

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg
Abteilung Zwangsversteigerungen
Postfach 13 34

39283 Burg

Geschäftszeichen: 32 K 23/24

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

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

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

Datum: 28.03.2025

Az: GA 011/2025 – Sta

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einseitig angebauten Zweifamilienhaus und Nebenglass bebaute Grundstück

in 39279 Gommern OT Ladeburg, Winkel 6



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
zum Stichtag 10.03.2025 ermittelt mit rd.

200.000,00 €

Internetausfertigung

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Hinweise – allgemeine Marktinformationen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
2.9	Folgenutzung	10
3	Beschreibung der Gebäude	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude Zweifamilienhaus	10
3.3	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	16
4.5	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
6	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten Zweifamilienhaus und Nebengelass
Objektadresse:	39279 Gommern OT Ladeburg, Winkel 6
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ladeburg, Blatt 477, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ladeburg Flur 4, Flurstück 477 (1.181 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 13 34 39283 Burg Auftrag vom 22.01.2025
Eigentümer:	Die Eigentümerin ist dem Gericht bekannt, aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Namensnennung.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 10.03.2025 durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	10.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	10.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Zur Ortsbesichtigung waren die Eigentümerin und die Sachverständige zugegen.
Umfang der Besichtigung	Das Objekt wurde von außen und innen besichtigt. Alle Räume waren zugänglich.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 24.06.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;

- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, zum Denkmalschutz sowie Auskunft aus der Bauakte
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von OpenStreetMap

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten Zwangsversteigerung

Im Gutachten sind die versteigerungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt worden. In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen und ggf. festzustellende Werteeinflüsse (Nießbrauchrecht in Abt. II des Grundbuchs) gesondert ausgewiesen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

a) Bestehen Mieter- oder Pachtverhältnisse, wer ist ggf. Verwalter?

Es bestehen laut Eigentümerin keine Miet- oder Pachtverhältnisse. Das Grundstück ist unbewohnt.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

c) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

d) Bestehen baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen?

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen Beanstandungen und Auflagen (vgl. Anlage 5).

1.5 Hinweise – allgemeine Marktinformationen

Der Immobilienmarkt zeigte im Jahr 2023 und 2024 überwiegend zurückhaltende Nachfrage und sinkende oder stagnierende Preise. Ursächlich für die Entwicklung sind vor allem die Inflation und das veränderte Zinsumfeld. Immobilienfinanzierungen wurden teurer gegenüber den Vorjahren. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Es wurde der Preis geschätzt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung der im Rahmen der Immobilienbewertung festgestellten wertbeeinflussenden Eigenschaften des Besichtigungsobjektes zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für Jedermann). Dabei wurde vorausgesetzt, dass den Parteien ein durchschnittlicher (d.h., wie in Vergleichskauffällen benötigter) Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bewertung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Die Bahnlinien Hannover–Magdeburg–Berlin und Magdeburg–Dessau–Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe schaffen günstige Verkehrsverbindungen.

Der Landkreis Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.

Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Gommern, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und Gemeinde Möser.

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Fläche: 1.577,42 km²*

Einwohner: 89.914 (Stand 31.12.2023)

*Quelle: www.lkjL.de, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Die Kleinstadt Gommern liegt im Landkreis Jerichower Land und befindet sich ca. 14 km südöstlich des Stadtzentrums von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Gommern beherbergt rd. 10.500 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg die Funktion eines Grundzentrums.

Die Stadt befindet sich zwischen dem Westfläming und dem Landschaftsschutzgebiet Mittlere Elbe.

Zur Einheitsgemeinde Gommern gehören 11 Ortschaften und Ortsteile mit kleinen Ansiedlungen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Ladeburg.

Die Landstraße 60 verbindet Ladeburg mit seinen direkten Nachbarorten Leitzkau im Süden (hier Anschluss an die Bundesstraße 184 nach Gommern) und Möckern im Norden. Das von landwirtschaftlichen Flächen umgebene Dorf liegt am Westhang des Fläming.

Im Ort selbst gibt es die Kita „Ladeburger Spatzen“.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Gommern insgesamt ca. 4.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 2.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.897 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 262 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Gommern bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 12,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Jerichower Land derzeit 7,6 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 8,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 93,9 Punkten für den Landkreis Jerichower Land, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Ladeburg', ca. 6,9 km östlich des Stadtzentrums von Gommern. Bis auf vereinzelte Restaurants und Cafés in einem Umkreis von ca. 2,6 km um das Bewertungsobjekt sind keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen in der Gegend vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung in eingeschränkter Form gedeckt werden. Weiterhin verfügt Gommern über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Elbe') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Gommern ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraßen B184, B246a und B246 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 liegt allerdings erst rd. 19 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Burg-Ost'.

Die Bushaltestelle 'Kressow' befindet sich ca. 2,9 km südwestlich der Liegenschaft (Straßendistanz) und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.

Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadt eigenen Bahnhof 'Prödel' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 22 km zum IC(E)-Bahnhof 'Magdeburg Hbf' bzw. rd. 76 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Leipzig/Halle'.

Immissionen:

Am Bewertungsstichtag wurden keine Immissionen festgestellt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine gute, ruhige Wohnlage am westlichen Ortsrand innerhalb der Ortslage. Auf regionalem Niveau wird die Lage ebenfalls als mittel eingeschätzt.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 25 m

mittlere Tiefe:
ca. 51 m

Topografie:

leicht von der Straße nach Süden abfallend

Bemerkungen:

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße (Sackgasse)

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster, Gehweg beidseitig vorhanden, Beleuchtung vorhanden, Parkstreifen nicht angelegt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Eine Grenzbebauung ist durch das benachbarte Wohnhaus und Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden.

Überbau: durch das Stallgebäude verläuft die Grundstücksgrenze. Es geht ein Überbau auf das benachbarte, westliche Grundstück (Flurstück 10/1) aus. Es handelt sich am Bewertungsstichtag um ein Eigengrenzüberbau, da beide Grundstücke bisher derselben Eigentümerin gehören. Der vom Überbau betroffene Grundstückseigentümer ist mit einem angemessenen Geldbetrag als Einmalbetrag oder als Rente für die Belastung zu entschädigen.

Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich aus der entgangenen Nutzung als Landwirtschaftsfläche des belasteten Grundstückes. Es ist jedoch zu beachten, dass bei der Ermittlung der Überbaurente die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus zugrunde gelegt werden müssen. Nach sachverständiger Schätzung ist der Überbau weit vor 1990 entstanden. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen waren zu dieser Zeit in dörflicher Lage sehr niedrig. Im Hinblick auf den niedrigen Bodenwert sowie die sehr geringe Restnutzungsdauer des übergebauten Stallgebäudes stellt sich der Sachverhalt des Überbaus deshalb aus sachverständiger Sicht als nicht wertrelevant dar und ist aufgrund der Dauer des Überbaus zu dulden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.02.2025 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt der beglaubigte Grundbuchauszug vom 24.06.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ladeburg, Blatt 477, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1 ein Insolvenzverfahren ist eröffnet
- lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe.

Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

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

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben des Landkreises Jerichower Land vom 24.03.2025 vor.

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

Denkmalschutz:

Es handelt sich nicht um ein Kulturdenkmal nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 24.03.2025 (vgl. Anlage 5, Auskünfte).

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich</p> <ul style="list-style-type: none">• nach Art und Maß der baulichen Nutzung,• der Bauweise und• der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, <p>in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p>
Satzungen:	Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft.

Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Die zu bewertende Fläche entspricht baureifem Land. Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).
Beitragsrechtlicher Zustand:	Es liegt eine Auskunft der Gemeinde Gommern vom 04.02.2025 vor. Es stehen keine Beiträge nach § 127 BauGB bzw. Abgaben nach § 6 KAG LSA offen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es handelt sich um ein einseitig angebautes Zweifamilienhaus sowie um Nebengebäude (Garage und Scheune), vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung. Das Grundstück ist am Bewertungsstichtag leerstehend.

Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser liegen nicht vor. Bei einem für die Objektart angemessenen Ausbauverhältnis von 0,80 ist eine Wohnfläche von 211 m² realisierbar.

2.9 Folgenutzung

Das Bewertungsobjekt ist zweifelsfrei zur Eigennutzung (Zweifamilienhaus) geeignet und wird von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung nachgefragt. Für das Bewertungsgrundstück wird in dieser Wertermittlung die private Wohnnutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

3 Beschreibung der Gebäude

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

3.2 Gebäude Zweifamilienhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus, einseitig angebaut, zwei Vollgeschosse voll unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1912
Modernisierungen:	Mitte der 1990er Jahre (geschätzt): Dach, Fenster, Bäder, Installationsleitungen, Innenausbau um 2020 Infrarotheizungen und Innenausbau
Außenansicht:	Putzfassade, gestaltet

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Vorratsräume, Flure
Erdgeschoss:	eine WE mit 3,5 Zimmer, offene Küche, Flur und Bad überdachte Terrasse
Obergeschoss:	eine WE mit 3,5 Zimmer, offene Küche, Flur und Bad
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------

Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	massive Decken über KG, Holzbalkendecke über EG
Treppen	Holztreppe
Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zink
Dachdämmung:	Kaltdach, oberste Geschossdecke nicht gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Infrarotheizungen (in einigen Zimmern sind diese nicht mehr vorhanden)
Warmwasserversorgung:	dezentral

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, OSB-Platten
Wandbekleidungen:	glatter Wandputz und Sichtmauerwerk
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen
Fenster:	Holzisoliertglasfenster, Jalousien
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren mit Umfassungszarge
sanitäre Installation:	EG: Dusch- und Wannenbad mit WC OG: Dusch- und Wannenbad mit WC

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	je WE ein Kaminofen
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	je Etage ein zentraler Flur mit davon abgehenden Zimmern

Bauschäden und Baumängel:	<p>In der Fassade zeigen sich Setzungsrisse, es wird davon ausgegangen, dass diese schon länger bestehen und die Setzung mittlerweile abgeschlossen ist.</p> <p>Der Keller ist baujahres- und lagetypisch feucht</p>
Energetische Qualität, Energieausweis:	<p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen.</p> <p>Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes und gibt Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften. Die Umsetzung dieser Vorschläge ist nicht verpflichtend.</p> <p>Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein erhöhter Energieverbrauch zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das Wohnhaus wurde 1912 errichtet. Das Zweifamilienhaus wurde Mitte der 1990er Jahre modernisiert (mittlerer Modernisierungsgrad). Um 2020 erfolgten erneut Modernisierungen und Instandsetzungen.</p> <p>Das Gebäude ist nicht barrierefrei, die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Treppen.</p> <p>Die Ausstattung ist insgesamt einfach bis durchschnittlich. Es fehlen einige Infrarotheizkörper.</p> <p>Es besteht Renovierungs- und Instandhaltungsstau. Die Fenster sind verwittert (Farbabplatzungen). Die Wertbeeinflussung aufgrund der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in geschätzter Höhe berücksichtigt, wobei die allgemeine Renovierung üblicherweise nicht in Abzug gebracht wird.</p> <p>Der Bauzustand wird insgesamt mit „mittel“ beurteilt.</p>

Nebengebäude

An das Wohnhaus ist eine überdachte Terrasse auf Erdgeschossniveau angebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Stallgebäude (1910). Das Dach wurde mit Dachplatten aus Blech belegt. Die Dachentwässerung ist defekt. Insgesamt ist der Zustand dem Alter entsprechend.

Ferner befindet sich an der Straße eine massive Garage mit Satteldach. Das Baujahr wird auf Mitte der 1990er Jahre geschätzt. Der Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

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

Einfriedung durch Zaun, angelegter Garten mit Teich, Pflanzen, Bäumen und Sträuchern. Die Terrasse, Gehwege und die Zufahrt sind gepflastert.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39279 Gommern OT Ladeburg, Winkel 6 zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ladeburg	477	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ladeburg	7	237	1.181 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Für das vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Zweifamilienhausgrundstück wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet und anhand von Vergleichszahlen plausibilisiert.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV21.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.181 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.03.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 15,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.181	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 15,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 15,00 €/m ²	
Fläche	× 1.181 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 17.715,00 € rd. 17.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 insgesamt **17.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden.

E1

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

E2

Die Art der baulichen Nutzung des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E3

Die Grundstücksgröße entspricht in etwa dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Umrechnung aufgrund der Grundstücksgröße ist nicht notwendig.

E4

Die Entwicklungsstufe ist gleich, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen.

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

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden u. U. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Der Wert dieser Gebäudeteile ist bei Vorhandensein zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	719,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	528,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (überdachte Terrasse)	+	25.000,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	404.632,00 €		
Baupreisindex (BPI) 10.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	747.355,30 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	747.355,30 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre		
• prozentual		55,00 %		
• Faktor	x	0,45		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	336.309,88 €	5.000,00 €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		351.309,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.052,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	365.362,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	383.062,28 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	229.837,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert	=	199.837,37 €
	rd.	200.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Bruttogrundfläche (BGF) Zweifamilienhaus:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit auf Grundlage der Liegenschaftskarte vorgenommen.

Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses wurde mit rd. 528 m² ermittelt. Die Berechnung befindet sich in der Handakte der Sachverständigen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Das Zweifamilienhaus ist einseitig angebaut. Es ist deshalb entsprechend der Anbauweise bei der Bewertung den Doppelhaushälften zuzuordnen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG
Ausstattungsstandard:	2,5 nach NHK 2010

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 685,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

•Zweifamilienhaus	×	1,050
-------------------	---	-------

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	719,25 €/m ² BGF
	rd.	719,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Die überdachte Terrasse wird mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt, wie dargestellt.

Nebengebäude

Die Nebengebäude (Stall und Garage) werden in der Sachwertermittlung entsprechend dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses anhand eines Pauschalansatzes berücksichtigt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Baunebenkosten

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten NHK 2010 enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude mit dem angenommenen Ausstattungsstandard beträgt modellkonform 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Für länger zurück liegende Modernisierungen können Teilpunkte vergeben werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das 1912 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		8,0	1,5

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1912 = 113$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 113 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt modellkonform nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4 % vom vorläufigen Sachwert, entsprechend dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses. Die Nebenanlagen (massiver Unterstand) sind wertmäßig in den Außenanlagen enthalten.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (351.309,88 €)	14.052,40 €
Summe	14.052,40 €

Sachwertfaktor

In der Wertermittlungspraxis werden die Werte für Einfamilienhäuser in aller Regel nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Dieses Verfahren ist aber nur dann zur Verkehrswertermittlung geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (vorläufiger Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird (Ansatz des objektartspezifische Sachwertfaktors k).

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden.

Die Untersuchungen für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (einseitig angebaut) wurden in Sachsen-Anhalt differenziert vorgenommen. Die Auswertungen liegen im Grundstücksmarktbericht des Landes Sachsen-Anhalt vor.

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage und der objektspezifischen Besonderheiten eine Marktanpassung von -40 % für sachgerecht erachtet. Der Sachwertfaktor k beträgt demnach 0,60.

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

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
Instandhaltung Fenster, Ergänzung fehlende Heizkörper, Reparatur Fassade	
Summe	-30.000,00 €

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

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

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

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **200.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39279 Gommern OT Ladeburg, Winkel 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ladeburg	477	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ladeburg	7	237

wird zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 mit rd.

200.000 €

in Worten: zweihunderttausend Euro

geschätzt.

Plausibilitätskontrolle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt veröffentlicht regelmäßig aktuelle Daten zum Immobilienmarkt (Daten aus der Kaufpreissammlung).

So liegen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise für einseitig angebaute Wohnhäuser (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) im Landkreis Jerichower Land im Mittel bei 1.114,00 €/m² (alle Lagen, alle Baualtersklassen). Es wurden noch nicht alle Kauffälle des Jahres 2024 ausgewertet. Laut Auswertung sind die Wohnflächenpreise in 2024 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Dies entspricht den allgemeinen Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt, insbesondere bei älteren Gebäuden mit schlechterer energetischer Bilanz.

Der ermittelte Wert wurde mit rund 200.000,00 € ermittelt, dies entspricht rd. 1.043,00 €/m² Wohn-, Nutzfläche und ist aufgrund der festgestellten Objekt- und Lageeigenschaften und als objektbezogen plausibel einzustufen.

Im Hinblick auf die Spezifika des Bewertungsobjektes (Lage, Baujahr, Grundstücksgröße, Ausstattung, Zustand) ist der ermittelte Verkehrswert mit den vorgenannten Marktdaten ausreichend gestützt.

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

Brandenburg an der Havel, den 28.03.2025

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

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

II. BV:

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

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

BauO LSA:

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.03.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos (um Innenfotos gekürzt)
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)

Anlage 4: Fotos

Straßenansicht Zweifamilienhaus mit Garage



Giebelansicht



Hofansicht



Hauseingang Giebelseite



Wohnungsflur EG



Detail Fenster Instandhaltungsbedarf



Sicherungskasten



Geschosstreppe



Flur OG



Instandhaltungsbedarf



unausgebauter Dachraum



Dachtragwerk



Keller



Keller



Kellerraum
ursprünglich mit Vorwandinstallation



Setzungsrisse beispielhaft



Setzungsrisse beispielhaft



überdachte Terrasse hofseitig



Garage



Garage hofseitig



Blick Stallgebäude



Giebel Stallgebäude



defekte Dachentwässerung



Außenanlagen im Innenhof



Außenanlagen



Stall, untere Ebene

die obere Ebene konnte nichtbesichtigt werden



Umfeld Winkel in östliche Richtung

