen der Brettschalung wahrscheinlich durch den Weißen Porenschwamm festgestellt.**

**Zunächst gab es vor Ort demnach keine direkten Hinweise auf Hausschwamm. Da sich der Hausschwamm aber vorwiegend nicht sichtbar innerhalb von Baukonstruktionen ausbreitet, kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass die Schäden auch durch Hausschwamm verursacht worden sein könnten. Die besondere Gefahr, die vom Hausschwamm ausgeht, besteht insbesondere in der „verdeckten“ Ausbreitung, die dann unter Umständen auch zum überraschenden Einsturz von Tragkonstruktionen führen kann. Er ist ein schwerer Baumangel nach dem BGB. Aus diesem Grunde ist der Hausschwamm in einigen Bundesländern auch meldepflichtig (in Sachsen-Anhalt besteht keine Meldepflicht).**

**Im vorliegenden Fall wird bei einer geplanten Sanierung des Objektes daher dringend empfohlen, einen entsprechenden Fachmann zurate zu ziehen, um gegebenenfalls eine fachgerechte Sanierung durchführen lassen zu können.**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden.

Es konnten folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Ein-/Zweifamilienhaus festgestellt werden:

- ca. 1990 Erneuerung Dacheindeckung inkl. Dachentwässerung
- ca. 1993 Errichtung rückwärtiger Anbau mit überdachter Terrasse
- ca. 1993 Umbau Stall zur Garage
- ca. 1993 Innenausbau des Dachgeschosses (Fenster; Elektrik; Wand-, Boden-, Deckenbeläge; Dusche/WC; Innentüren)
- ca. 1992-1998 Innenausbau des Erdgeschosses (Fenster; Elektrik; Wand-, Boden-, Deckenbeläge; Bad/WC; Innentüren)



- ca. 1993 Erneuerung Trinkwasseranschluss/Abwasseranschluss/Elektroanschluss/-leitungen
- ca. 2006 Einbau zentrale (Gas)heizung
- ca. 2015 Erneuerung Dacheindeckung Anbau
- ca. 2020 Einbau Warmwasserspeicher

### Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen

Das Ein-/Zweifamilienhaus wurde ca. 1900 errichtet. Es stellt sich als überwiegend unterkellertes Massivgebäude mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,71 m, im DG bis 2,30 m (Drempelhöhe von ca. 1,10 m) sowie im KG ca. 1,90 m. Der Innenausbau erfolgte angabegemäß in Eigenleistung.

1993 wurde rückwärtig ein eingeschossiger und nicht unterkellertes Anbau angebaut und die Wohnnutzung im Erdgeschoss entsprechend erweitert. 1993 wurde wiederum das an den Anbau angrenzende Stallgebäude zur Garage umgebaut.

Die Raumaufteilung besteht aus 3 Wohnräumen (einer davon aus Durchgangszimmer), einem Bad/WC, einer Küche, einem Flur, einem Abstellraum und einer überdachten Terrasse im Erdgeschoss sowie drei Wohnräumen, einem Flur bzw. einer Küche und einer Dusche/WC im Dachgeschoss.

Es handelt sich um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen und partiell eingeschränkter natürlicher Belichtung und Belüftung (z.B. Bad/WC (EG)), jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen.

### Bauausführung und Ausstattung

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Bruchsteinmauerwerk  Anbau wahrscheinlich mit Streifenfundamenten aus Beton
Außenwände / Fassade:	Ziegel-/Klinkermauerwerk mit horizontalen Gesimsen und Schmuckbändern sowie farblich abgesetzten Fensterrahmen (im Dachgeschoss Rundbogenausbildung) und Schlusssteinen; straßenseitig Sichtmauerwerk mit Zwerchhausausbildung; giebel- und rückseitig mit Kratzputz (rückwärtig mit Anstrich)  Anbau Sockelmauerwerk wahrscheinlich Kalksandsteinmauerwerk (30 cm)
Dachform / Eindeckung:	Satteldach mit Betonziegeleindeckung und Dachentwässerung (Titanzink); wahrscheinlich mit Wärmedämmung  Anbau mit Pultdach (Trapezprofileindeckung) (auf vorhandene bituminöse Eindichtung) und Dachentwässerung (PVC); Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion mit lichtdurchlässiger Wellelementeindeckung aus Kunststoff



Fenster:	(abschließbare) isolierverglaste Kunststoffenster mit Außenjalousien; Außenfensterbänke als verputzte Ziegelrollschicht und Innenbänke aus Wertalith Bad/WC (EG) einfaches Kunststoffenster Dachflächen aus Holz im Dachgeschoss
Außentüren:	3-fach verriegelte Kunststoffblendrahmentüren mit Glasausschnitt Küche (EG) mit Fenstertür zur Terrasse
Innenwände:	Kellergeschoss partiell verputzt Anbau Kalksandstein ca. 115 mm
Innenwandverkleidung:	Glättoputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete Bad/WC (EG), Dusche/WC (DG) mit Fliesenbelag (raumhoch) Küche (EG) mit Fliesenspiegel
Geschossdecke:	Kellergeschoss mit gewölbter Stahlträgerdecke wahrscheinlich Holzbalkendecke Anbau mit Holzbalkendecke (mit Wärmedämmung) und Trapezprofileindeckung
Deckenverkleidung:	Glättoputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete bzw. vereinzelt Verkleidung mit Holz(panel)- oder Styroporelementen Anbau mit Gipskartonverkleidung und Anstrich und/oder Tapetenbelag
Fußboden / -belag:	Dachgeschoss mit Trockenestrich oder Holzplattenbelag und Laminat- oder Textilbelag Küche(EG), Bad/WC (EG), Flur EG), Abstellraum (EG), Dusche/WC (DG) mit Fliesenbelag Ziegelsteinauslegungen im Kellergeschoss Anbau mit schwimmendem Estrich Terrasse als Betonfußboden mit Beschichtung
Geschosstreppen:	nicht vorhanden
Innentüren:	Holz furniertüren
Elektroinstallation:	Über- und Unterputzinstallation Hof- bzw. Terrassenbeleuchtung übliche Zähleinrichtungen sind vorhanden Bad/WC (EG), Dusche/WC (DG) mit Deckeneinbauleuchten
sanitäre Installation:	Bad/WC (EG) mit (Eck)Badewanne, Dusche, WC, Handwaschbecken Dusche/WC (DG) mit Dusche, WC, Handwaschbecken



**Beheizung / Warmwasser:** zentrale Gasheizung (Fabr. Buderus Logamax U124) mit Warmwasserbereitung und Speicher (120 l) sowie Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Räumen; Heizrohrverlegung über Putz; Warmwasserführende Leitungen im unbeheizten Bereich mit Wärmedämmung

**besondere Bauteile:** Eingangsstufen aus Beton im Bereich der Terrasse  
giebelseitige Außentreppe aus Metall  
massive Kelleraußentreppe

**besondere Einrichtungen:** nicht vorhanden

### Außenanlagen

**Ver- / Entsorgungsanlagen:** Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Brunnen (Gartenbewässerung)

**Einfriedungen:** Metalltoranlage, Maschendrahtzaun, Holzschichtschutzelemente

**Pkw-Stellplätze:** in der Garage und unter dem Carport vorhanden

**befestigte Flächen:** Zufahrt, Zugang und Hofbereich mit Beton(verbund)steinpflaster und Rasengittersteinen aus Beton

**Anpflanzungen:** Rasen / Wiese, Beete, Solitärpflanzung

**Nebengebäude:** Garage als verputzter Ziegelbau mit Garagenschwinger aus Metall; Betonfußboden; Pultdach als Brettschalung mit bituminöser Dacheindichtung und Dachentwässerung (PVC)  
Carport und überdachter Freisitz in Holzkonstruktion und Trapezprofileindeckung und Wellelementeindeckung ohne Dachentwässerung  
Geräteschuppen als Holzkonstruktion mit Wellelementeindeckung aus Kunststoff  
einfaches, kleines Gewächshaus in Mischbauweise

**Ausstattungsstandard:** Das Gebäude weist einen **einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard** auf.

**allgemeiner Zustand:** Das Gebäude weist einen dem Alter und dem Zeitpunkt der bisherigen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechenden **befriedigenden bis mangelhaften** Bau- und Unterhaltungszustand auf.

Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen (→ Abs. 2.4.7), die Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich machen.



### 2.4.5. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bedeutet, dass Gebäude und öffentliche Plätze, Arbeitsstätten und Wohnungen, Verkehrsmittel und Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen und Freizeitangebote so gestaltet werden, dass sie für alle ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Gebäude sollen also für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.

Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen für das gegenständliche Objekt nicht.

In Bezug auf die Barrierefreiheit lässt sich dennoch feststellen, dass das Bewertungsobjekt u.a.

- nicht über einen Aufzug verfügt.
- nur über eine (Außen)Treppe bzw. Stufen erreicht werden kann.
- kein barrierefreies Bad/WC aufweist.

Die Nutzung des Objektes erscheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit aktuell keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisfindung/-entscheidung hat und somit nicht berücksichtigt werden muss.

### 2.4.6. energetischer Zustand

Entsprechend § 72 GEG besteht ein Betriebsverbot für Heizungen, die vor 1991 eingebaut worden sind.

Heizungen (mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff), die ab dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden, dürfen max. 30 Jahre betrieben werden, wenn sie keine Niedertemperatur-Heizungen oder Brennwertkessel sind.

Wenn diese Heizungen (Brennwert oder Niedertemperatur-Heizungen) intakt sind, ist ein Betrieb bis zum 31.12.2044 mit 100% fossilem Brennstoff möglich - anschließend jedoch ausschließlich mit einem klimaneutralen Brennstoff. Die Heizungen können bei einem Defekt bis zum 31.12.2044 instand gesetzt werden.

Bei einem irreparablen Schaden nach dem 30.06.2026 (Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohner) bzw. 30.06.2028 (kleinere Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern) ist der Einbau einer neuen Heizung mit 65 % Erneuerbarer Energie verbindlich bzw. räumt der Gesetzgeber Miet- und Übergangslösungen (z.B. Austausch durch eine gebrauchte Heizung oder eine Heizung auf Mietbasis), für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren, ein.

Im vorliegenden Fall gehe ich aufgrund der vorgefundenen Gebäudetechnik davon aus, dass es sich um eine Niedertemperatur- bzw. Brennwertheizung handelt, sodass aktuell ein **Weiterbetrieb möglich** ist.

Es liegt ein verbrauchs- bzw. bedarfsorientierter **Energieausweis** für das Gebäude vor, der für das Gebäude eine **Energieklasse H** mit einem Endenergiebedarf von **251,8 kWh/m<sup>2</sup>** ausweist und damit das Gebäude als **nicht energieeffizientes Wohngebäude** klassifiziert. Nicht sanierte Wohngebäude der Baujahresgruppe um 1900–1977 liegen bei über 200 bis 300 kWh pro Jahr und Quadratmeter.



Nach heutiger Verkehrsauffassung ist deshalb ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen, die sich u.a. in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer widerspiegelt.

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen<sup>3</sup>, da folgender Zustand festgestellt werden konnte:

- oberste Geschossdecke bzw. Dach ist gedämmt (§ 47 GEG)
- wasserführende Rohre in unbeheizten Räumen sind gedämmt (Anlage 8 / § 70 GEG)
- Heizungsanlage ist zeitgemäß und verfügt über Niedertemperatur- bzw. Brennwerttechnik (§ 71 GEG)

#### **2.4.7. Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel**

Baumängel sind dadurch gekennzeichnet, dass sie i.d.R. während der Bauzeit entstehen, insbesondere durch mangelhafte Planung und / oder Ausführung. Anders als Baumängel entstehen Bauschäden in der Regel nach der Fertigstellung des Gebäudes infolge äußerer Einwirkungen, als Folge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) oder aufgrund der unterlassenen Unterhaltungsaufwendungen. Der Instandhaltungsstau umfasst alle Maßnahmen, welche durch eine vernachlässigte Instandhaltung nunmehr durchzuführen sind.

Die nachfolgend für den Instandhaltungsstau, für Baumängel oder –schäden ermittelten Kosten werden nur auf der Grundlage des beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaßes, also ohne zerstörende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien erfasst. Sie sind daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet.

Es wurden auch keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Bei der Ortsbesichtigung wurde nachfolgender, nicht abschließend aufgeführter, Instandhaltungsstau bzw. Bauschäden und Baumängel am Ein-/Zweifamilienhaus festgestellt:

- umfangreiche Feuchte- und Substanzschäden im Außenbereich der Fassade (u.a. Putzabplatzungen / -fehlstellen)
- partielle fehlender Sockelputz
- Innenausbau (Eigenleistung) ist in einigen Anschlussbereichen mangelhaft bzw. (noch) nicht fertiggestellt
- zwei Wohnräume (DG) mit umfangreichen Feuchte- und Substanzschäden (u.a. Schimmelbildung) im Wand-/Deckenbereich
- zwei Wohnräume (EG) weisen teilweise Feuchte- und Substanzschäden (u.a. Ablösung Deckenverkleidung) im Wand-/Deckenbereich auf
- zwei Dachflächenfenster mit umfangreichen Feuchte- und Substanzschäden
- mangelhafte Brüstungshöhe Fenster Dusche/WC (DG)
- Fensterrollläden augenscheinlich zum Teil beschädigt

---

<sup>3</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt in Deutschland die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude und schreibt verschiedene Nachrüstverpflichtungen (Nachrüstpflichten) vor. Diese gelten unabhängig davon, ob eine Sanierung geplant ist, und betreffen insbesondere Eigentümer von Altbauten.



- Trockenbauverkleidung im Wandbereich der Küche (EG) mit mechanischen Beschädigungen
- Innentür Bad/WC (EG) mit mechanischen Beschädigungen
- Zugang zum Keller weist im Wandbereich Feuchte- und Substanzschäden auf
- Rissbildungen im Bereich des Terrassenfußbodens
- Holzgeländer der Terrasse mit Feuchte- und Substanzschäden
- Brettschalung Dach Garage mit massiven Feuchte- und Substanzschäden (weißer Porenschwamm)
- Holzkonstruktion des Carports mit Feuchte- und Substanzschäden
- Podestbelag aus Holz der Außentreppe ist (annähernd) verbraucht und geringe lichte Durchgangshöhe (ca. 1,71 m) / Stufenausbildung der Eingangstür (DG) - keine Berücksichtigung da Annahme: Wiederherstellung innerer Erschließung durch Geschosstreppe vom Erd- zum Dachgeschoss und Rückbau Außenzugang
- Gemäß § 47 Abs. 4 BauO LSA müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben.

In Anlehnung an [1] S. 1695 sowie an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel „Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ werden die Instandsetzungs- und Sanierungskosten unter Berücksichtigung der Lage und der konjunkturellen Situation wie folgt in Ansatz gebracht:



Gewerk	Baukosten [€/m <sup>2</sup> Wfl.]	prozentualer Anteil	Wohn-/ Nutzfläche 150 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten
Abbruch-, Rohbauarbeiten	100	20 %		3.000 €
Zimmerarbeiten	50	0 %		0 €
Dachdeckerarbeiten	90	0 %		0 €
Putzarbeiten / Trockenbau	170	35 %		8.925 €
Fliesenarbeiten	50	0 %		0 €
Estricharbeiten	40	20 %		1.200 €
Schreinerarbeiten	80	50 %		6.000 €
Schlosserarbeiten	35	0 %		0 €
Fenster	120	15 %		2.700 €
Malerarbeiten	100	50 %		7.500 €
Bodenbelagsarbeiten	50	20 %		1.500 €
Heizungsinstallation	100	0 %		0 €
Sanitärinstallation	100	0 %		0 €
Elektroinstallation	100	5 %		750 €
Baukosten ohne Baunebenkosten				31.575 €
Baunebenkosten		20 %		6.315 €
Baukosten inkl. Baunebenkosten				37.890 €
Preissteigerung seit 2017 ca.		57 %		21.597 €
Baukosten				59.487 €

entspricht 397 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche

<b>Kostenansatz Bauschäden / Baumängel</b> gerundet	<b>59.500 €</b>
---	-----------------

**Abb. 4:** Ermittlung Instandsetzungskosten

Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich.



## 2.4.8. Restnutzungsdauer

### Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV sowie entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser mit **80 Jahren** in Ansatz gebracht.

### Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ... wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. Anlage 2 der ImmoWertV).

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die Restnutzungsdauer wird deshalb anhand des Modells des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors wie folgt bestimmt.



Modernisierungselemente	max. mögliche Punkte	Punkte für noch zeitgemäßen Standard (ohne Alterswertminderung)	Punkte für Modernisierungsmaßnahmen (unterliegt Alterswertminderung)	Zeit der Berücksichtigung (max.) Jahre	Modernisierungszeitpunkt (fiktive Maßnahmen <i>kursiv</i> )	anrechenbare Punkte für Modernisierungsmaßnahmen	Stichtag:
							2024
<b>Dacherneuerung</b>	4						
Eindeckung			2	40	1990	0,30	
Dämmung			2	40	1993	0,45	
<b>Fenster / Außentüren</b>	2		2	30	1993	0,00	
<b>Leitungssysteme</b>	2						
Strom, Gas <sup>1)</sup>		1		35	1993	1,00	
Wasser, Abwasser			1	35	1993	0,11	
<b>Heizungsanlage</b>	2						
Rohre, Heizkörper <sup>1)</sup>		1		20	1993	1,00	
Brenner, WW-Speicher			1	20	2013	0,45	
<b>Wärmedämmung Außenwände</b>	4						
Dämmung Fassade			-	30			
Dämmung Rückseite			-	30			
Dämmung links <sup>2)</sup>			-	30			
Dämmung rechts <sup>2)</sup>			-	30			
<b>Bäder</b>	2		2	20	1993	0,00	
<b>Innenausbau</b>	2						
Decken, Treppen <sup>1)</sup>		1		25	2024	1,00	
Fußböden			1	25	1993	0,00	
<b>Verbesserung Grundrissgestaltung</b>	2						
zeitgemäß		-					
gefangene Räume / niedrige Deckenhöhe		1				1,00	
<b>Summe</b>	<b>20</b>						gerundet <b>5</b>

**Modernisierungsgrad** **kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung**

<sup>1)</sup> bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß

<sup>2)</sup> bei angebautem Zustand wird die wie zeitgemäße Wärmedämmung betrachtet

**Abb. 5:** Ermittlung Modernisierungsgrad



Die modifizierte Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des zuvor ermittelten Modernisierungsgrades bzw. der Modernisierungspunkte entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV nach folgender Formel bestimmt:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 der Anlage 2 der ImmoWertV in Abhängigkeit der ermittelten Modernisierungspunkte zu verwenden.

Die Formel führt zur folgenden modifizierten Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Gebäudealter	124 Jahre	
anzusetzendes Gebäudealter	80 Jahre	(falls Gebäudealter > GND)
<b>modifizierte Restnutzungsdauer</b>	<b>24 Jahre</b>	

Abb. 6: Ermittlung Restnutzungsdauer

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus von (rechnerisch) **24 Jahren**.

## 2.5. Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### demographische Entwicklung:

Entsprechend der regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts ist für die Gemeinde Elbe-Parey von 2019 bis 2035 ein **Bevölkerungsrückgang** von ca. **13 %** zu erwarten. Dieser entspricht dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Landkreis sowie dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Bundesland Sachsen-Anhalt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau halten (z.B. durch Rückbaumaßnahmen – Stadtumbau) werden. Die demografische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt (Berücksichtigung bei der Restnutzungsdauer, Beschränkungen des möglicherweise vorhandenen Sanierungsaufwandes usw.).



**weitere künftige Entwicklungen:**

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. **Aufwertungen oder Einschränkungen** im Bereich des Wertermittlungsobjekts sind aktuell **nicht zu erwarten**.



## 3. Ermittlung des Verkehrswertes

### 3.1. Grundlagen

#### 3.1.1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.“*

#### 3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt.

Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden.

Das **Vergleichswertverfahren** ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Die Praxis zeigt, dass das (direkte) Vergleichswertverfahren oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen herangezogen werden kann.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Das **Sachwertverfahren** ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA).



Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV).

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das **Sachwertverfahren** angewendet, da das Wertermittlungsobjekt als Ein-/Zweifamilienhaus zu Wohnzwecken konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt nach ihrer Nutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz beurteilt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Üblicherweise werden solche Grundstücke nicht als Anlageobjekte unter Renditegesichtspunkten erworben, da die erzielbaren Erträge im Verhältnis zum Grundstückswert i. d. R. gering sind. Zudem werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine aktuellen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhaus-Grundstücke abgeleitet. Somit liegen für das Ertragswertverfahren keine Daten aus dem regionalen Markt für eine sachgerechte Marktanpassung und Ableitung eines belastbaren Ertragswertes vor, weshalb das **Ertragswertverfahren** im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden kann.

Daneben stellt der Markt Preisvergleiche an, deshalb sind solche Objekte auch nach dem **Vergleichswertverfahren** zu bewerten. Die ImmoWertV unterscheidet zwischen direktem und indirektem Vergleichswertverfahren. Eine Abfrage beim Gutachterausschuss erbrachte keine hinreichend verwertbaren Kauffälle, sodass das direkte Vergleichswertverfahren mittels Auswertung vergleichbarer Kauffälle nicht durchgeführt werden kann.

Die Verkehrswertermittlung steht unter dem **Grundsatz der Modellkonformität**, wodurch die in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren exakt in der Weise angewendet werden, wie es vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung i.S.d. 2. Abschnittes der ImmoWertV (Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) nach einem methodisch eindeutig definierten Bewertungsmodell unter Berücksichtigung der (durchschnittlichen) Grundstücksmerkmale der Referenzgrundstücke praktiziert worden ist.



### 3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-43

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen.

Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren, §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Es liegen vom zuständigen Gutachterausschuss geeignete zonale Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte vor, die nach Maßgabe des § 40 (2) ImmoWertV die Ableitung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermöglichen.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert** von **31,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt und veröffentlicht<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/ASmobile/?appid=BORIS>

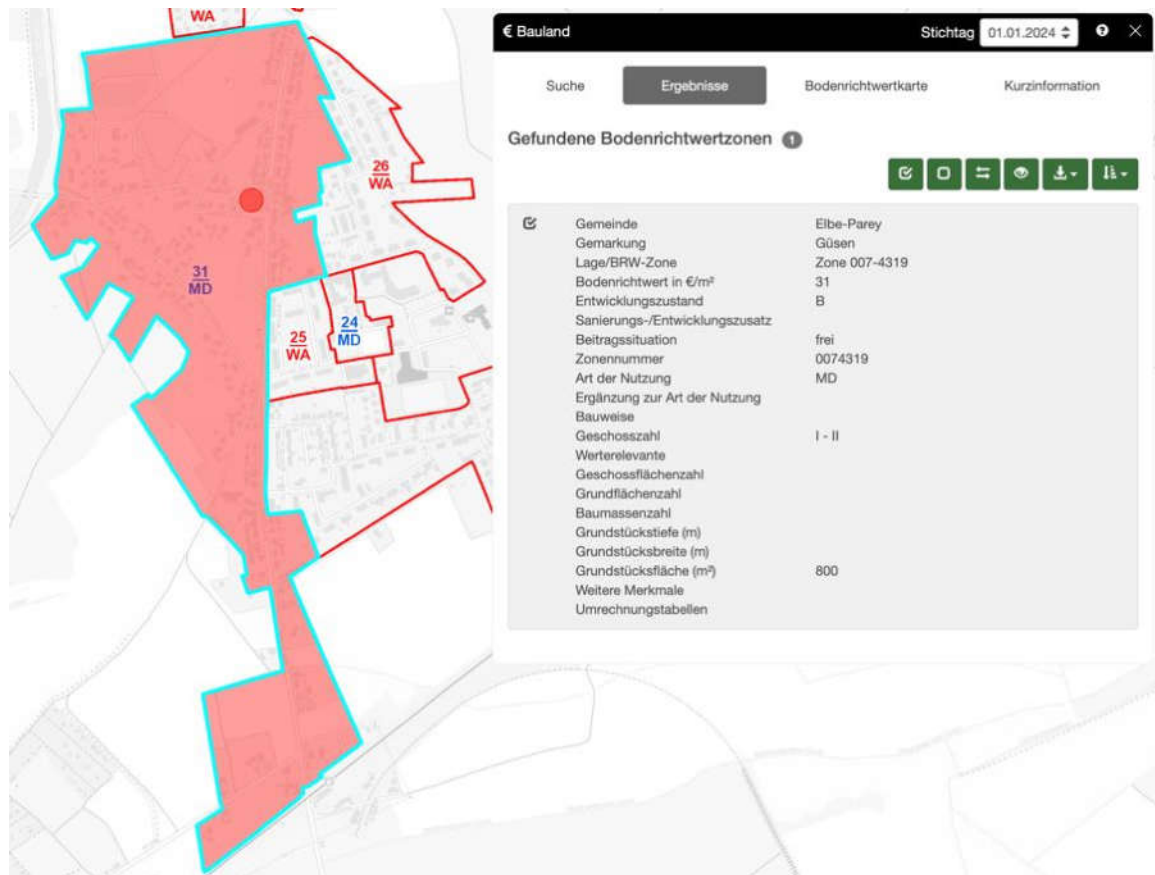


Abb. 7: Darstellung Bodenrichtwertzone

Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind (ebf = erschließungsbeitragsfrei).

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind des Weiteren wie folgt beschrieben:

- gemischte Baufläche Dorfgebiet
- ein- bis zweigeschossige Bauweise
- Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>.



Im Rahmen des Sachwert- und Ertragswertverfahrens wird der Bodenwert entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren sowie von Liegenschaftszinssätzen wie folgt definiert<sup>5</sup>:

*„Der Bodenwert der der Nutzung der baulichen Anlage angemessenen und objekttypischen Grundstücksfläche entspricht dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zutreffenden beitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland. Ein konjunktureller Einfluss auf den Bodenwert sowie die individuelle Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone bleiben unberücksichtigt.“*

Demnach wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert und lediglich aus einer „angemessenen und objekttypischen Grundstücksfläche“ ermittelt ohne weitere Anpassungen bezüglich des Stichtages (Konjunktur), der Lage, der baulichen (Aus)Nutzung, des Grundstückszuschnittes etc.

Der Bodenwert ergibt sich als Produkt aus dem Bodenrichtwert und der entsprechenden Grundstücksfläche zu:

Bodenrichtwert		31 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	x	690 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>gerundet =</b>	<b>21.400 €</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>21.400 €</b>

Abb. 8: Ermittlung Bodenwert

<sup>5</sup> [https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren\\_modellbeschreibung.pdf](https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf) und [https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/466708,501/liegzinss\\_tze\\_rohertragfaktoren\\_modellbeschreibung.pdf](https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/466708,501/liegzinss_tze_rohertragfaktoren_modellbeschreibung.pdf)



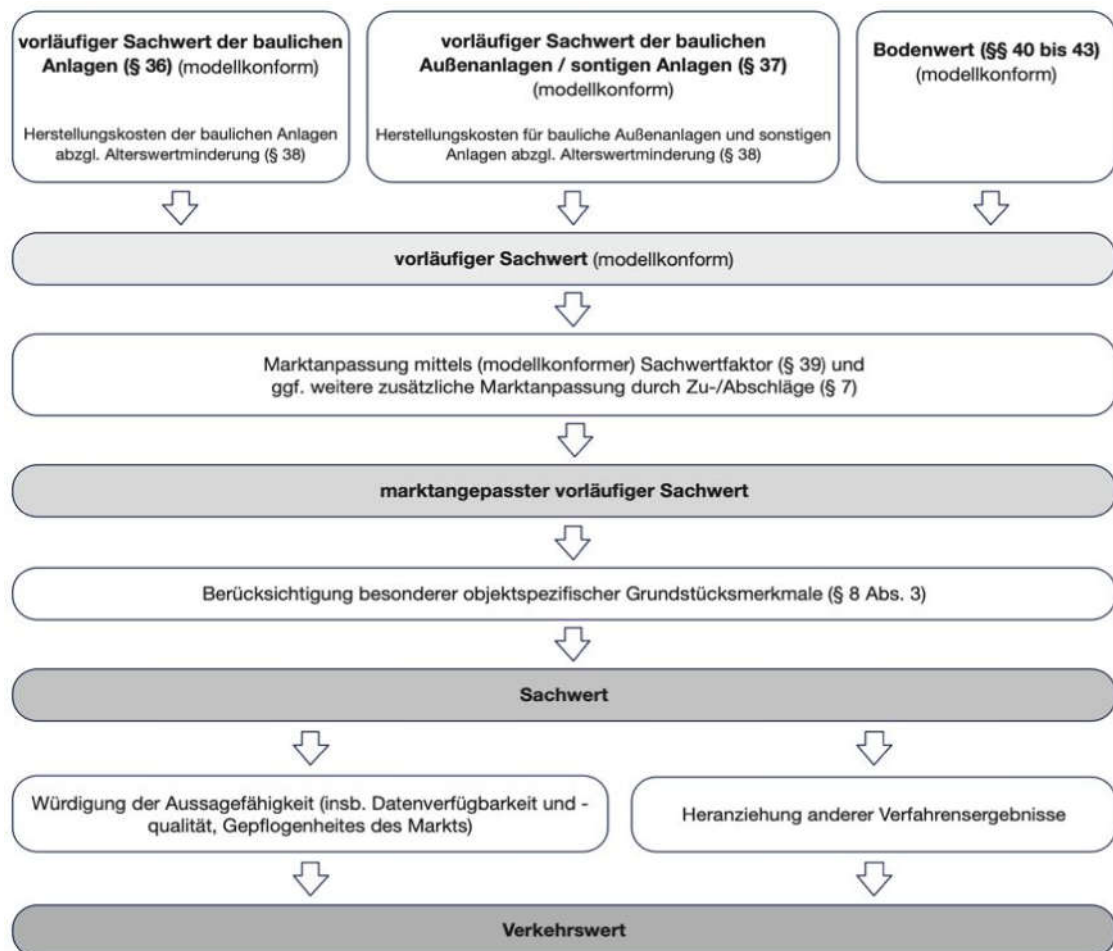
### 3.3. Sachwertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39

Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks aus dem vorläufigen **Sachwert der baulichen Anlagen**, dem vorläufigen **Sachwert der baulichen Außenanlagen** sowie **sonstigen Anlagen** und dem **Bodenwert** ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert ist anschließend an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese **Marktanpassung** erfolgt mittels eines **Sachwertfaktors**, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird/wurde (§ 39 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („Modellkonformität“).

Nach abschließender Berücksichtigung der **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** und des Bodenwerts von selbstständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der **Sachwert** des Wertermittlungsobjekts, welcher dem **Verkehrswert** entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.



© Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler, 2021

Abb. 9: Schema Sachwertverfahren



Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet.

### **3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)**

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (gem. Anlage 4 (zu § 12 (5); Satz 3) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

#### **Kostenkennwert § 36 ImmoWertV**

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der **NHK 2010** Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup>“ Bruttogrundfläche des Gebäudes, einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA – 36.(2).3). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein Regionalfaktor anzuwenden, der die Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll.



Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten	Standardstufe					anteilige NHK	anteiliger Gebäudestandard
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23 %	0,5	0,5				159 €	0,35
Dach	15 %		1,0				109 €	0,30
Außentüren / Fenster	11 %			1,0			92 €	0,33
Innenwände	11 %		1,0				80 €	0,22
Decken / Treppen	11 %		0,5	0,5			86 €	0,28
Fußböden	5 %		1,0				36 €	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %			1,0			75 €	0,27
Heizung	9 %			1,0			75 €	0,27
sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			50 €	0,18
<b>Kostenkennwert</b>		655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	655 €	
Standardstufe gerundet								<b>2,3</b>
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV I.3.(4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempeelhöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempele)							0 %	<b>655 €</b>
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)							0 %	<b>655 €</b>
<b>ermittelter Kostenkennwert</b>								<b>655 €</b>

Abb. 10: Ermittlung Kostenkennwert



Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamther- stellungs- kosten	Standardstufe					anteilige NHK	anteiliger Gebäude- standard
		1	2	3	4	5		
<b>Gebäudeart</b>		1.21 freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss						
Außenwände	23 %	0,5	0,5				191 €	0,35
Dach	15 %		1,0				131 €	0,30
Außentüren / Fenster	11 %			1,0			111 €	0,33
Innenwände	11 %		1,0				96 €	0,22
Decken / Treppen	11 %		0,5	0,5			103 €	0,28
Fußböden	5 %		1,0				44 €	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %			1,0			90 €	0,27
Heizung	9 %			1,0			90 €	0,27
sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			60 €	0,18
Kostenkennwert		790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	790 €	
Standardstufe gerundet								2,3
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV I.3.(4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drenpelhöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drenpel)							0 %	790 €
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)							0 %	790 €
<b>ermittelter Kostenkennwert</b>								<b>790 €</b>

Abb. 11: Ermittlung Kostenkennwert



Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamther- stellungs- kosten	Standardstufe					anteilige NHK	anteiliger Gebäude- standard
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23 %	0,5	0,5				224 €	0,35
Dach	15 %		1,0				154 €	0,30
Außentüren / Fenster	11 %			1,0			130 €	0,33
Innenwände	11 %		1,0				113 €	0,22
Decken / Treppen	11 %		0,5	0,5			121 €	0,28
Fußböden	5 %		1,0				51 €	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %			1,0			106 €	0,27
Heizung	9 %			1,0			106 €	0,27
sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			71 €	0,18
Kostenkennwert		920 €	1.025 €	1.180 €	1.420 €	1.775 €	920 €	
Standardstufe gerundet								<b>2,3</b>
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV I.3.(4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempelhöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempel)						0 %	<b>920 €</b>	
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)						0 %	<b>920 €</b>	
<b>ermittelter Kostenkennwert</b>							<b>920 €</b>	

Abb. 12: Ermittlung Kostenkennwert

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren werden Garagen, die im Wohngebäude liegen, beim Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Davon abweichend werden Garagengebäude, die als Nebengebäude vorhanden sind, die entsprechenden Normalherstellungskosten (NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV) ermittelt. Alle sonstigen überdachten Stellplätze werden mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von je 3.000 € berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird die vorhandene **Garage** modellkonform mit den entsprechenden **Normalherstellungskosten** berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer bestimmt sich dabei nach dem Ein-/Zweifamilienhaus mit 24 Jahren.

Der **Carport** wird modellkonform mit **3.000 €** berücksichtigt.



## Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf die Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Entsprechend der SW-RL bleiben überdeckte Balkone jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF stellt sich wie folgt dar:

Grundrissebene	Bruttogrundfläche = Länge x Breite			
	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m <sup>2</sup> ]	
<b>Bereich a:</b> überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen				
Dachgeschoss	9,08	8,05	73,09	
Erdgeschoss	9,08	8,05	73,09	
	Anbau	9,90	4,20	41,58
Kellergeschoss	9,08	8,05	73,09	
	nicht unterkellertes Bereich	-4,00	4,20	-16,80
Summe Bereich a			244,06	
<b>Bereich b:</b> überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen				
		0,00	0,00	0,00
Summe Bereich b			0,00	
<b>ermittelte Bruttogrundfläche</b>			<b>244 m<sup>2</sup></b>	

### Verteilung der Bruttogrundfläche je Gebäudeart (NHK2010)

1.01	169 m <sup>2</sup>
1.21	34 m <sup>2</sup>
1.23	42 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	244 m <sup>2</sup>

Abb. 13: Ermittlung Bruttogrundfläche

Die nachfolgenden Flächenkennziffern (**Ausbaukoeffizienten**) dienen der Plausibilisierung von BGF-Flächen, wenn z. B. die Wohnfläche anhand von Grundrissen/Flächenaufstellungen vorliegt.



Ausbaukoeffizient	[m <sup>2</sup> ]	BGF/Wfl.	Wfl./BGF
Wohnfläche	150		
abzgl. Flächenanteil für Balkone, Terrassen	5		
vergleichbare Wohnfläche	145	<b>1,68</b>	0,60
Bruttogrundfläche	244		

**Abb. 14:** Ermittlung Ausbaukoeffizient

Das Ausbauverhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (→ Anlage 1 – Wohn-/Nutzflächenberechnung) ist dabei abhängig von den einzelnen baukonstruktiven Merkmalen eines Objekts. So ist das Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche z.B. im Dachgeschoss eines Objekts stark abhängig von der Höhe des Drenpels und der Dachneigung. In den Erd- oder Obergeschoss können Wandstärken, eine offene oder kleinteilige Grundrissgestaltung, Einflussfaktoren auf das Ausbauverhältnis sein.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Ausbaukoeffizienten wurden anhand eines Normhauses ohne die Berücksichtigung von Wohnflächen von Terrassen und Balkonen ermittelt.

### Einfamilienhäuser, freistehend

Objektart	Beschreibung	BGF/Wfl.	Wfl./BGF
1.01	KG – EG – DG (voll ausgebaut)	2,00–2,25	0,50–0,44
1.02	KG – EG – DG (nicht ausgebaut)	3,50–4,00	0,25–0,29
1.03	KG – EG (Flachdach, flach geneigtes Dach)	2,35–2,65	0,38–0,43
1.11	KG – EG – OG – DG (voll ausgebaut)	1,70–1,90	0,53–0,59
1.12	KG – EG – OG – DG (nicht ausgebaut)	2,35–2,65	0,38–0,43
1.13	KG – EG – OG (Flachdach, flach geneigtes D.)	1,75–2,00	0,50–0,57
1.21	EG – DG (voll ausgebaut)	1,35–1,55	0,65–0,74
1.22	EG – DG (nicht ausgebaut)	2,35–2,65	0,38–0,43
1.23	EG (Flachdach, flach geneigtes Dach)	1,15–1,35	0,74–0,89
1.31	EG – OG – DG (voll ausgebaut)	1,25–1,45	0,69–0,80
1.32	EG – OG – DG (nicht ausgebaut)	1,75–2,00	0,50–0,57
1.33	EG – OG (Flachdach, flach geneigtes Dach)	1,15–1,35	0,74–0,87

Quelle: Ausbaukoeffizienten TÜV Saarland Immobilienbewertung GmbH

**Abb. 15:** Ausbaukoeffizient (TÜV Saarland Immobilienbewertung GmbH)

Der vorhandene Ausbaukoeffizient BGF/WFL mit 1,68 befindet sich in der Spanne von 1,15 - 2,25 für die Gebäudetypen 1.01, 1.21 und 1.23.



### **besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen - § 36 Abs. (2) ImmoWertV**

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV). Sofern vorhanden, werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Ein vorhandener **Drempe**l bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses, insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempe

lhöhe. Ein fehlender Drempe

l verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren, gelten die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drempe

lhöhe von 1 m. Ein fehlender Drempe

l im ausgebauten DG wird mit einem pauschalen Abschlag von 4 % an dem Kostenkennwert berücksichtigt und für unter 1 m liegende Drempe

lhöhen wird der Abschlag entsprechend angepasst. Im vorliegenden Fall wird bei der Ableitung des Kostenkennwertes aufgrund der vorhandenen (bzw. durchschnittlichen / überwiegenden) Drempe

lhöhe von über 1,00 m kein Abschlag berücksichtigt.

Ein ausgebauter **Spitzboden** (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen und ein nicht ausgebauter Spitzboden, wie im vorliegenden Fall, bedarf keiner Korrektur, da er im Kostenkennwert bereits enthalten ist.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe

l) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind, aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,00 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Die Grundfläche für diese **eingeschränkt nutzbaren Dachgeschosse** (Anlage 4 Abschnitt Nr. 2 Abs.5 ImmoWertV) werden zwar in die Bruttogrundfläche einbezogen - die Normalherstellungskosten werden jedoch mit einem pauschalen Abschlag von 10 % am Kostenkennwert für Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss berücksichtigt. Im vorliegenden Fall hat diese Regelung aufgrund der vollständigen Nutzbarkeit des Dachgeschosses keine Anwendbarkeit.

Des Weiteren erfolgt nach dem Modell des Gutachterausschusses kein gesonderter Ansatz für bei der **BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile**, da diese Bauteile im üblichen Umfang im Sachwert (der baulichen Anlagen) enthalten sind. Als im üblichen Rahmen befindlich werden bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (C-Flächen) angesehen, deren relativer Wertanteil ca. 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht übersteigt. Im vorliegenden Fall ergeben sich keine Zu-/Abschläge für nicht in den NKH erfasste Bauteile.

### **Baupreisindex - § 36 (2) ImmoWertV**

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.



Der Baupreisindex wurde vom Statistischen Bundesamt für Einfamilienhäuser und den Stand 3. Quartal 2024 mit 130,3 angegeben<sup>6</sup>. Das Basisjahr des Index ist 2021. Umbasiert auf das Basisjahr 2015 ergibt sich ein Index von 165,7<sup>7</sup>.

Im vorliegenden Fall wurden jedoch Baukosten mit dem Basisjahr 2010 zur Anwendung gebracht, sodass eine Umbasierung des Indexes nach den Vorgaben des Statistischen Bundesamtes nach folgender Formel erfolgen muss:

$$\text{gesuchter Index (2010=100)} = \frac{\text{Index im Berichtszeitraum (2015=100)}}{\text{Index für das Jahr 2010 (2015=100)}} \times 100$$

Der Index für Wohngebäude für das Jahr 2010 (auf Basis 2015=100) beträgt 90,1<sup>8</sup>, sodass der folgende Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag in die Verkehrswertermittlung einzuführen ist:

$$\frac{\text{(Quartals)Index [2015=100] zum Stichtag}}{\text{Index 2010 [2015=100]}} = \frac{165,7}{90,1} = \boxed{1,839}$$

Abb. 16: Ermittlung Baupreisindex

### Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV2021

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor wie folgt:

$$\frac{\text{Restnutzungsdauer [a]}}{\text{Gesamtnutzungsdauer [a]}} = \frac{24}{80} = \boxed{0,30}$$

Abb. 17: Ermittlung Alterswertminderungsfaktor

Zur Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen im Abschnitt 2.4.8 verwiesen.

<sup>6</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>

<sup>7</sup> <https://bki.de/baupreisindex-basisjahr-2015>

<sup>8</sup> [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?__blob=publicationFile) (vgl. S. 6 Pkt. 7 Rechenbeispiel)



### **Regionalfaktor - § 36 (1) und(3) ImmoWertV**

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen - die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Nach der ImmoWertA (36. (3)) soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der zuständige Gutachterausschuss hat bei der Ableitung des Sachwertfaktors einen Regionalfaktor von **1,00** (kein Zu-/Abschlag) berücksichtigt<sup>9</sup>, weshalb dieser auch in dieser Verkehrswertermittlung Anwendung findet.

### **3.3.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)**

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 Abs. ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Für die Wertbeurteilung der Außenanlagen bebauter Grundstücke mit üblichem Umfang und mit üblicher Qualität hat sich in der Grundstücksbewertung die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, weil der Wert dieser Anlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Bedeutung ist. Alterung, Verfall und Zerstörung durch mechanische, chemische und witterungsbedingte Einflüsse zwingen zur Erneuerung der Anlagen in kürzeren Zeitabständen.

Hinzu kommt, dass die Entstehungsjahre der Außenanlagen oft unbekannt sind und die unter der Erdoberfläche liegenden Anlagen auf ihren Gebrauchszustand nicht untersucht werden können.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt ein Ansatz für **bauliche Außenanlagen** und sonstige Anlagen von **4 %** vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Einfamilienhauses<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> [https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren\\_modellbeschreibung.pdf](https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf)

<sup>10</sup> vgl. vorherige Fußnote



### 3.3.3. Marktanpassung (Sachwertfaktor) und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)

#### Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Wesentliches Element des Sachwertverfahrens ist die Marktanpassung. Aus dem nach den Herstellungskosten (auch für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) und gegebenenfalls eines Alterswertminderungs- und eines Regionalfaktors sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert wird durch die Marktanpassung (objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)) der marktangepasste vorläufige Sachwert abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist also ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt und noch eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) erfordert.

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages ergibt sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte<sup>11</sup>.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1991 und der Lage im Landkreis Jerichower Land wird folgende Regressionsfunktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors veröffentlicht<sup>12</sup>:

Regressionsfunktion			
multipl. Bestimmtheitsmaß	0,22		
Variationskoeffizient	0,28		
Zeitlicher Bezug	03/2024		
<b>Sachwertfaktor =</b>		<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
( + 0,4573			
- 0,0012 x vorläufiger Sachwert ^ 0,5	€	24.790	323.875
+ 0,3028 x Bodenrichtwert ^ 0,15	€/m²	7	75
+ 0,0524 x Gebäudestandard		1,10	3,90
+ 0,0227 x Wohnfläche (m²) ^ 0,5	m²	60	187
+ 0,0237 x Modernisierungspunktzahl ^ 0,8		0	13
) ^ 2			

Abb. 18: Regressionsfunktion

<sup>11</sup> <https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

<sup>12</sup> [https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/459205,501/sachwertfaktor\\_ezh\\_ohne\\_grl\\_de\\_lk\\_abi\\_wb\\_jl\\_vor\\_1991.pdf](https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/459205,501/sachwertfaktor_ezh_ohne_grl_de_lk_abi_wb_jl_vor_1991.pdf)



Die ausgewerteten Kauffälle (Stichprobenumfang), aus denen die o.a. Regressionsfunktion ermittelt worden ist, weisen folgende Merkmale auf:

Stichprobenumfang			
Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		411
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	07/2022	06/2024	05/2023
Kaufpreis:	25.000 €	277.700 €	125.000 €
vorläufiger Sachwert:	24.790 €	323.875 €	136.455 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard:	1,10	3,90	2,30
Wohnfläche:	60 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	138 m <sup>2</sup>	2.232 m <sup>2</sup>	833 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	13 Jahre	54 Jahre	27 Jahre
Baujahr:	1850	1990	1936
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen:	0	3	1

Abb. 19: Stichprobenumfang/-merkmale

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes lässt sich ein objektspezifischer angepasster **(vorläufiger) Sachwertfaktor** in Abhängigkeit des ermittelten

- vorläufigen Sachwertes von 134.714 € (→ Abs. 3.3.4),
- des Bodenrichtwertes von 31 €/m<sup>2</sup> (→ Abs. 3.2),
- des Gebäudestandards von 2,4 (→ Abs. 3.3.1),
- der Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> (→ Anlage 1) sowie
- der Modernisierungspunktzahl von 5 Punkten (→ Abs. 2.4.8)

mit Hilfe der programmierten Regressionsformel in Apple Numbers<sup>13</sup> in Höhe von **1,016** ableiten.

Zusätzlich ist jedoch noch zu berücksichtigen, dass der dem Sachwertfaktor zu Grunde liegende Stichprobenumfang den zeitlichen Bezug **Mai 2023** aufweisen. Um der zweifelsohne vorhandenen Preisdynamik im Einfamilienhausmarkt gerecht zu werden, ist eine Berücksichtigung dieser Entwicklung erforderlich, da diese Bezug nehmend auf den Wertermittlungstichtag nicht hinreichend durch den vorläufigen Sachwertfaktor abgebildet werden kann.

Die Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag erfolgt mit den „Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen“, welche vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht werden<sup>14</sup>. Diese zeigen die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) differenziert nach verschiedenen siedlungsstrukturellen Gebietstypen in Deutschland. Damit wird sichtbar, wie sich die Immobilienpreise in unterschiedlichen Regionen – von Metropolen bis zu dünn besiedelten ländlichen Kreisen – entwickelt haben.

<sup>13</sup> Apple Inc. (2008-2025). Apple Numbers (Version 14.4) Computer-Software. Apple.

<sup>14</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreis-index-kreistypen.html>



Die zusätzliche Preisentwicklung seit 05/2023 stellt sich wie folgt dar:

$$\frac{\text{Preisindex [2015=100] zum Stichtag}}{\text{Preisindex [2015=100] 1.Quartal 2024}} = \frac{141,9}{148,8} = \boxed{0,954}$$

**Abb. 20:** Ermittlung Preisentwicklung

Seit 05/2023 gab es einen **Preisrückgang** von ca. **5 %**. Dies deckt sich auch mit meinen Marktbeobachtungen.

Der vorläufige Sachwertfaktor verringert sich um diesen Prozentsatz und führt somit zu einem (endgültigen) **Sachwertfaktor** von **- 3 %** ( $1,016 \times 0,954 = 0,97$ ). Das bedeutet, dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie ca. **3 %** unter dem Sachwert gehandelt wird.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 Abs. 3 ImmoWertV**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen

Die Wertminderung aufgrund von **Baumängeln** und **Bauschäden** bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden wurden mit ca. **59.500,00 €** (→ Abs. 2.4.7) bestimmt.

Darüber hinausgehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.



### 3.3.4. Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39

Abschließend stellt sich der komplette Verfahrensgang der Sachwertermittlung nach den Vorschriften der ImmoWertV und den Ausführungen in den vorangegangenen Abschnitten zusammenhängend wie folgt dar:

Gebäude	BGF	NHK	BPI	Regional- faktor	Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	G N D	R N D	AWM Faktor	alterswertge- minderte Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	
	[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]			[€]	[a]	[a]		[€]	
1.01 EFH	169	655	1,839	1,00	203.426	80	24	0,30	60.967	
1.21 EFH	34	790	1,839	1,00	48.814	80	24	0,30	14.630	
1.23 EFH	42	920	1,839	1,00	70.348	80	24	0,30	21.083	
14.1 Garage	26	485	1,839	1,00	23.190	60	24	0,40	9.276	
Carport									3.000	
Summer der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten am Stichtag mit 19 % MwSt									= 108.956 €	
bauliche Außenanlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung								4 %	+	4.358 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung									+	0 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>									= 113.314 €	
Bodenwert									+ 21.400 €	
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>									= 134.714 €	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)								-3 %	+/-	-4.104 €
Bodenwert (sonstige Flächen)									+	0 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>									= 130.610 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel / Bauschäden)									-	59.500 €
werterhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale									+	0 €
wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale									-	0 €
<b>Sachwert</b>									= 71.110 €	
<b>Sachwert gerundet</b>									= <b>71.000 €</b>	

entspricht 473 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche

Abb. 21: Sachwertverfahren



### 3.4. Verkehrswert

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Wie in Abschnitt 3.1.2 erläutert, wende ich im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da das Wertermittlungsobjekt als Ein-/Zweifamilienhaus konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz beurteilt werden und der Sachwert regelmäßig die Verkehrswertableitungsgrundlage im eigengenutzten Eigenheimbereich ist, wo überwiegend die persönliche Passion, nicht aber wirtschaftliche Gesichtspunkte wie die Kapitalrendite von Interesse sind.

Der **Verkehrswert** wird also aus dem **Sachwert** mit **71.000,00 €** abgeleitet, wobei die Marktlage durch die Marktanpassung berücksichtigt worden ist. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach meiner Einschätzung hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024 wie folgt abgeleitet:

**Verkehrswert des mit einem Ein-/Zweifamilienhaus und Nebengebäuden  
bebauten Grundstückes,  
Flur 1, Flurstück 792/99,  
Breiter Weg 108 in 39317 Güssen**

**71.000,00 €**

(in Worten: einundsiebzigttausend Euro)

Somit lassen sich folgende Kennzahlen / **Vergleichsfaktoren** ableiten:

<b>Wohnflächenpreis</b>	71.000 € /	150 m <sup>2</sup>	<b>473 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenwertanteil</b>	21.400 € /	71.000 €	<b>30,1 %</b>

Abb. 22: Ermittlung Vergleichsfaktoren

Zur **Plausibilitätsprüfung** (gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV) wird die aktuelle **Angebotspreissituation** des **regionalen Immobilienmarktes** betrachtet. Danach werden in Güssen und im Umfeld (umliegende Gemeinden) 4 Immobilien mit freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1890 – 1935 angeboten, die mit dem Bewertungsobjekt im weitesten Sinne vergleichbar sind.



Es ergeben sich folgende Vergleichswerte in Bezug auf die Merkmale Größe, Ausstattung, Lage, Baujahr und Preis:

Merkmal	Spanne		Median	Bewertungsobjekt
	von	bis		
Angebotspreis	46.900 €	85.000 €	70.000 €	71.000 €
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
<b>Wohnflächenpreis</b>	<b>581 €/m<sup>2</sup></b>	<b>747 €/m<sup>2</sup></b>	<b>689 €/m<sup>2</sup></b>	<b>473 €/m<sup>2</sup></b>
Ausstattung	einfach	einfach /mittel	einfach/mittel	einfach/mittel
Lage	einfach	mittel	einfach	mittel
Baujahr	1890	1935	1911	1900
Grundstücksgröße	1.050 m <sup>2</sup>	2.360 m <sup>2</sup>	1.448 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>

**Abb. 23:** Auswertung Vergleichsangebote

Der durchschnittliche (Angebots)Vergleichspreis von **689 €/m<sup>2</sup>** stützt die Aussagefähigkeit des Verkehrswertes – der zu einem Wohnflächenpreis von **473 €/m<sup>2</sup>** führt, vor allem vor dem Hintergrund,

- dass der Vergleichsmaßstab ausschließlich auf Angebotspreisen beruht, die erfahrungsgemäß bis zu 20 % über den letztlich tatsächlich realisierten Verkaufspreisen liegen (können).
- dass in den vorhandenen Angebotspreisen ein deutlich größerer Grundstücksanteil (Median 1.448 m<sup>2</sup>) als bei dem Bewertungsobjekt (690 m<sup>2</sup>) enthalten ist.

Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Ich bescheinige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bitterfeld-Wolfen, den 14.05.2025

SV Dipl.-Ing. (FH) Marco Seidler



## 4. Literatur und Rechtsgrundlagen

### Literaturverzeichnis

- [1] **Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: digital, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- [2] **Simon/Kleiber/Weyers**, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift, Luchterhand-F  
lag, Neuwied
- [3] **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**, Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt

### Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 03.07.2023
<b>BauO LSA</b>	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.2005, zuletzt geändert am 10.12.2010
<b>ImmoWertV</b>	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 - in Kraft getreten am 01.01.2022
<b>ImmoWertA</b>	Muster - Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise) - Verabschiedung vom 20.09.2023 und veröffentlicht am 21.09.2023
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.02.2002, zuletzt geändert am 07.04.2025
<b>ZVG</b>	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.03.1897, zuletzt geändert am 24.10.2024
<b>GEG</b>	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023, in Kraft am 01.10.2024
<b>II. BV</b>	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 23. 11.2007
<b>WoFIV</b>	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.11.2003, in Kraft seit 01.01.2004
<b>DIN 277</b>	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau vom August 2021
<b>DIN 283</b>	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
<b>VermGeoG LSA</b>	Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.2004, zuletzt am 07.07.2020



## Anlage 1 - Wohn-/Nutzflächenberechnung

Die nachstehende Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung wurde durch mich vor Ort durchgeführt. Das Aufmaß und die sonstigen Maße sind nur für diese Verkehrswertermittlung bestimmt und wurden überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Für eine weitere Nutzung (z.B. Vermietung) ist ein Aufmaß nach den üblicherweise anzuwendenden Vorschriften erforderlich.

Raumbezeichnung	Anrechnung	Wohnfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m <sup>2</sup> ]
Wohnraum 1 (EG)	100 %	8,41	3,77	31,71
Küche (EG)	100 %	4,78	3,29	15,73
	100 %	-1,02	0,30	-0,31
Bad/WC (EG)	100 %	3,29	3,19	10,50
Wohnraum 2 (EG)	100 %	4,14	3,61	14,95
Flur (EG)	100 %	1,61	1,22	1,96
Abstellraum (EG)	100 %	1,84	1,23	2,26
	100 %	-0,48	0,36	-0,17
Wohnraum 3 (EG)	100 %	3,97	3,58	14,21
Terrasse (EG)	25 %	5,64	3,38	4,77
Flur/Küche (DG)	100 %	5,97	3,34	19,94
	100 %	-2,67	1,37	-3,66
	100 %	-1,11	0,24	-0,27
	50 %	-5,97	0,90	-2,69
Dusche/WC (DG)	100 %	2,53	1,17	2,96
Wohnraum 1 (DG)	100 %	3,79	2,28	8,64
Wohnraum 2 (DG)	100 %	3,30	2,13	7,03
	50 %	-2,13	0,90	-0,96
Wohnraum 3 (DG)	100 %	6,07	3,95	23,98
	50 %	-2,00	0,90	-0,90
				149,68

**ermittelte Wohnfläche**

**150 m<sup>2</sup>**



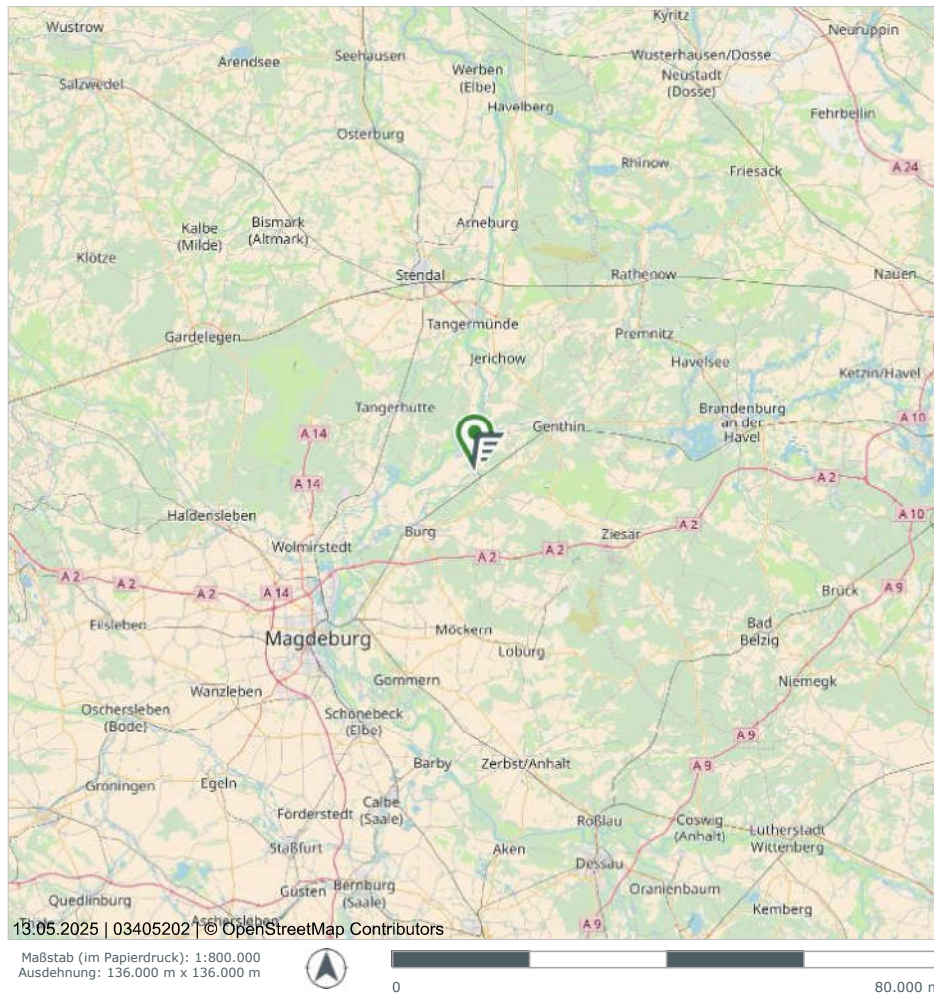
Raumbezeichnung	Anrechnung	<b>Nutzfläche</b> = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	NFL [m <sup>2</sup> ]
Garage (EG)	100 %		ca.	20,00
Kellerräume (KG)	100 %		ca.	44,00
				64,00
<b>Nutzfläche</b>		<b>ca.</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	



## Anlage 2 - Übersichtskarte

### Übersichtskarte on-geo

39317 Güsen, Breiter Weg 108



**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03405202 vom 13.05.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



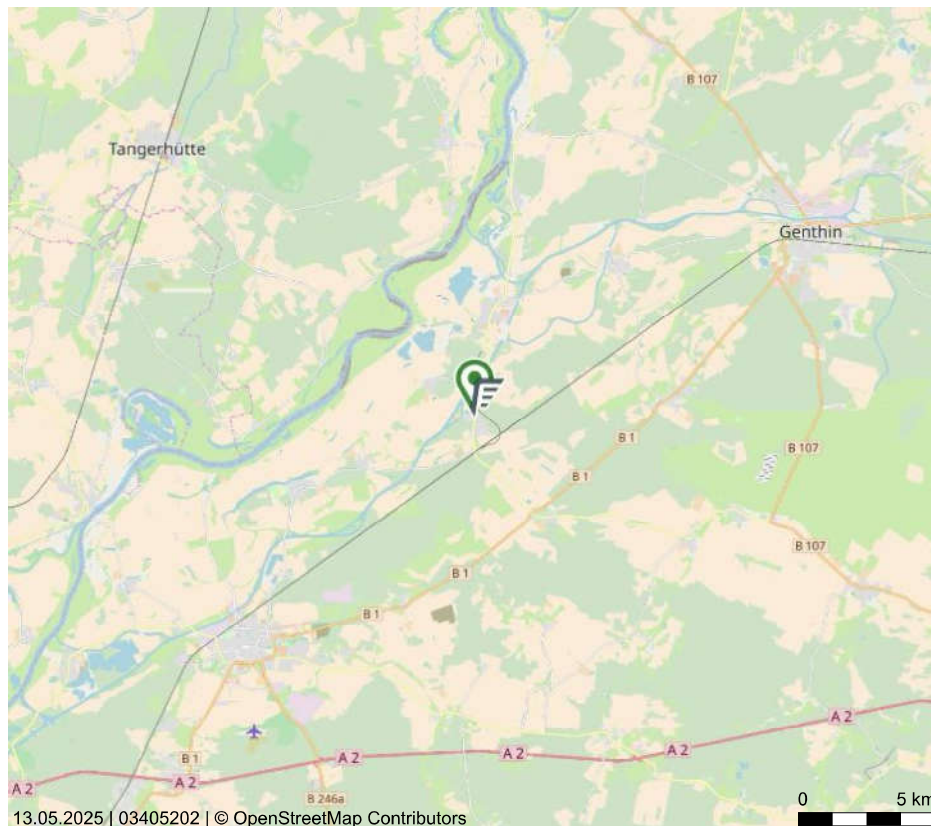
## Anlage 3 - Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

### Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

39317 Güsen, Breiter Weg 108



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Burg-Ost (13,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Güsen (B Genthin) (1,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stendal (29,0 km)
Nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg-Cochstedt international (65,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Magdeburg (34,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Burg, Stadt (10,6 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.  
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

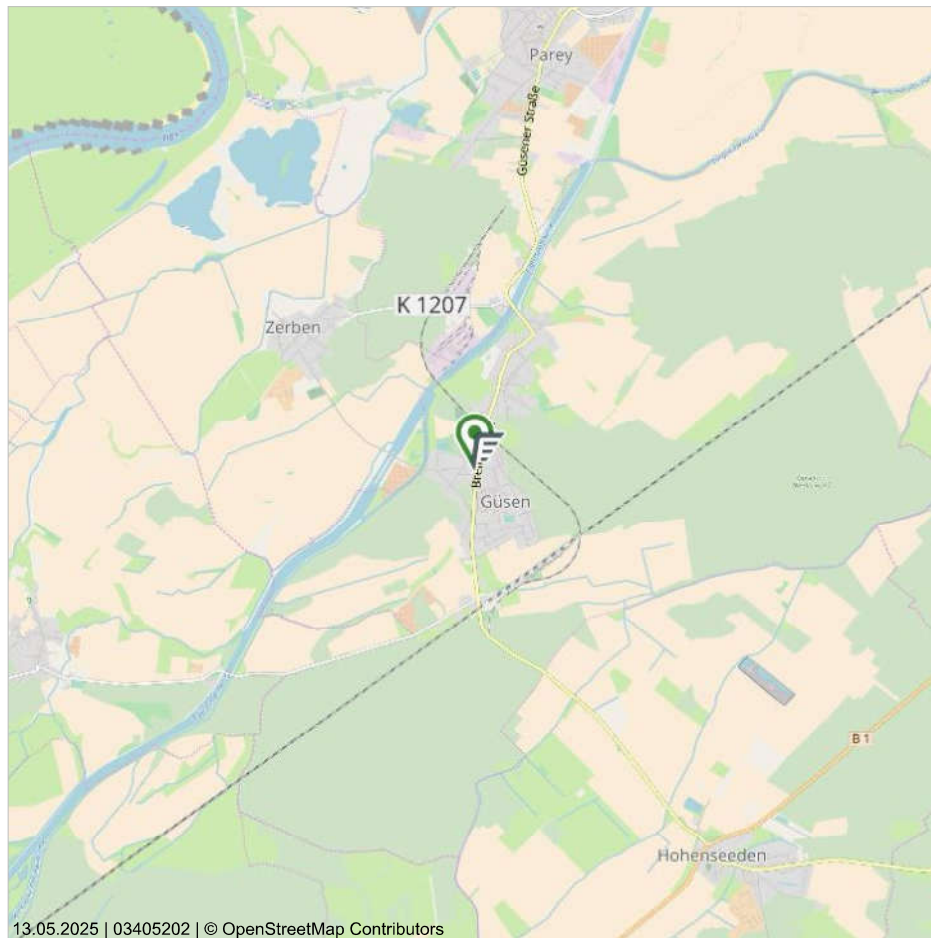
**Datenquelle**  
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024



## Anlage 4 - Regionalkarte

### Regionalkarte on-geo

39317 Güsen, Breiter Weg 108



13.05.2025 | 03405202 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000  
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



**Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03405202 vom 13.05.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

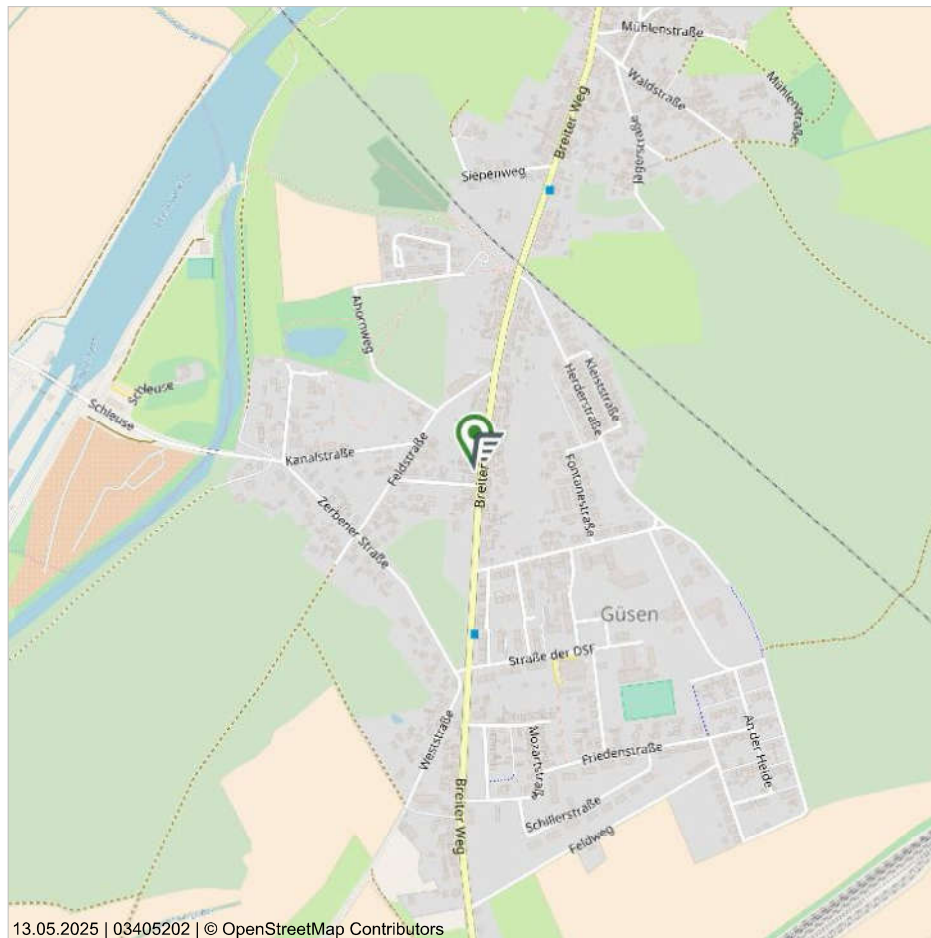
Seite 1



## Anlage 5 - Stadtplan

### Stadtplan on-geo

39317 Güsen, Breiter Weg 108



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03405202 vom 13.05.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



## Anlage 6 - Mikrolage

### Wohnimmobilien Mikrolage

39317 Güsen, Breiter Weg 108



#### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Burg-Ost (13,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Güsen (B Genthin) (1,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stendal (29 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg-Cochstedt international (65,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Güsen, Siedlung (0,3 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

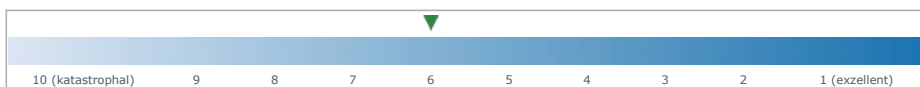


© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

Allgemein_Arzt	(4,3 km)
Zahnarzt	(10,9 km)
Krankenhaus	(13,2 km)
Apotheke	(4,3 km)
EKZ	(14,3 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(8,9 km)
Realschule	(37,8 km)
Gesamtschule	(29,8 km)
Gymnasium	(11,6 km)
Hochschule	(32,0 km)
DB_Bahnhof	(1,2 km)
DB_Bahnhof_ICE	(29,0 km)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



<b>Quelle:</b>	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
<b>Quelle Bevölkerungsentwicklung:</b>	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
<b>Quelle Lageeinschätzung:</b>	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03405202 vom 13.05.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



## Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

### Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Integriertes Geobasisprodukt  
Darstellung 1:1000  
LK mit Orthophoto  
Erstellt am 30.10.2024  
Aktualität der Daten: 28.10.2024

Flurstück: 792/99  
Flur: 1  
Gemarkung: Güsen

Gemeinde: Elbe-Parey  
Kreis: Jerichower Land

5803722



32 702/260

5803502  
LVerGeo 891a  
Stand 08/12  
08550L28

Maßstab: 1:1000 Meter

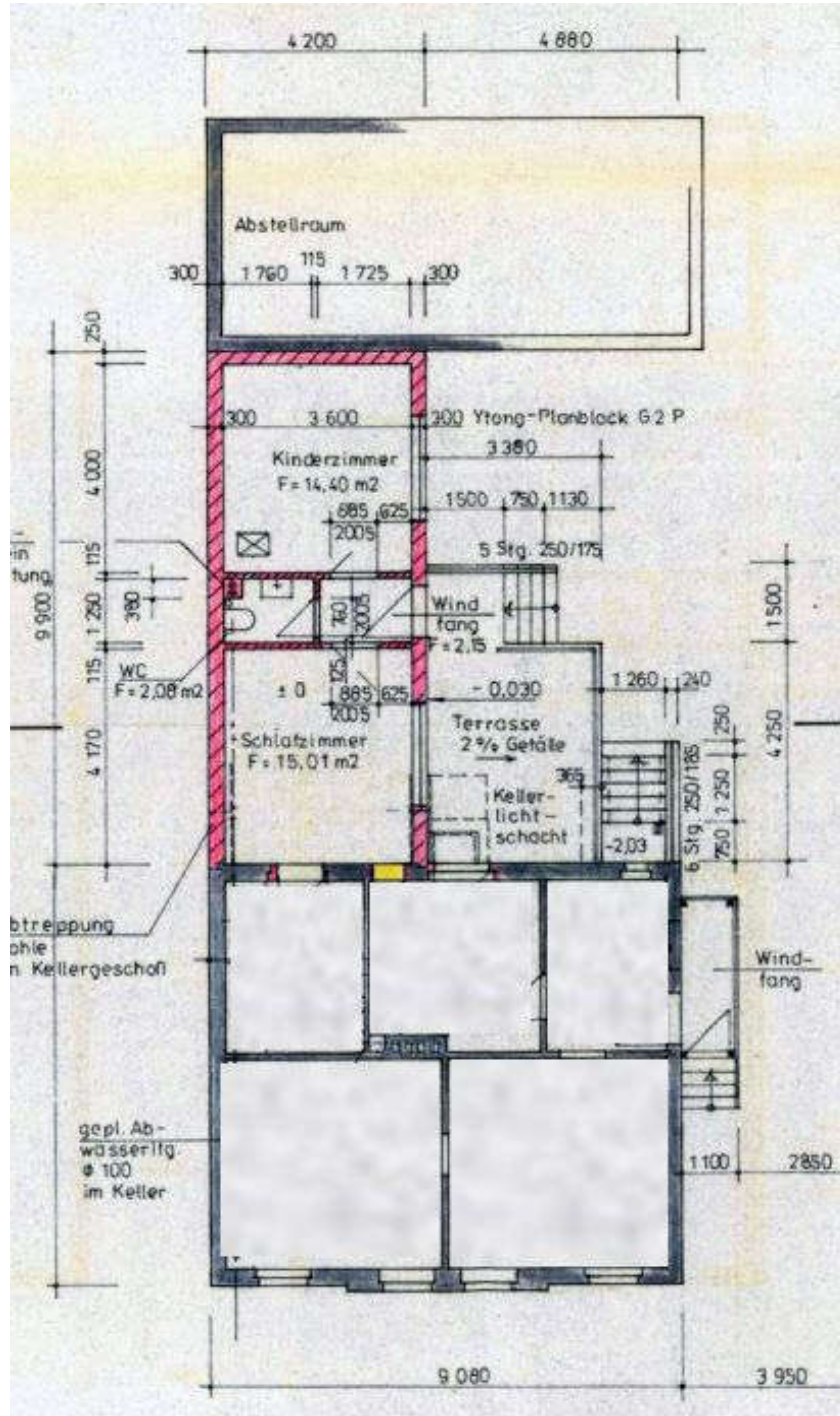
Ihr Zeichen: 2024-38416-D91-DE

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).

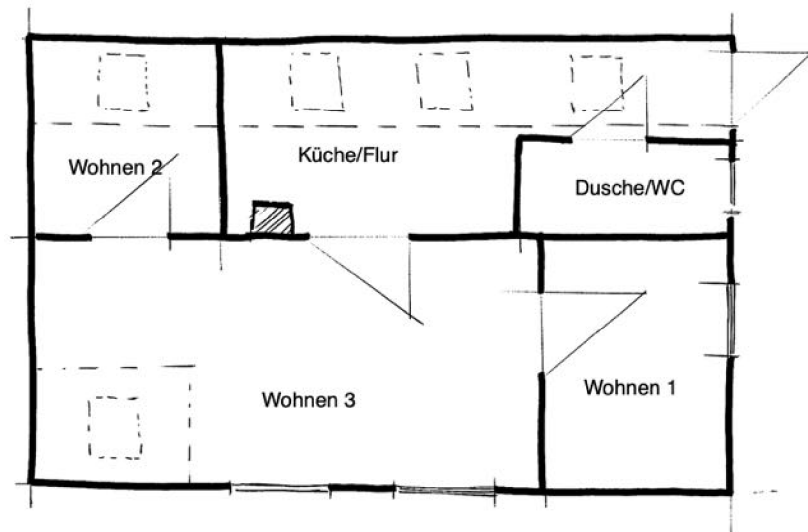


## Anlage 8 - Grundrisskizzen

Die nachstehenden Zeichnungen und Skizzen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität. Sie dienen lediglich der groben Orientierung über die Aufteilung der Liegenschaft bzw. der Objekte. Der Genauigkeitsgrad ist, wenn nicht explizit anders aufgeführt, für die Verkehrswertermittlung ausreichend.



Grundrisskizze (EG)



Grundrisskizze (DG)



## Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse

**KA Köln.Assekuranz Agentur**  
Ein Unternehmen der ERGO

### K.A.R.L.<sup>®</sup>-PRO KURZBERICHT

**Standort:** 39317 Güssen Breiter Weg 108 - 39317 Güssen Breiter Weg 108  
**Vulnerabilität<sup>1</sup>:** EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

<b>Geländehöhe (K.A.R.L.)</b>	37,50 m	<b>Schutzziel<sup>2</sup> Flut/Sturmflut</b>	- / -
<b>K.A.R.L.<sup>®</sup>-Version</b>	5.1.0.4	<b>Gesamtwert (EUR)</b>	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko <sup>3</sup> (%p.a.)	WKP <sup>4</sup>	PML <sup>5</sup> (%)
Vulkanismus		0,0000	-*	-
Erdbeben		0,0000	475	0,00
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0068	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0014	200	0,00
Tornado		0,0045	-*	-*
Hagel		0,0035	200	0,00
Starkregen <sup>6</sup>		0,0125	200	0,00

<sup>1</sup>Vulnerabilität Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

<sup>2</sup>Schutzziel Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.<sup>®</sup> geschätzt wurde, "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

<sup>3</sup>Risiko (%p.a.) Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.

<sup>4</sup>WKP Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

<sup>5</sup>PML (% / WE) Probable Maximum Loss / wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).

<sup>6</sup>Starkregen Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

\* Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

#### Haftungsrechtlicher Hinweis:

Die mit K.A.R.L.<sup>®</sup> ermittelten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und präzisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wider.

Informationen über Schadenergebnisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zulässbehaltete und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.

**WICHTIGER HINWEIS:** Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten. Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die RisikoEinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.

Die hier abgegebenen RisikoEinstufungen beruhen auf den im vollständigen K.A.R.L.<sup>®</sup>-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.<sup>®</sup> integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach derzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenergebnisse größeren Ausmaßes eintreten.



## Anlage 10 - Fotodokumentation

Der zum Ortstermin anwesende Vertreter des (Mit)eigentümers gestattete mir Innen- und Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes anzufertigen bzw. zu veröffentlichen.



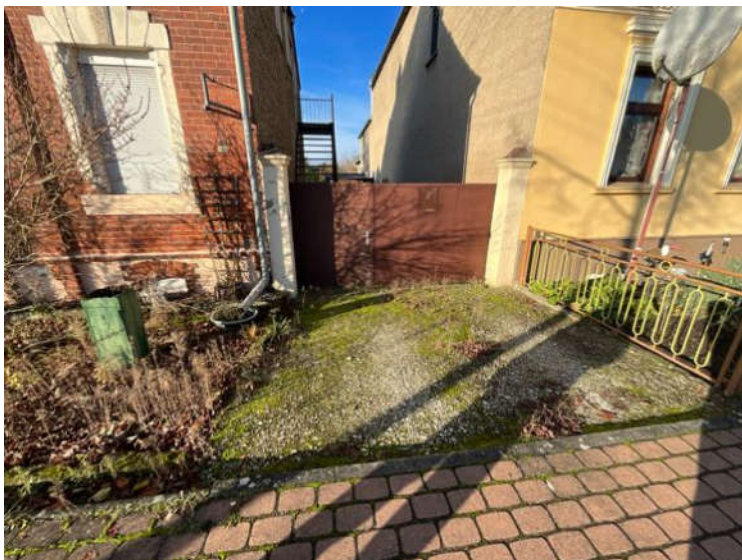
**Bild 1:** Ein-/Zweifamilienhaus (Straßenansicht)



**Bild 2:** Ein-/Zweifamilienhaus (Umgebungsansicht)



**Bild 3:** Ein-/Zweifamilienhaus mit Vorgarten (Straßenansicht)



**Bild 4:** Grundstückszufahrt



**Bild 5:** Feuchte- und Substanzschäden im Giebelbereich



**Bild 6:** Feuchte- und Substanzschäden im Fassadenbereich



**Bild 7:** Zufahrt und Zugang zum Grundstück und Außentreppe zur Wohnung (DG)



**Bild 8:** Außentreppe zur Wohnung (DG)



**Bild 9:** Zugang zur Wohnung (EG)



**Bild 10:** Anbau mit Zugang  
Wohnung (EG)



**Bild 11:** Carport und über-  
dachter Freisitz



**Bild 12:** Carport und über-  
dachter Freisitz



**Bild 13:** rückwärtige Ansicht der Bebauung



**Bild 14:** Schuppen



**Bild 15:** Gewächshaus



**Bild 16:** Garage



**Bild 17:** Feuchte- und Substanzschäden im Bereich des Pultdaches der Garage



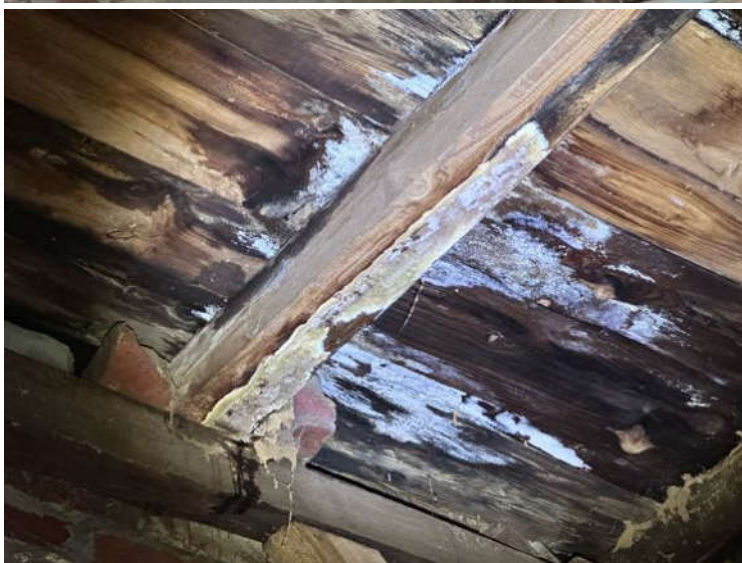
**Bild 18:** Garage (Innenansicht)



**Bild 19:** holzerstörender Pilzbefall im Dachbereich



**Bild 20:** holzerstörender Pilzbefall im Dachbereich



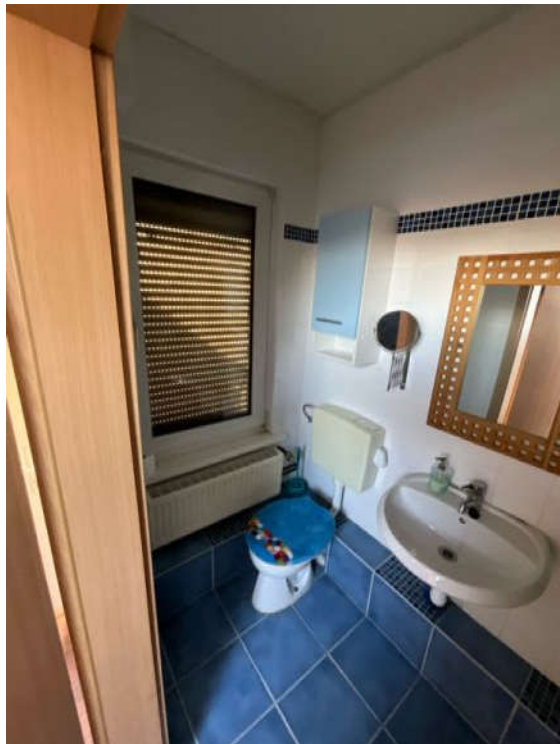
**Bild 21:** holzerstörender Pilzbefall im Dachbereich



**Bild 22:** Zugang zur Wohnung (DG) mit Feuchte- und Substanzschäden im Bereich der Geschosstreppe



**Bild 23:** Flur (DG) mit mangelhaftem Wohnungszugang (Stufenausbildung / lichte Höhe)



**Bild 24:** Dusche/WC (DG)  
mit niedriger Brüstungshöhe



**Bild 25:** Dusche/WC (DG)  
mit niedriger Brüstungshöhe



**Bild 26:** Küche / Flur (DG)



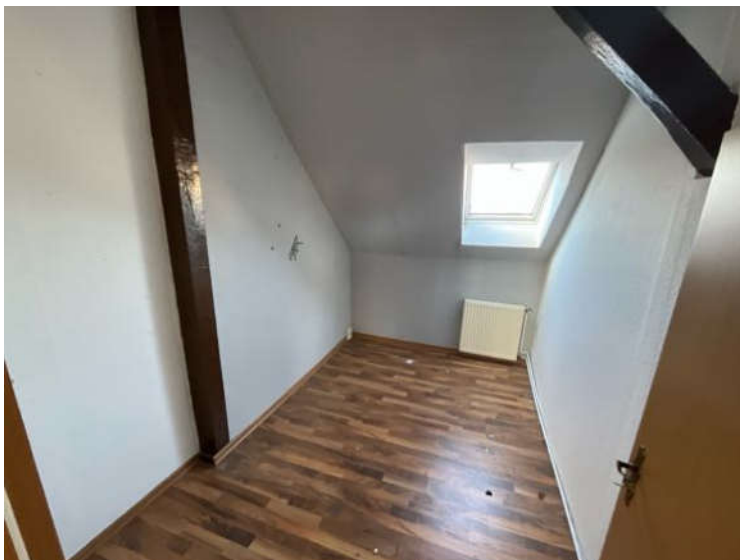
**Bild 27:** Küche / Flur (DG)



**Bild 28:** Wohnraum (DG) mit  
Feuchte- und Substanz-  
schäden im Wandbereich



**Bild 29:** Wohnraum (DG) mit Feuchte- und Substanzschäden im Wandbereich



**Bild 30:** Wohnraum 2 (DG)



**Bild 31:** Wohnraum 2 (DG) mit Feuchte- und Substanzschäden im Fensterbereich



**Bild 32:** Wohnraum 2 (DG)



**Bild 33:** Wohnraum 3 (DG)  
mit Feuchte- und Sub-  
stanzschäden im Wand-  
und Fensterbereich



**Bild 34:** Wohnraum 3 (DG)  
mit Feuchte- und Sub-  
stanzschäden im Wand-  
und Fensterbereich



**Bild 35:** Wohnraum 3 (DG)  
mit Feuchte- und Sub-  
stanzschäden im Wand-  
und Fensterbereich



**Bild 36:** Wohnraum 3 (DG)  
mit Feuchte- und Sub-  
stanzschäden im Wand-  
und Fensterbereich



**Bild 37:** Wohnraum 3 (DG)  
mit Feuchte- und Sub-  
stanzschäden im Wand-  
und Fensterbereich



**Bild 38:** Wohnraum 3 (DG)  
mit Feuchte- und Sub-  
stanzschäden im Wand-  
und Fensterbereich



**Bild 39:** Terrasse und Eingangsbereich Wohnung (EG)



**Bild 40:** Terrasse und Eingangsbereich Wohnung (EG)



**Bild 41:** Substanzschäden im Bereich der Terrasse



**Bild 42:** Feuchte- und Substanzschäden im Bereich der Terrasse



**Bild 43:** Wohnraum 1 (EG) mit Feuchte- und Substanzschäden im Deckenbereich



**Bild 44:** Wohnraum 1 (EG) mit Feuchte- und Substanzschäden im Deckenbereich



**Bild 45:** Wohnraum 1 (EG) mit Feuchte- und Substanzschäden im Deckenbereich



**Bild 46:** Wohnraum 1 (EG) mit Substanzschäden im Fensterbereich



**Bild 47:** Wohnraum 1 (EG) mit Feuchte- und Substanzschäden im Deckenbereich



**Bild 48:** Küche (EG) mit  
Substanzschäden im  
Wandbereich



**Bild 49:** Küche (EG) mit  
Substanzschäden im  
Wandbereich



**Bild 50:** Küche (EG) mit  
Substanzschäden im  
Wandbereich



**Bild 51:** Bad/WC (EG)



**Bild 52:** Bad/WC (EG)



**Bild 53:** Bad/WC (EG)



**Bild 54:** Substanzschäden  
an der Innentür



**Bild 55:** Wohnraum 2 (EG)  
als Durchgangsraum



**Bild 56:** Wohnraum 2 (EG)  
als Durchgangsraum



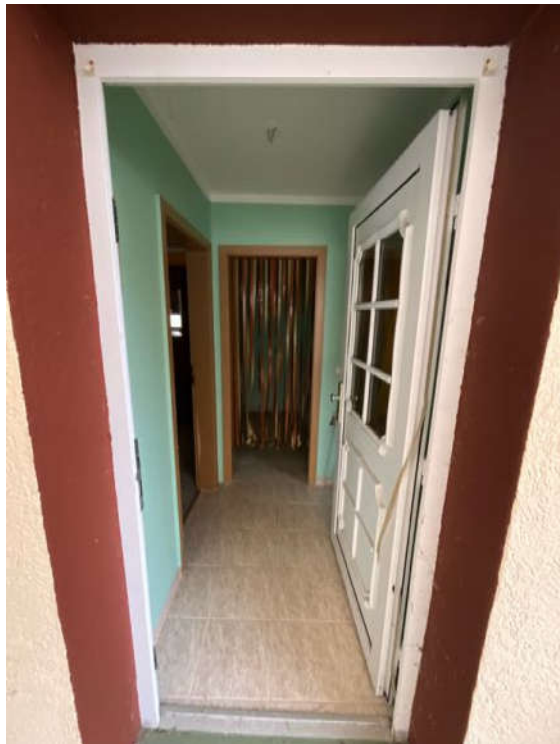
**Bild 57:** Wohnraum 3 (EG)



**Bild 58:** Wohnraum 3 mit  
Feuchte- und Substanz-  
schäden im Wandbereich  
(EG)



**Bild 59:** Wohnraum 3 (EG)



**Bild 60:** Flur (EG)



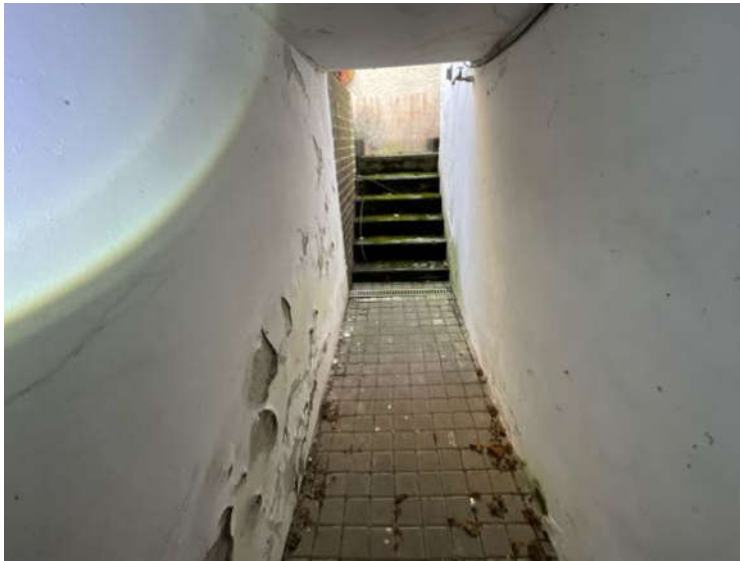
**Bild 61:** Abstellraum (EG)



**Bild 62:** Flur (EG)



**Bild 63:** Zugang zum Kellergeschoss (mit anonymisierter Person)



**Bild 64:** Zugang zum Kellergeschoss mit Feuchteschäden im Wandbereich



**Bild 65:** Zugang zum Kellergeschoss mit Feuchteschäden im Wandbereich



**Bild 66:** Kellerraum



**Bild 67:** Kellerraum mit Elektroanschluss



**Bild 68:** Elektroanschluss



**Bild 69:** Kellerraum



**Bild 70:** Kellerraum mit Heizungsanlage