

Dipl. Ing. (FH) Stefan GÜLICH

gem. ISO/IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger (EurAS Cert)

geprüfter Sachverständiger (technische Akademie Südwest e.V. (TAS))
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gerhart-Hauptmann-Str. 5, 39108 Magdeburg, Telefon 0170 / 23 777 01

Datum: 22.11.2023

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Wörmlitz, Feldstr. 5



Auftraggeber: Amtsgericht Burg
Postfach 1334
39288 Burg

Eigentümer:

Aktenzeichen: 32 K 12/23 **neu 32 K 25/25**

Zweck: Dieses Verkehrswertgutachten über das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Wörmlitz, Feldstr. 5 soll verwendet werden zum Zwecke der Teilungsversteigerung im Verfahren 32 K 12/23 für das Amtsgericht Burg.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten umfasst 35 Seiten zzgl. Anlage(n) und bezieht sich ausschließlich auf den Auftragsgegenstand.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für den Sachverständigen.

0	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Vorbemerkungen	3
2	Grundstücksbeschreibung	6
3	Gebäudebeschreibung	10
4	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	14
5	Ermittlung des Verkehrswertes	16
6	Literaturverzeichnis	35
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
8	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Burg
Postfach 1334
39288 Burg
Auftrag vom 12.10.2023

Eigentümer:

Gegenstand des Gutachtens:

Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälften) bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Wörmlitz, Feldstr. 5.

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Teilungsversteigerung im Verfahren 32 K 12/23 für das Amtsgericht Burg.

1.Ortsbesichtigung der Liegenschaft wurde vorgenommen am:

2.Ortsbesichtigung der Liegenschaft wurde vorgenommen am:

Teilnehmer am Ortstermin:

(wartete vor dem Haus)

- Schwester der Brüder
Herr GÜlich als Sachverständiger

Allgemeines zu dem Wertermittlungsstichtag:

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 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.

Allgemeines zu dem Qualitätsstichtag:

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.

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag:

10.11.2023

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 und sonstige bauphysikalische oder chemischen 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. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

Hinweise:

Das Grundstück konnte besichtigt werden. Bei der Bebauung handelt es sich um eine **Doppelhaushälfte mit Anbau**, und **zwei angebauten Wintergärten**. Die Nebengebäude sind sämtlich **technisch und wirtschaftlich überaltert** und tlw. mit Asbest eingedeckt. Am Bewertungsobjekt wurde schon tlw. mit einer **Modernisierung / Sanierung** seitens Herrn Lars Schröder und Frau Jessica Senst begonnen. Das Gutachten wird unter der **Fiktion** erstellt, dass noch keine Modernisierungen / Sanierungen durchgeführt wurden.

war zum Ortstermin vor Ort; wollte das Grundstück aber nicht betreten!

Verkehrswertstzund wird die Software STmate zu Werteinschätzungen von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien, sowie thematische Karten mit Lageeinschätzungen, Siedlungsstruktur und Marktinformationen bei dieser Wertermittlung herangezogen. STmate (einziges EAA-zertifiziertes Automated Valuation Model (AVM) in Deutschland und Österreich) ist ein webbasiertes und als Software as a Service betriebenes Immobilien-Geo Informationssystem für Deutschland und Österreich. STmate liefert automatisiert ermittelte Werteinschätzungen zu Wohn- und Wirtschaftsimmobilien, sowie thematische Karten mit Lageeinschätzungen, Siedlungsstruktur und Marktinformationen.

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt hat Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze ausgewiesen; diese entsprechen aber nicht mehr den aktuellen Marktverhältnissen am Kapitalmarkt (in den vergangenen Jahren lag das Zinsniveau für Baufinanzierungen um die 1 %; Stand heute liegt der aktuelle Zinssatz für Baufinanzierungen bei rd. 4 - 5 %. Weiterhin ist ein Eigenkapital von 20 % bei der Finanzierung erforderlich). Hinzu kommt, dass das Bewertungsgebäude energetisch nicht verbessert wurde. Unter Würdigung dieser Aspekte wird eine zusätzliche Anpassung des Sachwertfaktors und Liegenschaftszinssatz sachverständig für erforderlich gehalten. Diese Umstände werden mit einem **zusätzlichen Abschlag in Höhe von 20 % am ermittelten Sachwert** sachverständig berücksichtigt.

Angaben zum Gutachten gemäß ZV 21 Schreiben an den Gutachter LSA - für 1994:

- zu a) Miet- oder Pachtverhältnisse, für die im Sinne des § 57 c ZVG Beiträge geleistet werden, konnten nicht ermittelt werden.
- zu b) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- zu c) Maschinen oder Betriebeinrichtungen sind nicht vorhanden.
- zu d) Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht ermittelt werden, besteht aber bei Gebäuden dieses Alters. Es wird eine eingehende Untersuchung auf Hausschwamm empfohlen. Sollte Hausschwamm ermittelt werden, ist das Gutachten zu überarbeiten. Hierzu ist der Sachverständige gesondert zu beauftragen.
- zu e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht vorhanden, siehe auch Anlagen zu diesem Gutachten.
- zu f) Eintragungen im Baulistenverzeichnis bestehen (Abstandsflächenbaulast), siehe auch Anlagen zu diesem Gutachten.
- zu g) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- zu h) Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht, siehe auch Anlagen zu diesem Gutachten.

Die Lage ist gekennzeichnet durch

- eine mäßige Infrastruktur, Bushaltestelle fußläufig zu erreichen. Die Autobahn A 2 ist an den Anschlussstellen Burg Mitte und Lostau zu befahren.
- Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Burg, Möckern und Gerwisch vorhanden.
- das Bewertungsobjekt verfügt über eine Garage auf dem Grundstück

Risiken

Vermietbarkeit:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortsrandlage von Wörlitz. Nachhaltig ist mit einer Vermietbarkeit auf niedrigem Mietniveau zu rechnen.

Verwertbarkeit:

Die Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts wird **mittel** bezeichnet. Unter anderem gekennzeichnet durch die vorh. Infrastruktur und dem vorgefundenen **schlechten Zustand der Nebengebäude**. Insbesondere das die Nebengebäude noch mit **Wellasbest tlw. eingedeckt sind.**

Drittverwendungsfähigkeit:

Die Drittverwendungsfähigkeit ist schwierig, aber gegeben.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort:

Wörlitz

Bundesland:

Sachsen-Anhalt

Kreis:

Jerichower Land

Einwohnerzahl:

ca. 420

Fläche:

16,18 km²

Bevölkerungsdichte:

26 Einwohner je km²

Arbeitslosenquote:

ca. 7,5 % im Landkreis

Quelle: Wikipedia

überörtliche Verkehrslage,

Bundesautobahn A2 Berlin-Magdeburg-Hannover Anschlussstellen Burg Mitte, und Lostau jeweils ca. 12 km entfernt.

Entfernungen:

Eisenbahn:
keine

Quelle: Wikipedia

Binnenhafen in Magdeburg (Kanalhafen, Industriehafen, Hansehafen u. Handelshafen). Verbindung über die Elbe nach Hamburg oder Dresden und Tschechien. Verbindung zum Magdeburger Wasserstraßenkreuz zum Mittellandkanal (Richtung Ruhrgebiet) und Elbe-Havel-Kanal (Richtung Berlin).

internationaler Verkehrsflughafen BER (rd. 125 km / A2)

Buslinienverbund der Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land

innerörtliche Verkehrslage,
Entfernungen:

Ortsrandlage. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 600 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Burg, Möckern und Gerwisch, örtliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 600 m entfernt.

Kaufkraftkennziffer:

91,0

Die Kaufkraftkennziffer gibt Auskunft über die regionale Einkommensverteilung pro Einwohner. Es handelt sich hier um das verfügbare Einkommen je Einwohner in der Kommune in Relation zum durchschnittlichen Jahreseinkommen in Sachsen-Anhalt im Jahre 2023. Quelle: mb-research.de

Wirtschaftsstandort Wörlitz:

Schwerpunktbranchen sind: Landwirtschaft, Dienstleistungen, Kleinstgewerbe

Wohn- bzw. Geschäftslage:	Die Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet etwas abseits vom Ortszentrum von Wörmlitz gelegen.		
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, aufgelockerte 1- bis 2-geschossige Bauweise. Landwirtschaft und Wald		
Immissionen:	keine, Anliegerstraße		
Topographische Grundstückslage:	eben		
Zuschnitt und Größe des Grundstücks:	unregelmäßig Flurstück: 6/4 Größe: ca. 1.034 m² insgesamt: ca. 1.034 m²		

2.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege.
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	elektr. Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Fernsehanlage
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung vorhanden
Bodenverhältnisse Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind nicht Gegenstand dieser Gutachten. In dieser Wertermittlung werden ungestörte Bodenverhältnisse unterstellt.
Hochwassergefahr:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht einem Überflutungsbereich.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.3.1 Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<ul style="list-style-type: none"> * In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen für das Grundstück: <p><u>wertbeeinflussend</u> keine</p> <p><u>wertunbeeinflussend</u></p>
	<p>2. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 12/23); eingetragen am 20.06.2023.</p>

Anm.:

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Sollten danach Eintragungen in das Grundbuch erfolgt sein, so ist das Gericht darüber vom Grundbuchamt informiert worden [ZVG §19 (3)]. In einem solchen Fall ist dieses Gutachten als vorläufig zu betrachten und müsste zwingend überarbeitet werden.

Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III 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.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches von Magdeburg verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Ansprechpartner nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.3.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis:

* Das Baulastenverzeichnis von Wörlitz wurde eingesehen. **Baulasten bestehen nicht.** Siehe hierzu auch die Anlagen zum Gutachten.

Altlastenverdacht / schädliche
Bodenveränderungen im Sinne
des Bundesbodenschutzgesetzes:

Das Altlastenverdachtsregister von Wörlitz wurde eingesehen. **Altlasten bestehen nicht.** Siehe hierzu auch die Anlagen zum Gutachten.¹⁾

Umlegungs-, Flurbereini-
gungs- und Sanierungs-
verfahren

Das Grundstück ist gemäß Aussage der Ansprechpartner derzeit in **kein Bodenordnungsverfahren** einbezogen. Sollten dennoch ein bauordnungsverfahren vorhanden sein, ist das Gutachten als vorläufig anzusehen und zu überarbeiten. Hierzu ist der Sachverständige gesondert zu beauftragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht. Baujahr 1983

2.3.3 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstück

Erläuterung:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zu steht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83)

1) Der Bewertungssachverständige ist per Definition nicht befugt, abschließende Aussagen zur Unbedenklichkeit des Bodens abzugeben. Dies bleibt einem Sachverständigen zur Beurteilung von Schäden mit wassergefährdenden Stoffen bzw. Altlasten vorbehalten. Der hier ermittelte Verkehrswert unterstellt eine unbedenkliche Bodensituation und unterliegt dem Vorbehalt einer diesbezüglichen eigenständigen Untersuchung.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	erschlossenes baureifes Land erschließungs- ausbaubeitragsfreier Zustand
Darstellung im Flächen- nutzungsplan:	Das Grundstück befindet sich nach Aussage der Stadt Möckern im Geltungsbereich des rechtmäßigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörmlitz. Das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, ist als „ Wohnbaufläche “ ausgewiesen.
Darstellung im Bebauungsplan:	existiert nicht. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zu- sammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht über- prüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen An- lagen vorausgesetzt.	

2.3.4 Nutzung und mögliche Nachfolgenutzung des/r Bewertungsgrundstücks / -einheit

ehemalige Nutzung:	Wohnen
derzeitige Nutzung:	Wohnen
zukünftige wirtschaftlichste Nachfolgennut- zung:	Wohnen
erforderlicher Abbruch:	Auf den Abriss der Nebengebäude und den damit verbundenen Kosten kann derzeit verzichtet werden, wenn eine Nutzung zu Hobbyzwecken (landwirt- schaftliche Kleintierhaltung) weiter erfolgt. Hierbei ist besonders zu beachten, dass neben erheblichen In- standhaltungskosten wegen Überalterung und nicht mehr zeitgemäßer Nutzung der Gebäude (unwirt- schaftliche Grundrisse), die Problematik der Einde- ckung der Nebengebäude tlw. mit Wellasbest zu be- rücksichtigen ist und zudem tlw. Schädigungen an den Holzteilen der Gebäude augenscheinlich zu er- kennen sind.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Kfz-Stellplatzpflicht:	nein

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / 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 diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt.

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 und sonstige bauphysikalische oder chemischen 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. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrsichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden), die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

War die Zugänglichkeit des/r Gebäude/s zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur teilweise oder gar nicht möglich, und stellen sich hierdurch im nach herein Abweichungen zum Ausstattungsstandard, und / oder weitere wesentliche Baumängel/-schäden heraus, ist das Gutachten zu überarbeiten. Hierzu ist der Sachverständige gesondert zu beauftragen.

Hinweis:

Auf eine Beschreibung der Nebengebäude wird verzichtet, da eine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb geschlossener Ortschaften nicht mehr zulässig ist. Zudem sind die Nebengebäude sämtlich tlw. mit Asbest eingedeckt, wirtschaftlich und technisch überaltert, sowie mit Kot und Urin aus ehemaliger Viehhaltung kontaminiert. Weiterhin sind Teile der Holzteile der Gebäude augenscheinlich geschädigt. Mieten sind bei derartigen Gebäuden nicht mehr erzielbar. Hinzu kommt, dass die Kosten für die Instand- und Unterhaltung der Gebäude den Wert der Gebäude übersteigen.

3.2 Wohngebäude

3.2 Art der Gebäude:

3.2.1 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) 1-geschossige Doppelhaushälfte Kellergeschoß, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

ca. 1983

Modernisierungen:

Dach 2011, Bad 2013, Fassade 2011, Fenster 1995 im EG und DG

Ausführung und Ausstattung

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Decken:	massiv
Treppen:	Stahl-Holz-Konstruktion mit Stufen aus Holz, Holzgeländer, Kellertreppe massiv
Fußböden:	Wohn- u. Schlafräume: Textilbelag, Linoleum Bad/WC: Fliesen Küche: Estrich Flure: Fliesen, Linoleum
Innenansichten:	Wohn- u. Schlafräume: Tapete, Holzpaneelle Bad/WC: Fliesen raumhoch Küche: Rohbaumauerwerk Flure: Raufasertapete mit Anstrich
Deckenflächen:	Wohn- u. Schlafräume: Tapete, Holzpaneelle Bad/WC: Paneeldecke Küche: Putz Flure: Holz, Rauputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung im EG und DG, Fenster aus Holz mit einfacher Verglasung im KG. Fensterbänke innen aus Betonwerkstein und Werzalith, außen Abdeckung aus Betonwerkstein.
Türen:	Eingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt Innentüren: Holzwerkstoff
Elektroinstallation:	technisch und wirtschaftlich überaltert, einfache Ausstattung, Klingelanlage, Fernsehanschluss.

sanitäre Installation:	Bad KG: WC EG: Bad DG:	Waschbecken, Dusche, WC; einfache Ausstattung, weiße Sanitärobjekte Waschbecken, WC; einfache Ausstattung, weiße Sanitärobjekte. Waschbecken, Dusche, WC; einfache Ausstattung, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:		nicht in der Wertermittlung enthalten.
Heizung:		Zentralheizung (Holz). Heizkörper mit Thermostatventilen.
Lüftungsanlage:		nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:		Durchlauferhitzer
besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		keine
Außenansicht:	Anstrich	
Sockel:	Anstrich	
Schornstein:		über Dach
Dach:	Dachkonstruktion: Dachform: Dacheindeckung: Dachentwässerung:	Holzdach, Pfetten und Sparren aus Holz flach geneigtes Walmdach Pfanneneindeckung (Betondachsteine) Zinkblech
besondere Bauteile:		keine

Anmerkung:

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

Zustand

Grundrissgestaltung:	EG: DG:	Vorflur, Flur, WC, Diele, Wohnen, Wintergarten 1 beheizt, Küche, Wintergarten 2. Der Wintergarten 2 verfügt nur über einen Kaminofen. Daher ist eine dauerhafte Beheizung (ohne das jemand dauerhaft vor Ort ist) quasi nicht möglich. Flur, Kind 1, Kind 2, Schlafen, Bad
Belichtung und Beson- nung:	gut	
Bauschäden und Baumän- gel, Restarbeiten, Instand- haltungsstau:		keine Wesentlichen erkennbar. Mit der Sanierung / Modernisierung innen wurde begonnen.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Energieausweis / Einstufung Der energetischen Eigenschaften:	Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vor. Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrestypischen Bauweise als mittel einzustufen.
Pflegezustand:	Der zu Wohnzwecken genutzte Anteil befindet sich in einem mittleren Pflegezustand.
Allgemeinbeurteilung:	Doppelhaushälfte in ländlicher Lage. Stilvolle Altgebäude und stilvolles Ambiente ist nicht gegeben.
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,- 2 Wintergärten- Gartenanlagen und Pflanzung- Einfriedung durch Zaun und Bewuchs- Teichanlage- 1 Garage- Nebengebäude wertneutral
3.2.2 Kfz-Stellplätze	keine

4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Daten aus der Baugenehmigung

Bauzeichnungen und eine Baugenehmigung lagen nicht vor. Daher wurde ein Aufmaß vor Ort erforderlich.

4.2 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Die Wohnfläche wurde gemäß örtlichem Aufmaß mit rd. 145 m² ermittelt. In der Wohnflächenberechnung sind die zwei Wintergärten, einer beheizt und einer davon mit einem Kaminofen beheizbar, enthalten. Diese Wohnfläche wird Grundlage dieser Wertermittlung. Das Objekt ist bezogen auf die Kostenkennwerte einzuordnen als EFH Typ 2,01 (KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss). Die BGF wurde gemäß örtlichem Aufmaß mit rd. 297 m² ermittelt. Diese BGF wird Grundlage dieser Wertermittlung. Siehe hierzu auch die Bauzeichnungen als Anlagen zu diesem Gutachten.

4.3 Mieten

Bei der Ertragswertermittlung dürfen (zunächst) nur die auch in Zukunft nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde gelegt werden. Grundsätzlich müssen Verkehrswertermittlungen (definitionsgemäß) auf den bei einem aktuellen Verkaufsfall erzielbaren wahrscheinlichsten Kaufpreis abstellen. Alle Wertbetrachtungen und Wertansätze sind deshalb grundsätzlich an den Überlegungen des Eigentümers und Nutzers nach dem derzeitigen Nutzer zu orientieren.

Definition der Vergleichsmiete:

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist gemäß § 2 MHG als das „übliche Entgelt“ zu verstehen, „das in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, ..., geändert worden ist.“

Sie ist als der für vergleichbare Wohnungen am Markt tatsächlich durchschnittlich gezahlte Mietzins definiert; das Mischungsverhältnis der Mieten aus den letzten 4 Jahren muss angemessen sein. In diesem Gutachten wird die ortsübliche Vergleichsmiete als so genannte „Netto-Kalt-Miete“ (Grundmiete ohne jegliche Nebenkosten) in Ansatz gebracht.

Das Bewertungsobjekt ist derzeit bewohnt.

Einordnung der Wohnlage

Die Wohnlage wird als innerörtliche mittlere Wohnlage sachverständig eingeschätzt.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Siehe hierzu auch Streich: Das Vergleichswertverfahren. DAB 1985, S. 335.

Einschätzung der ortsüblichen Netto-Kalt-Miete gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht für den Bereich Harz / Börde.

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
<i>Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land Dörfer</i>			4,00	4,00	6,00	6,5
Quelle: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt, aktuelle Fassung						

Nettokaltmiete, für vergleichbaren Wohnraum in der Lage des Bewertungsobjekts, mittlere Ausstattung ca. 6,00 €/m² bei einer Wohnfläche von rd. 70 m² (Normwohnung). Es hat sich gezeigt, dass für größere Wohnflächen ein Abschlag erforderlich ist. Eine Anpassung ist somit wegen der vorhandenen Wohnfläche von rd. 145 m² erforderlich. Die Anpassung der Wohnfläche erfolgt anhand der Tabelle von Sprengnetter:

3.3.7 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnungsgrößen

Diesbezüglich liegen ausreichende Erfahrungswerte vor. So hat z.B. Sprengnetter in [1], Kapitel 3.32 folgende Koeffizienten veröffentlicht:

Wohnungsgröße	Umrechnungskoeffizient
30	1,23
40	1,16
50	1,12
60	1,08
70	1,05
80	1,03
90	1,00
100	0,98
110	0,95
120	0,93
130	0,92

Tab. 4: Wohnungsgrößenkoeffizienten

Umrechnungskoeffizient extrapoliert für die Wohnungsgröße 145 m²: 0,905

Anpassung der Miete gem. obiger Tabelle:

$$6,00 \text{ €/m}^2 * 0,905 = 5,43 \text{ €/m}^2; \text{ rd. } 5,45 \text{ €/m}^2$$

Die in Ansatz gebrachte angepasste Miete dient nur der Berechnung des Ertragswertes.

Einschätzung der ortsüblichen Miete für Stellplätze gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht für den Bereich Harz / Börde.

Mietübersicht für Stellplätze Einzelgaragen, Tiefgaragen	Nettokaltmiete in Euro/Monat					
	Stellplatz	Einzelgarage		Tiefgarage		
		von	bis	von	bis	
Grundzentren	15,00	30,00	20,00	50,00	20,00	40,00
Dörfer	-	-	-	-	-	-

Für diese Wertermittlung wird somit eine Nettokaltmiete, für die Garage in der Lage des Bewertungsobjekts, mit 20 €/Monat eingeschätzt. Die in Ansatz gebrachte Miete dient nur der Berechnung des Ertragswertes

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Allgemeines zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ImmoWertV, zu erzielen wäre“.

Der Preis wird demgegenüber durch Angebot und Nachfrage bestimmt, und ist damit unabhängig von ungewöhnlichen (Zwangsvorsteigerung bzw. Notverkauf) oder persönlichen (unerfahrener Verkäufer -geschäfts- tüchter Käufer bzw. umgekehrt), wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite von +/- 10% liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann. Man kann ihn auch in Anlehnung an den Marktwert, der von der TEGOVA, der Vereinigung der europäischen Bewerterverbände 1991 definiert wurde, verstehen, wonach er den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) darstellt, für den ein Immobilienvermögen

- am Tag der Bewertung
- zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und
- einem kaufbereiten Erwerber
- nach angemessener Vermarktungsdauer
- in einer Transaktion
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Das Wertermittlungsgutachten wird auf der Grundlage der ImmoWertV erarbeitet. Gegenstand des Wertermittlungsgutachtens ist das im Deckblatt aufgeführte, bebaute oder unbebaute Grundstück. Das Ergebnis der Wertermittlung bezieht sich auf den Qualitätsstichtag, also den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand oder einen beschriebenen Zustand. Es gilt nur für den Qualitätsstichtag und nur für den aufgeführten Zweck sowie den ausgewiesenen Auftraggeber.

Beim Lesen und bei der Verwertung des Gutachtens müssen Auftraggeber und mögliche Dritte, denen der Auftraggeber das Gutachten zugänglich macht, auf Folgendes achten:

- Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes
- Es handelt sich um eine Prognose des am Grundstücksmarkt zum Besichtigungstag erzielbaren Preises
- Welcher Preis tatsächlich erzielt wird, bleibt das Ergebnis einer freien Preisverhandlung oder einer öffentlichen Ausschreibung. Dafür liefert dieses Gutachten Argumente. D.h. der Verkäufer kann das Bewertungsobjekt über oder unter dem hier zu ermittelnden Wert verkaufen. Das gilt analog für den Käufer.
- Es ist nicht ausreichend, wenn der Auftraggeber oder / und möglicher Dritte nur das Ergebnis dieses Gutachtens zur Kenntnis nehmen. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den die Sachverständige gewählt hat, um den Verkehrswert zu bestimmen.
- Das Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur Bauteile beschrieben, die im allgemeinen Markt besonderen Einfluss auf den Verkehrswert haben bzw. die durch die Sachverständige ohne zerstörende Prüfungen augenscheinlich sichtbar waren.

Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf 20 % des ermittelten Wertes, höchstens jedoch EUR 250.000,- begrenzt.

Die Höhe der Haftung der unterzeichnenden Sachverständigen ist weiterhin darauf beschränkt, was sie im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von ihrer Berufshaftpflichtversicherung als Deckung zu erlangen vermag.

Soweit Ersatzansprüche gegen die unterzeichnende Sachverständige nicht bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften schneller verjährt sind, verjähren die Ersatzansprüche nach drei Jahren gerechnet vom Tage der Ablieferung des Gutachtens an den Auftraggeber.

Im Gutachten werden computergestützte Berechnungen durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden automatisch auf- und abgerundet, so dass es manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen führt, die jedoch für das Ergebnis ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungs-gemäß bei einigen Prozenten. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1,00 € eine größere Genauigkeit nur vor.

Diese Berechnungen sind allgemeine Hilfs- und Kontrollrechnungen. Eine Haftung für fehlende und mangelhafte Informationen bleibt ausgeschlossen.

Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für solche Bauteile, die von den Nutzungsbe-rechtigten zur Besichtigung nicht geöffnet wurden und für evtl. verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung, an Installationen jeder Art und für verwendete Gesundheitsgefährdende Baustoffe und Materialien. Eine Haftung für deren Nicherkennung ist ausgeschlossen. Eine Ermittlung, ob weichgebundenes Material (Asbest) verwendet wurde, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Verwendungsfähig sind nur die original unterschriebenen Gutachten. Aus urheberrechtlichen Gründen ist die Anfertigung von Kopien nur für den nicht gewerbsmäßigen Eigengebrauch gestattet. Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten - auch im Wege der Abtretung - ist ausgeschlossen.

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflus-senden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes. Hierzu gehören insbesondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale von Grundstücken.

Der Zustand der baulichen Anlagen, der Gebäude, Außenanlagen, besonderer Bauteile und sonstigen Anlagen wird am Besichtigungstag zunächst durch einfache Inaugenscheinnahme festgestellt. Bei der Gebäudebesichtigung werden keinerlei zerstörende Prüfungen vorgenommen, um den Zu-stand der Konstruktion und die Beschaffenheit der Details genau zu ermitteln, so dass keine Aussage über verdeckte Mängel, außer offensichtlich sichtbarer unterbliebener Instandsetzung, getroffen wer-den können.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Wörmlitz, Feldstr. 5, zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2023 er-mittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch: Wörmlitz

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wörmlitz	6	6/4	ca. 1.034 m ²

Fläche des Grundstücks insgesamt: ca. 1.034 m²

5.2 Wertermittlungsverfahren

5.2.1 Wertermittlungsverfahren

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Geflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Ge- genstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzba- ren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Da- ten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingun- gen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Lie- genschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird des- halb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren ver- wendet.

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1.1 Angewendetes Verfahren (Fett hervorgehoben)

Entsprechend den Gebräuchen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit der Wertermittlungsobjekt Vorwerkstr. 5 u. 5 a vorrangig mit Hilfe des

Sachwertverfahrens (gemäß §§ 35-39 ImmoWertV)	Ertragswertverfahrens (gemäß §§ 28-29 ImmoWertV)
<p>zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.</p> <p>Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen) ermittelt.</p> <p>Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gemäß §§ 28-29 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.</p> <p>Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.</p>	<p>zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht</p> <p>Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.</p> <p>Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.</p> <p>Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.</p>

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40-45 ImmoWertV).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarktes (bedingt) auch Zeitungsangebote herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Streich¹⁾ je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Wird den vorhandenen Baulichkeiten kein Wert mehr beigemessen, so ist grundsätzlich das Liquidationsverfahren anzuwenden.

1) Streich: Das Vergleichswertverfahren. DAB 1985, S. 335.

5.3 Bodenwertermittlung (§§ 40-45 ImmoWertV)				
Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Allg. Wohnen	700	20,00	14.000
Σ marktübliche Flächen		700		14.000
zusätzliche Fläche	Hinterland	334	13,80	4.609
Σ zusätzliche Flächen (boG)		334		4.609
Bodenwert insgesamt		1.034		18.609

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert: 12 €/m², mit folgenden Grundstücksmerkmalen vor:

Richtwertgrundstück

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der Nutzung:	Allg. Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung:	
Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise:	
Geschosszahl:	I - II
Grundflächenzahl (GRZ):	
wertrelevante Geschossflächenzahl (WFGZ):	
Baumassenzahl:	30 m
Grundstückstiefe:	
Grundstücksbreite:	
Grundstücksfläche:	700 m ²
Entwicklungs- / Sanierungszusatz:	

Bewertungsgrundstück

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der Nutzung:	Allg. Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung:	
Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise:	
Geschosszahl:	I
Grundflächenzahl (GRZ):	
wertrelevante Geschossflächenzahl (WFGZ):	
Baumassenzahl:	
Grundstückstiefe:	
Grundstücksbreite:	
Grundstücksfläche:	1.034 m ²
Entwicklungs- / Sanierungszusatz:	

Beitrags- und Abgabenzustand

Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabenfrei (siehe Abschnitt 2.4.2.2).

Anpassung Bodenrichtwert

Betreffs den Grundstücksanteil der Bebauung zugehörig:
Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein Bodenrichtwert für 2022 vor.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße Richtwertgrundstück / Wertermittlungsgrundstück erforderlich. Richtwertgrundstücksgröße 700 m²; vorh. Grundstücksgröße 1.034 m².

Da die vorhandene Grundstücksgröße 1.034 m² beträgt, ist eine Unterteilung des Grundstücks in die Teilfläche der Bebauung (700 m²) zugehörig und in die Teilfläche der nicht der Bebauung zugehörig (334 m² Hinterland) erforderlich.

Bodenrichtwert betreffs des Grundstücksteil der Bebauung zugehörig (700 m²): 20,00 €/m²

Bodenrichtwert Hinterland

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht hat für Hinterland in Bezug auf das vorherrschende Bodenwertniveau Anpassungsfaktoren herausgegeben. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert gemäß nachstehender Tabelle angepasst.

Hinterland

Diese Flächen sind nicht selbständig baulich nutzbar und nur über das bereits bebaute Grundstück zu erreichen. Durch Ankauf dieser als „Hinterland“ bezeichneten Flächen wird der Wert des bereits bebauten Grundstücks in der Regel erhöht.

Bodenwert für Hinterland in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus

Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Bodenwert (Median) in % vom Bodenrichtwert
bis 30	120	69
31 - 60	50	53
61 - 120	7	32
5 bis 120 (insgesamt)	177	60

Anpassung des Bodenrichtwert für Hinterland
20,00 €/m² * 0,69 = 13,80 €/m²

Bodenrichtwert betreffs des Grundstücksteil der Bebauung zugehörig (334 m²): 13,80 €/m²

5.4 Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmoWertV) mit NHK 2010			
Sachwert der baulichen Anlagen			
Gebäudeart			Wohnhaus
Angaben zum Gebäude			EFH Typ 2.01
Bruttogrundfläche		m²	297
NHK 2010		€/m²	755
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten		€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010		€	224.235
Baupreisindex am WE-Stichtag			178,30
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag		€	399.811
Regionalfaktor			1,00
Gesamtnutzungsdauer		Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag		Jahre	38
ermittelte Restnutzungsdauer		Jahre	42
Alterswertminderungsfaktor		(lineare Fkt.)	0,5250
Gebäudesachwert		€	209.901
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		€	209.901
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (boG) *)			
Angaben zum Gebäude			EFH Typ 2.01
Ansatz boG Gebäude in €		€	0
Ansatz boG Gebäude in %			0%
		€	0
Summe Ansatz boG Gebäude		€	0
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks		€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen		€	4.609
Wertansatz der boG's		€	4.609
*) mit Vorzeichen eingeben			
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			
Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):			€ 7.500
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation			
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage			€ 13.050
Sonstiges			€ 0
Sonstiges			€ 0
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.			€ 20.550

Sachwert des Grundstücks			
Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	14.000	
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	209.901	
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	20.550	
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	244.451	
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,69		
Marktanpassung	in €	-75.780	
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	168.671	
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	4.609	
Sachwert des Grundstück	€	173.280	
Verkehrswert des Grundstücks			
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	173.000	

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Normalherstellungskosten

Der Ausstattungsstandard gibt denjenigen Zustand wieder, der *nach* evtl. angesetzten Renovierungs- und Modernisierungskosten erreicht wird. Er kann daher vom tatsächlich vorhandenen Zustand abweichen.

Festlegung des Gebäudestandards:

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist wichtig und dient der Eingrenzung. Sie kann nicht auf alle in der Praxis ausgeführten Maßnahmen zufließen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen, in Bezug auf das korrekte Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards bezieht auf das Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

104

105

Quelle: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie

Objekttyp 2,01; vorgefundener Gebäudestandard 2,6: siehe hierzu auch Auszug nachfolgend

Normalherstellungskosten 2010, Ausstattungsstandard

NHK 2010

EINFAMILIEN- REIENHAUS

2.01 Keller, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss

Standard | [Informationen zum Ausstattungsstandard](#) | [Dialog drucken](#)

Ausstattungsstandard

	1	2	3	4	5	Wiegungsanteil in %
Außenwände	0	0	1	0	0	23%
Dach	0	0	0	1	0	15%
Fenster und Außentüren	0,5	0,5	0	0	0	11%
Innenwände und Innen türen	0	1	0	0	0	11%
Decken und Deckenkonstruktionen	0	0	1	0	0	11%
Fußböden	0	1	0	0	0	9%
Sanitär im richtungen	0	0	1	0	0	9%
Heizung	1	0	0	0	0	9%
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5	0	0	0	6%

Pro Ausstattungsmerkmal (Zeile) muss in der Summe der Ausstattungsstandards 1,0 vergeben werden.

Standarddatei: 2.6

gewählte NHK 201: 755 | Übernehmen/Spalte aufbauen | laden | speichern | drucken | abbrechen

Quelle: PraxWert 6.6

besondere Bauteile

Im Herstellungswert sind gemäß den Modellvorschriften der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) nicht alle Arten von Bauteilen erfasst. Die zusätzlichen besonderen Bauteile besonderen Einrichtungen werden daher einzeln erfasst und als zusätzliche Kosten angesetzt. Dies erfolgt – je nach Art des Bauteils – vor der Berechnung der Baunebenkosten oder *nach* deren Berücksichtigung, im vorliegenden Fall als Zeitwert nach Baunebenkosten.

Quelle: siehe Fachliteratur unter Punkt 6 dieses Gutachtens

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr (2000) an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindexes im Basisjahr (= 100). Es wurde bewusst nicht der regionale Baupreisindex verwendet, da bei Nachbewertungen realer Kaufpreise festgestellt wurde, dass der Ansatz des bundesdurchschnittlichen Baupreisindexes zu marktkonformen Werten führt, während die Anwendung des regionalen Baupreisindexes nicht zu marktkonformen Werten führt. Dies ist erklärlich, da das WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter in mittlerweile weit mehr als 1.000 nachbewerteten Kauffällen bundesweit die Anwendung dieses Modells geprüft hat und eine Abhängigkeit lediglich vom Bodenwertniveau und vom vorläufigen Sachwert feststellen konnte.

wirtsch. Gesamtnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Anlage 22
(zu § 185 Absatz 3 Satz 3, § 190 Absatz 6 Satz 1 und 2)

Gesamtnutzungsdauer	
Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:	
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude	70 Jahre
Bürogebäude/Verwaltungsgebäude	60 Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60 Jahre
Einzelgaragen/Mehrachsgaragen	60 Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten), Allgemeinbildende und Berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	50 Jahre
Wohnheime/Internate, Alten-/Pflegeheime	50 Jahre
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre
Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	40 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sport-/Tennishallen, Freizeitbäder/Kur- und Heilbäder	40 Jahre
Tief-, Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports	40 Jahre
Betriebs-/Werkstätten, Industrie-/Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager-/Versandgebäude	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen, u. Ä.	30 Jahre
Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.	

Quelle: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW- RL, Anlage 22

Die wirtsch. Gesamtnutzungsdauer wird für das Objekt (Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)), gem. obiger Tabelle mit 80 Jahren gewählt.

Ermittlung der wirtsch. Restnutzungsdauer

Die wirtsch. Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Wasser und Energie bewirken. Gebäudealter (2023-1983 = 40 Jahre).

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten / instand gesetzten Gebäuden

n Anlehnung an Anlage 4 SW-RL (BAnz AT 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012, S. 45-48)
rgl. Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 09.09.2008

keine Gewähr für die Richtigkeit der Daten, die Nutzung geschah auf eigenes Risiko
und ist nur unter Ausschluss von Haftungsansprüchen gestattet

ursprüngliches Baujahr:	ca. 1983
Stichtag (Datum):	10.11.23
Baualter zum Stichtag:	40 Jahre
(typische) Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
relatives Alter:	50 %

modernisierungsbereine		Punkte	
Plunktraster für typische Anwendungsfälle	Zeitpunkt	maximal	gewählt
Jahreneuerung inkl. Verbesserung der Wämedämmung	2011	4	4
Verbesserung der Fenster		2	
Verbesserung Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	
Verbesserung der Heizungsanlage		2	
Nämedämmung der Außenwände		4	
Modernisierung von Bädern	2013	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden		2	
Nesentliche Änderung / Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	
Summe		20	5

≤ 1 Punkt = nicht modernisiert

4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

13 Punkte = überwiegend modernisiert

≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

$$RND = a * \frac{100}{GND} * Alter^2 - b * Alter + c * \frac{GND}{100}$$

RND... Restnutzungsdauer in Jahren

GND... Gesamtnutzungsdauer in Jahren

Alter... Gebäudealter in Jahren

a,b und c... Koeffizienten gemäß Tabelle

Modeni-sierungsgrad ¹⁾	a	b	c	ab einem relativen Alter ²⁾	rechnerische RND
4 Punkt(e)	0,0073	1,5770	111,3300	40 %	41 Jahre
8 Punkt(e)	0,0050	1,1000	100,0000	20 %	46 Jahre
gewichtet	0,0067	1,4578	108,4975	35 %	42 Jahre
gewichtete rechnerische Restnutzungsdauer					42 Jahre
bei Gesamtnutzungsdauer					80 Jahre
bei Ursprungsalter Gebäude					40 Jahre
bei Modernisierungsgrad					5 Punkte

¹⁾ < 1 Punkt entspricht 1 Punkt, > 18 Punkte entspricht 18 Punkte

²⁾ Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus Alter/GND x 100.

Bei konsolidierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. obiger Berechnung modifiziert:
80 Jahre - 38 Jahre = 42 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter der Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gewählt wird für diese Wertermittlung die gleichmäßige Wertminderung.

Außenanlagen

5.3.1 Erfahrungssätze bezogen auf den Gebäudesachwert

Die Erfahrungssätze der baulichen Außenanlagen müssen zum Beispiel auf Grundlage geeigneter Literatur und den persönlichen Fachkenntnissen von den jeweiligen Gutachtern eingeschätzt werden. Sie bemessen sich in der Regel nach ihrer Art und Ausführung und beziehen sich prozentual auf den Sachwert der baulichen Anlagen.¹³²

Die Erfahrungssätze werden üblicherweise in der Praxis mit 1 bis 5 % des jeweiligen Gebäudesachwerts angesetzt.¹³³ Aber auch andere Herleitungen der Prozentsätze finden in der Immobilienbewertung Anwendung und sollen nachfolgend aufgeführt werden.

Die relativen Ansätze können sich beispielsweise, wie in den folgenden Tabellen 1 und 2 dargestellt, aufgliedern.

¹³² Vgl. §§ 21 ff. ImmoWertV.

¹³³ Vgl. § 21 Absatz 3 ImmoWertV.

¹³⁴ Vgl. Kleiber (2014) S. 1978.

¹³⁵ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 78.

¹³⁶ Vgl. Kleiber (2014) S. 1970.

Christin Franke | Hochschule Osnabrück

Tabelle 1 – Prozentuale Erfahrungssätze für den Sachwert der baulichen Außenanlagen bezogen auf den Sachwert der baulichen Anlagen

Bei Außenanlagen einfacher Ausführung	4 %
Bei Außenanlagen mittlerer Ausführung	6 %
Bei Ausführung gehobener Ausführung	8 %

(In Anlehnung an Sommer und Kröll (2013) S. 78.)

Die Erfahrungssätze für die Kosten der baulichen Außenanlagen können sich zusätzlich nach der Gebäudeart richten. So gliedert sich ein anerkanntes Kennzahlensystem nach Gärtner in „Büro- und Verwaltungsgebäude“ sowie „Wohn- und Wohnungsgeschäftsgebäude“ während die Qualifizierungen der Außenanlagen in „niedrig“, „mittel“ und „hoch“ gestaffelt sind.¹³⁷

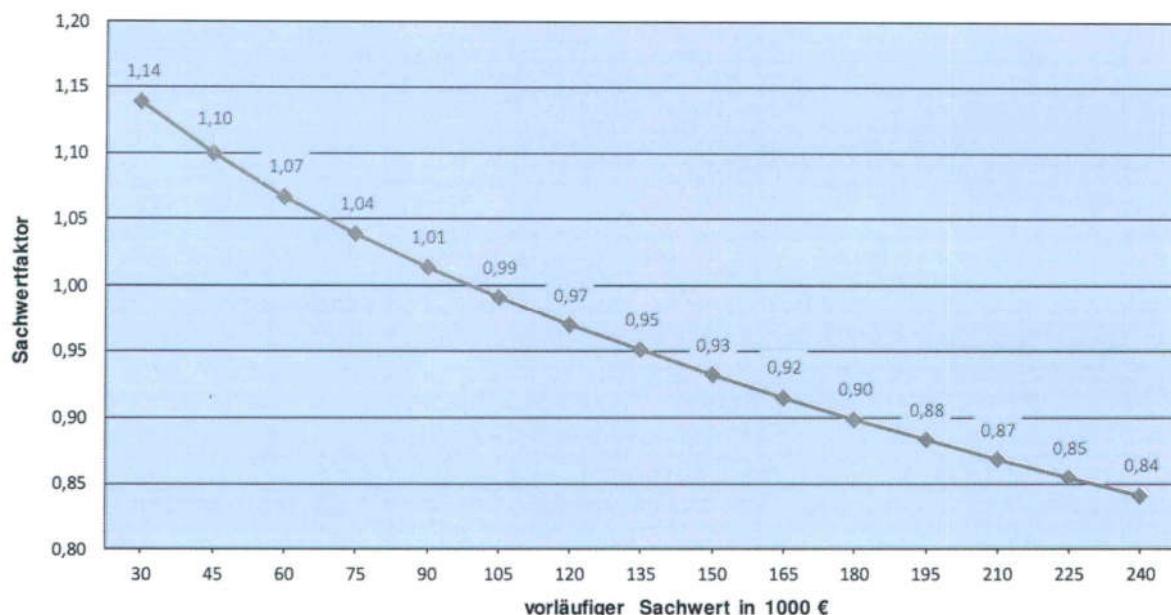
Die Außenanlagen werden prozentual vom Gebäudesachwert mit 6 % = eingeschätzt. $217.401 \text{ €} * 0,06 = 13.044 \text{ €}$; rd. 13.050 €.

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
keine

Ermittlung des Sachwertfaktors

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre vor 1991



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	120.000 €	Gebäudestandard	2,20
Bodenrichtwert	35 €/m ²		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Gebäudestandard	Bodenrichtwert		
	UK	€/m ²	UK
1,20	0,82	10	0,89
1,40	0,85	15	0,92
1,60	0,89	20	0,95
1,80	0,93	25	0,97
2,00	0,96	30	0,98
2,20	1,00	35	1,00
2,40	1,04	40	1,01
2,60	1,08	45	1,03
2,80	1,12	50	1,04
3,00	1,16	55	1,05
3,20	1,20	60	1,06
3,40	1,24	65	1,07
3,60	1,28	70	1,08
3,80	1,33	75	1,09
		80	1,09

vorläufiger Sachwert: 244.451 €: Faktor 0,84 extrapoliert, Bodenrichtwert 20 €: Faktor: 0,95; Gebäudestandard 2,6: Faktor 1,08, Abschlag für verändertes Zinsniveau für Baufinanzierungen und Eigenkapital Nachweis 20 %, Faktor: 0,85. Sachwertfaktor = 0,84 * 0,95 * 1,08 * 0,80 = 0,69.

5.5 Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)			
(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)			
Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)			
Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete
		m²	€
1	Wohnen	145	5,45 €/m ²
1	Garage	1	20,00 €/m ²
2		146	9.723
jährlicher Rohertrag			€ 9.723
davon gewerblicher Anteil	in %	0,0	in % 0,0
Reinertrag			
jährlicher Rohertrag			€ 9.723
Bewirtschaftungskosten		% des Rohertrages	23 -2.236
jährlicher Reinertrag			€ 7.487
Ertragswert der baulichen Anlagen			
jährlicher Reinertrag			€ 7.487
objektspez. angepasster Liegenschaftszinsatz		in %	3,5
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€ -490
Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 6.997
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	42,0
objektspez. angepasster Liegenschaftszinsatz		%	3,50
Kapitalisierungsfaktor			21,8349
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 152.772
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)			
boG Gebäude			
Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)		€	0
Sonstiges		€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen		€	4.609
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		€	4.609

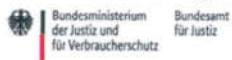
Ertragswert - Allgemeines Verfahren			
Bodenwert (marktübliche Fläche)		€	14.000
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	152.772
vorläufiger Ertragswert		€	166.772
Marktanpassungsfaktor		1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		€	166.772
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		€	4.609
Ertragswert		€	171.381
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren		gerundet €	171.000

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Mietansätze

Die gewählten Mieten wurden unter Punkt 4 dieses Gutachtens erläutert.

Bewirtschaftungskosten



[zurück](#)
[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Bewertungsgesetz (BewG)
Anlage 23 (zu § 187 Abs. 2 Satz 2)

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten)

(Fundstelle: BGBl. I 2008, 3070)

[weiter](#)

Restnutzungsdauer	Mietwohngrundstück	Grundstückart:			
		1	2	3	4
≥ 60 Jahre	21		21		18
40 bis 59 Jahre	23		22		20
20 bis 39 Jahre	27		24		22
< 20 Jahre	29		26		23

Restnutzungsdauer 40 bis 59 Jahre, Mietwohngrundstück; gewählt: 23 %

Liegenschaftszinssatz

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht sind für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wird aufgrund

1. dem vorhandenen Bodenwertniveau
2. der Lage in Wörmlitz (ländliche Wohnlage)
3. sowie des Kaufkraftniveaus im Landkreis Jerichower Land
4. der Lage am Markt für Baufinanzierungen

in der Lage des Bewertungsobjekts sachverständig mit 3,5 % gewählt.

Restnutzungsdauer

siehe Sachwertverfahren.

Vervielfacher

Der Vervielfacher (Barwertfaktor für die Kapitalisierung; Anlage 1 der ImmoWertV) ist eine Rechengröße des Ertragswertverfahrens und berücksichtigt darin den Umstand, dass Erträge einer Immobilie nicht auf einmal, sondern erst langfristig erbracht werden und daher Zinsaspekte und Inflation unterliegen. Der Vervielfältiger bestimmt sich anhand des angesetzten Liegenschaftszinssatzes und der verwendeten Restnutzungsdauer und erfolgt nach der in Anlage 1 der ImmoWertV festgelegten Formel.

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zuvor bereits erläutert worden. Die angesetzten Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsaufwendungen führen zu einer Kernsanierung des Objektes, die im Ergebnis sicherstellt, dass die angesetzten Mieten nachhaltig erzielbar sind und im Ergebnis sicherstellt, dass die angesetzten Mieten nachhaltig erzielbar sind.

5.6 Verkehrswert

Wert des bebauten Grundstücks: **173.000 €** (Ableitung vom Sachwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **173.000 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **171.000 €**.

Berücksichtigt man, dass nach Streich in Internet- und Zeitungsangeboten enthaltene Kaufpreisforderungen je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen liegen bestätigt sich somit der ermittelte Wert.

Das gegenüber dem Ertragswert höhere Gewicht des Sachwerts ist in der (etwas) höheren Aussagefähigkeit der für diese Verfahren verfügbaren Daten begründet. Die im Sachwertverfahren (Normalherstellungskosten, anteiliger umbauter Raum, anteiliger Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen sowie Marktanpassungsfaktor) verwendeten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Wohnfläche, Ertrag, Liegenschaftszinsatz).

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Wörmlitz, Feldstr. 5

Grundbuch: Wörmlitz
Kataster: Gemarkung: Wörmlitz
Flur: 6
Flurstück/e: 6/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2023 mit ca.

173.000 €

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, sowie weisungsfrei und unparteiisch erstellt hat.

22.11.2023



Stefan Göllich

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung, Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen, oder sonstigen Einzelheiten bedarf außer, bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6 Literaturverzeichnis

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, aktuelle Fassung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, aktuelle Fassung

Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung; aktuelle Fassung

WF-Aktuell: Zeitschrift für Bewertungssachverständige; WertermittlungsForum; aktuelle Fassung

Allgemeine Informationsquellen:

Berichte des statistischen Bundesamtes sowie Landesämter (www.destatis.de)

Fachzeitschriften z.B. GUG, Immobilienzeitungen

Grundstücksmarktberichte des örtlichen/regionalen Gutachterausschusses

Aktuelle Mietspiegel (oder vergleichbarer Unterlagen) des örtlichen/regionalen

Mietervereins, des Grund- und Hausbesitzervereins sowie Wohnungsunternehmen

Internetrecherche zu Stadt- Lage- und Wirtschaftsinformationen sowie Kauf- und Miet-Angeboten (z.B. ImmoScout24.de, Immowelt.de, immonet.de)

Auskünfte zur örtlichen Marktlage, durch Befragung von Marktkennern z.B. Maklern

Behördenauskünfte zum Baurecht und Bodenrichtwerte

7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

ImmoWertV:

Wertermittlungsverordnung in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinie in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BMBau:

Erlass des BMBau zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010-

II. BVO:

Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, Mieterhöhungsregelungsgesetz (MHG) in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

8 Verzeichnis der Anlagen		Seite
Anlage 1:	Bilder vom Objekt	37
Anlage 2:	Umgebungskarte	52
Anlage 3:	Auszug aus dem Stadtplan	53
Anlage 4:	Flurkarte	54
Anlage 5:	Bodenrichtwertauskunft	55
Anlage 6:	Auskünfte des Landkreis Jerichower Land	56
Anlage 7:	Berechnungen BGF und Wohnfläche	59

**Bilder vom
Objekt**



BILD 1: Wörlitz, Feldstr. 5, Ansicht von der Straße



BILD 2: Wörlitz, Feldstr. 5, Ansicht vom Garten

**Bilder vom
Objekt**



BILD 3: Wörmlitz, Feldstr. 5, Umgebungsbebauung



BILD 4: Wörmlitz, Feldstr. 5, Umgebungsbebauung

**Bilder vom
Objekt**



BILD 5: Wörmlitz, Feldstr. 5, Außenanlagen



BILD 6: Wörmlitz, Feldstr. 5, Außenanlagen

**Bilder vom
Objekt**



BILD 7: Wörmlitz, Feldstr. 5, Nebengebäude



BILD 8: Wörmlitz, Feldstr. 5, Stallgebäude, Nebengebäude

**Bilder vom
Objekt**



BILD 9: Wörmlitz, Feldstr. 5, Nebengebäude

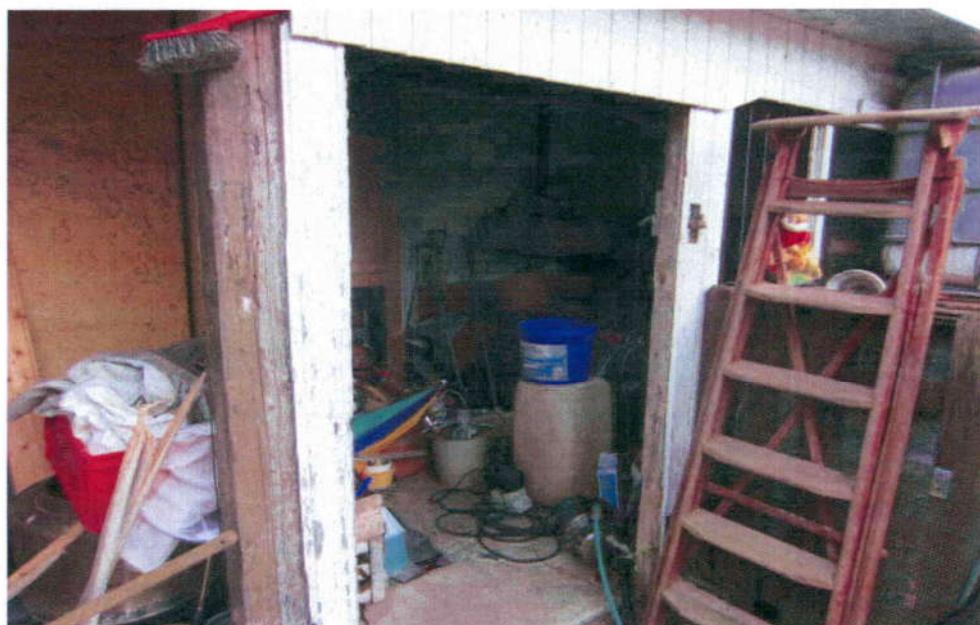


BILD 10: Wörmlitz, Feldstr. 5, Nebengebäude

**Bilder vom
Objekt**



BILD 11: Wörmlitz, Feldstr. 5, Nebengebäude mit Garage



BILD 12: Wörmlitz, Feldstr. 5, Teichanlage

**Bilder vom
Objekt**



BILD 13: Wörlitz, Feldstr. 5, mobiler Pool

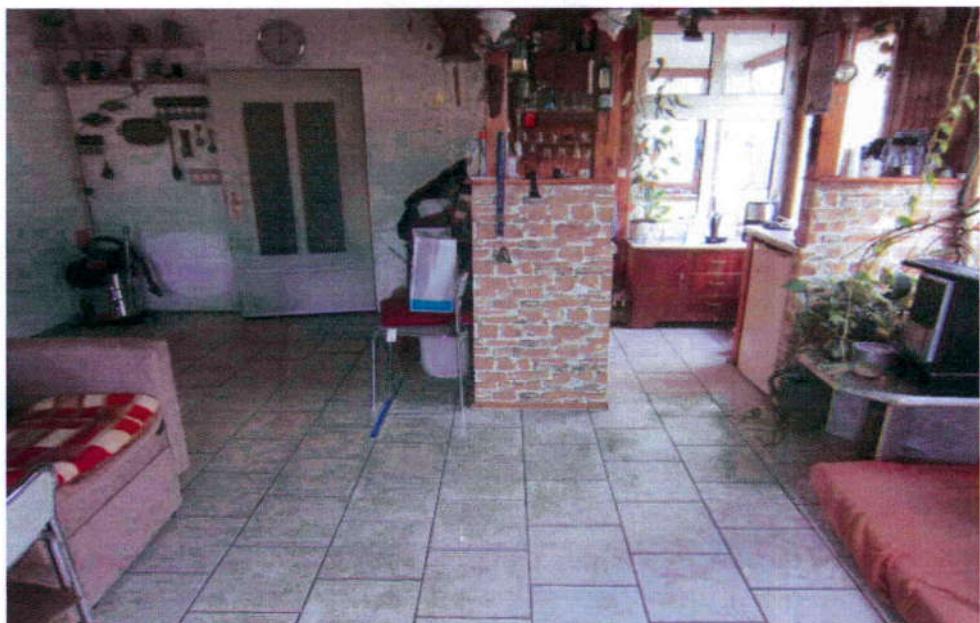


BILD 14: Wörlitz, Feldstr. 5, Wintergarten 2

**Bilder vom
Objekt**



BILD 15: Wörlitz, Feldstr. 5, Wintergarten 2



BILD 16: Wörlitz, Feldstr. 5, Vorflur Wintergarten 2

**Bilder vom
Objekt**



BILD 17: Wörmlitz, Feldstr. 5, Keller

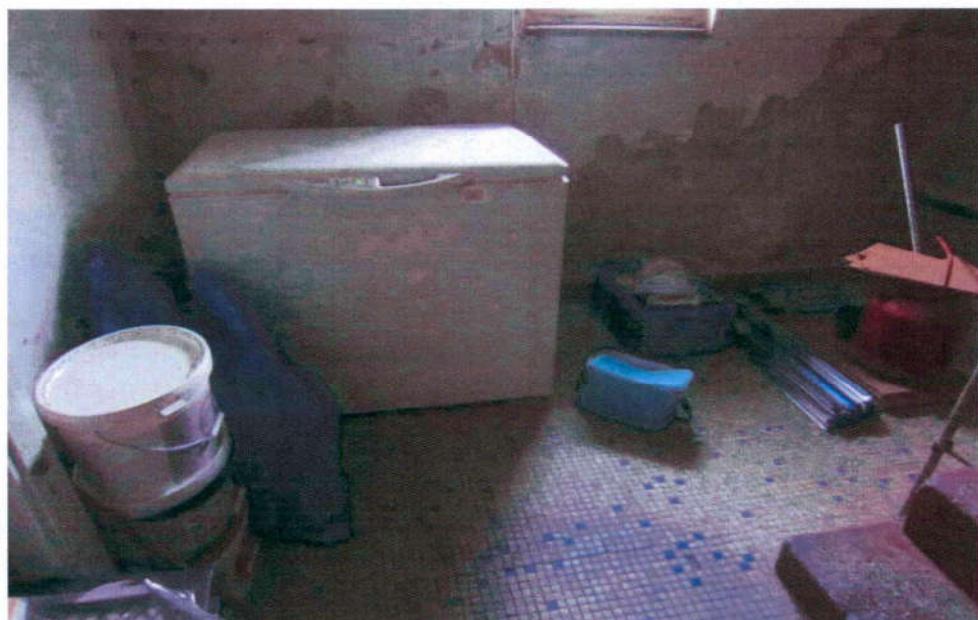


BILD 18: Wörmlitz, Feldstr. 5, Keller, Feuchtigkeitsschäden Kellermauerwerk

**Bilder vom
Objekt**



BILD 19: Wörmlitz, Feldstr. 5, Keller, Ofenheizung



BILD 20: Wörmlitz, Feldstr. 5, Keller

**Bilder vom
Objekt**

BILD 21: Wörmritz, Feldstr. 5, Keller, Bad



BILD 22: Wörmritz, Feldstr. 5, EG, Vorflur

**Bilder vom
Objekt**



BILD 23: Wörmlitz, Feldstr. 5, EG, WC



BILD 24: Wörmlitz, Feldstr. 5, EG, Küche

**Bilder vom
Objekt**



BILD 25: Wörmlitz, Feldstr. 5, EG, Wohnen



BILD 26: Wörmlitz, Feldstr. 5, EG, Wintergarten 1

**Bilder vom
Objekt**

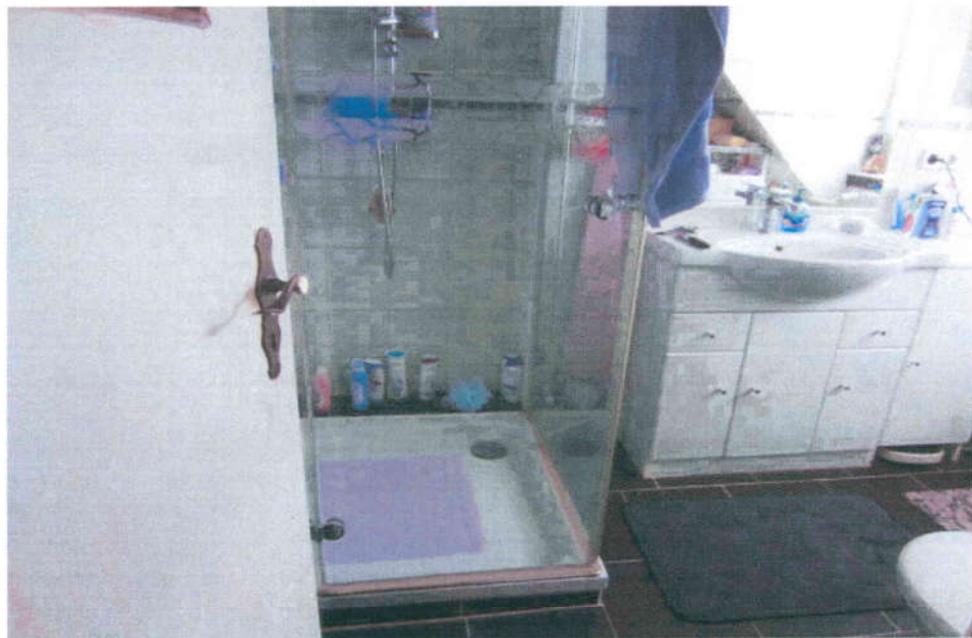


BILD 27: Wörmritz, Feldstr. 5, DG, Bad



BILD 28: Wörmritz, Feldstr. 5, DG, Zimmer

**Bilder vom
Objekt**

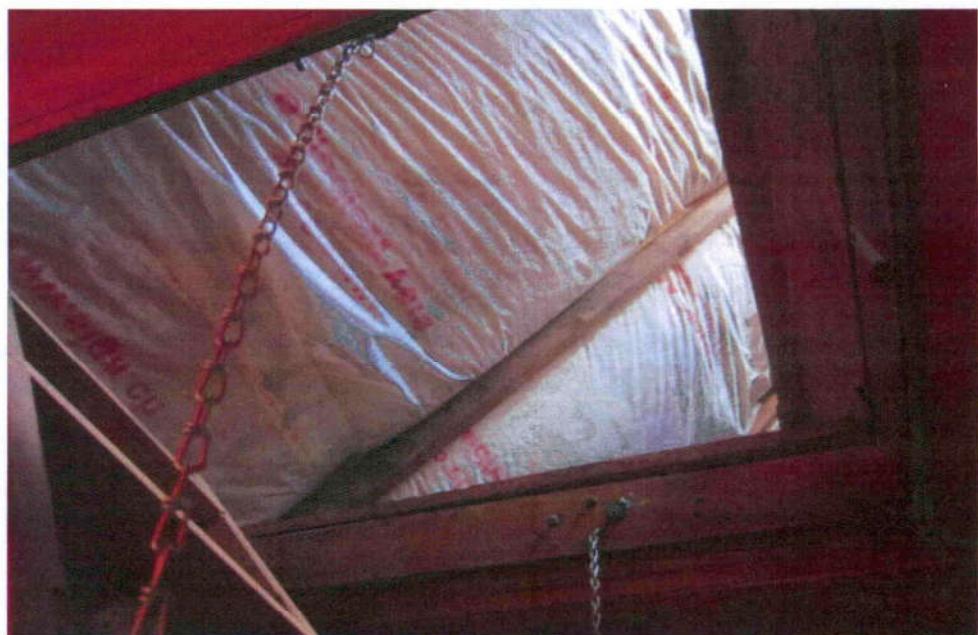
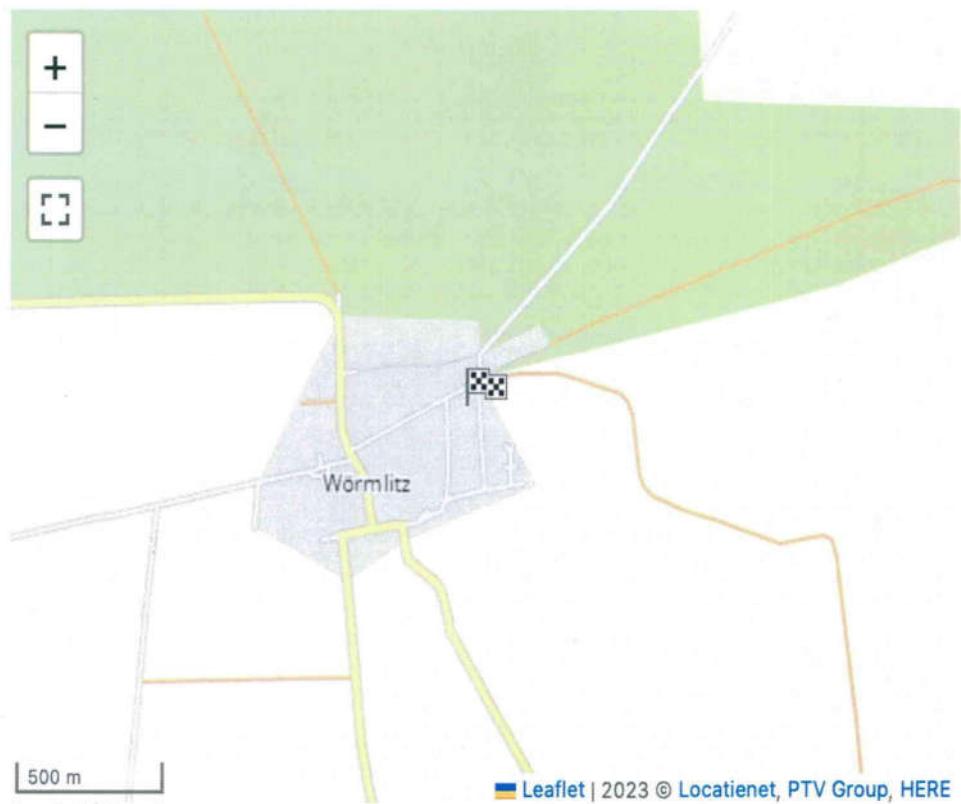


BILD 29: Wörmlitz, Feldstr. 5, DG, Dachraum

Anlage: Umgebungskarte von Wörmlitz¹⁾

© 2023 PTV, DDS Digital Data Services GmbH, Karlsruhe
© Here

Anlage: Auszug aus dem Stadtplan von Wörmlitz¹⁾

© 2023 PTV, DDS Digital Data Services GmbH, Karlsruhe
© Here



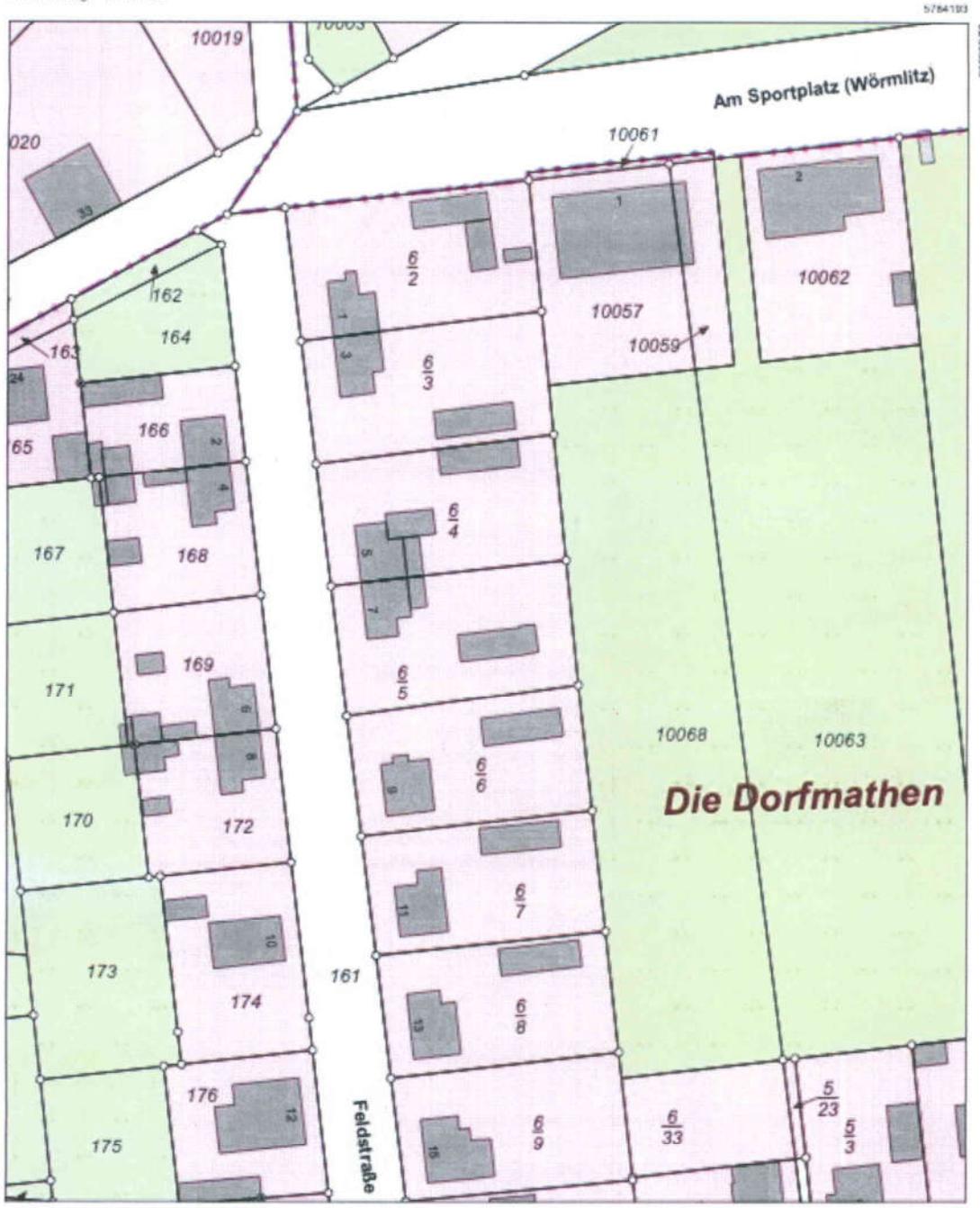
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerMGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

Flurstück: 6/4
Flur: 6
Gemarkung: Wörmritz

Gemeinde: Mäckern, Stadt
Kreis: Jerichower Land

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

Erstellt am 15.11.2023
Aktualität der Daten: 09.10.2023



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt,
Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg

Sachverständigenbüro
Stefan Gülich
Gerhart-Hauptmann-Straße 5
39108 Magdeburg

Landesamt für
Vermessung
und Geoinformation



Gemeinde: Möckern Gemarkung: Wörmlitz
Straße: Feldstraße_____ Flur: 6_____
Hausnummer: 5 Flurstück/e: 6/4

Magdeburg, 15.11.2023

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:
14.11.2023

Mein Zeichen/Meine Nachricht:
W5-15346/23

bearbeitet von
Hart Pfeifer

Telefon:
(0391) 567-7864

Öffnungszeiten des
Geokompetenz-Centers:
Mo – Fr 8 – 13 Uhr
zusätzlich für Antragsannahme
und Information:
Mo, Mi, Do 13 – 15.30 Uhr
Di 13 – 18.00 Uhr

Auskunft und Beratung
Telefon: 0391 567-8585
Fax: 0391 567-8586
E-Mail: service@vermgeo.sachsen-anhalt.de

Standort Magdeburg
Telefon: (0391) 567-8585
Fax: (0391) 567-8686
E-Mail: poststelle.magdeburg @
lvermgeo.sachsen-
anhalt.de
Internet: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN: DE2181000000081001500
BIC: MARKDEF1810
UST-IdNr.: DE 232963370

Bodenrichtwertauskunft Bauland Nr. W5-16346/23

Bezirksentwicklungsamt Badland Niedersachsen

Der mit dem Stichtag 01.01.2022 ermittelte Bodenrichtwert für die Richtwertzone, in der das o.g. Grundstück liegt beträgt

20 Euro / m³

Er bezieht sich als Durchschnittswert auf Grundstücksfläche mit folgenden Grundstücksmerkmalen:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	
Geschosszahl	I-II
Grundflächenzahl (GRZ)	
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	
Baumassenzahl (BMZ)	
Grundstückstiefe	30 m
Grundstücksbreite	
Grundstücksfläche	700 m ²
Entwicklungs- / Sanierungszusatz	

Soweit einzelne Grundstücke von den o.g. Grundstücksmerkmalen, auf die sich der Richtwert bezieht, abweichen (z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksfläche oder -zuschnitt), ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Richtwert.

Zusätzlich, ergeben sich daraus in den Regel Abschreibungen ihrer Vermögenswerte vom Rückwert. Über den Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt beanfragen.

- Für das Gebiet in dem das o.g. Grundstück liegt wurde zum Stichtag _____ kein Bodenrichtwert für Bau land ermittelt. Alternativ besteht die Möglichkeit, den Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen oder bei entsprechender Antragsberechtigung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung sowie ein Verkehrswertgutachten zu beantragen. Des Weiteren enthält der Grundstücks markbericht Informationen über den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt.

Im Auftrag

Ulrich Pfeiffer



Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 1131

Dipl.-Ing. Stefan Gülich
Gerhart-Hauptmann-Str. 5
39108 Magdeburg

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Wasserbehörde
Auskunft erteilt: Frau Berliner
Mein Zeichen: 74-05-2023-72188
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Zimmer-Nr.: 343
Telefon: 03921 949-7405
Telefax: 03921 949-9670
E-Mail: Wasserbehoerde@lkjl.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Datum
24. Oktober 2023

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

Aktenzeichen: 74-05-2023-72188

Eingangsdatum: 24. Oktober 2023

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ort:

Lage: Gemeinde:
Möckern, Stadt

Gemarkung:
Wörmlitz

Flur: Flurstück:
6 6/4

Sehr geehrter Herr Gülich,

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

Auskunft

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

Kostenentscheidung

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

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

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Herrn
Dipl.-Ing. Stefan Gülich
Gerhart-Hauptmann-Str. 5
39108 Magdeburg

Fachbereich Bau
Untere Bauaufsichtsbehörde
Auskunft erteilt: Frau Laubstein
Mein Zeichen: 63 14-2023-01774
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: Postfach 11 31, 39281 Burg
Zimmer-Nr.: 230
Telefon: 03921 949-6314
Telefax: 03921 949-9663
E-Mail: bau@lkjl.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr
Datum
7. November 2023

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Aktenzeichen: 63 14-2023-01774
Maßnahme: Anfrage
Lage: Gemeinde:
Möckern, Stadt
Möckern, Stadt Feldstraße 5

Eingangsdatum: 16. Oktober 2023

Gemarkung: Wörlitz Flur: Flurstück:
6 6/4

Sehr geehrter Herr Gülich,

zu Ihrem Auskunftsersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Auszug aus dem Baualostenverzeichnis

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Art der Baulast
Wörlitz	6	6/4	x		

2. Bau- und Kunstdenkmalflege, Bodendenkmalschutz

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

3. Untere Wasserbehörde

Zur o. g. Grundstücksanfrage sind keine wasserwirtschaftlichen und –rechtlichen Belange betroffen.

Seite 2 von 2 zum Aktenzeichen 63 14-2023-01774

4. Untere Bodenschutzbehörde

Die Bearbeitung der Auskunft aus dem Altlastenkataster erfolgt separat durch die untere Bodenschutzbehörde.

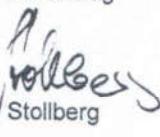
5. Baubehördliche Beanstandungen, Beschränkungen oder Verfügungen sind nicht bekannt.
6. Auskunft zu Erschließungsbeiträgen erhalten Sie in der Stadtverwaltung Genthin.

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

Der Kostenfestsetzungsbescheid in Höhe von 70,00 € erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Stollberg

Flächenableitung

Objektart: Doppelhaushälfte
 Objektadresse: Straße Haus-Nr. Whg-Nr. PLZ Ort
 Feldstr. 5 39291 Möckern OT Wörmlitz
 Bearbeiter: Dipl. Ing. (FH) Stefan Gülich
 Datum: 10. November 2023
 Auftragsnummer: 32 K 12/23

Ergebnisse Flächenableitung

Bruttogrundfläche:	296,92 m ²	Plausibilisierung/Erhebung anhand überschlägigem Aufmaß vor Ort
Wohnfläche:	159,50 m ²	Plausibilisierung/Erhebung anhand überschlägigem Aufmaß vor Ort
Nutzfläche gewerb.:	0,00 m ²	
Verhältnis BGF/Wfl. + gew. Nfl.:	1,86	

Bemerkungen: keine

Erläuterungen: In der Regel werden die o. g. Flächen aus den übergebenen Planunterlagen überschlägig abgeleitet. Die Wohn- und gewerbliche Nutzflächen werden auftragsgemäß überschlägig anhand von Umrechnungsfaktoren abgeleitet und beinhalten in der Regel keine anzusetzenden Wohnflächen für Balkone und Terrassen.

Sofern keine Planunterlagen vorliegen, bzw. die vorhandenen Planunterlagen nicht mit den Gegebenheiten vor Ort übereinstimmen, werden vor Ort die Außenmaße der baulichen Anlagen genommen und hieraus die Bruttogrundfläche überschlägig ermittelt. Aus der Bruttogrundfläche werden die Wohn- und gewerblichen Nutzflächen anhand von Umrechnungsfaktoren ermittelt.

Sofern eine Ableitung der Wohn- und gewerblichen Nutzflächen aus der Bruttogrundfläche nicht möglich ist, wird vor Ort ein Aufmaß aller Wohnräume und gewerblichen genutzten Räumen durchgeführt. Hieraus wird in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) überschlägig die Wohn- und gewerblichen Nutzflächen ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein überschlägiges Aufmaß und Ermittlung handelt.

Flächenableitung

Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung Bruttogrundfläche

Objektadresse: Feldstr. 5 0 39291 Möckem OT Wörlitz
 Auftragsnr.: 32 K 12/23 Datum: 10. November 2023

Geschoss	Teilfläche	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m ²]
Kellergeschoss	1	7,30	11,60	1,00	84,68
Kellergeschoss	Anbau	3,70	3,24	1,00	11,99
Erdgeschoss	Haupthaus	7,30	8,60	1,00	62,78
Erdgeschoss	Wintergarten 1	7,30	3,12	1,00	22,78
Erdgeschoss	Wintergarten 2	6,25	5,18	1,00	32,38
Erdgeschoss	Anbau	6,03	3,24	1,00	19,54
Dachgeschoss		7,30	8,60	1,00	62,78

Summen Bruttogrundflächen [m²] 296,92 m²

Geschoss	BGF [m ²]	Geschoss	BGF [m ²]
Kellergeschoss	96,67	Dachgeschoss	62,78
Erdgeschoss	137,47		

Hinweis: Die Bruttogrundfläche ist pro Geschoss zu ermitteln!

Wohnflächenermittlung

Wohnflächenermittlung | Seite 1

Objektdresse: Feldstr. 5 - 39291 Möckern OT Wörlitz

Auftragsnr.: 32 K 12/23 Datum: 10. November 2023

Raum: Erdgeschoß					Raum: Erdgeschoß				
	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m²]		Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m²]
Flur	3,88	2,98	1,00	11,56	Wohnen	6,90	4,53	1,00	31,26
	1,68	0,33	-1,00	-0,55		0,51	0,47	-1,00	-0,24
Diele	3,40	3,37	1,00	11,46	Wintergarten 1	7,14	3,02	1,00	21,56
	1,11	0,87	1,00	0,97	Küche	2,34	2,00	1,00	4,68
WC	1,37	1,31	1,00	1,79					
Fläche gesamt:				25,23 m²	Fläche gesamt:				57,26 m²

Raum: Erdgeschoß					Raum: Dachgeschoß				
	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m²]		Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m²]
Vorflur Wintergart.	3,17	2,41	1,00	7,64	Flur	1,03	0,98	1,00	1,01
Wintergarten 2	5,71	4,86	0,50	13,88		0,93	0,89	1,00	0,83
					Kind 1	3,20	2,14	1,00	6,85
						1,07	0,97	-1,00	-1,04
					Schlafen	4,21	3,19	1,00	13,43
Fläche gesamt:				21,52 m²	Fläche gesamt:				21,08 m²

Raum: Dachgeschoß					Raum:				
	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m²]		Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m²]
Kind 2	4,44	3,47	1,00	15,41					
Bad	2,93	1,96	1,00	5,74					
	0,99	0,61	-1,00	-0,60					
Fläche gesamt:				20,55 m²	Fläche gesamt:				0,00 m²

Raum:					Raum:				
	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m²]		Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m²]
Fläche gesamt:				0,00 m²	Fläche gesamt:				0,00 m²

Zwischensumme | Seite 1: 145,62 m² Gesamtsumme 145,62 m²