Gutachten

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

für das

mit einem Gebäudeensemble
(2 Einfamilienhäuser, 1 Nebengebäude und Doppelgarage)
bebaute Grundstück

Ernst-Thälmann-Straße 15
39245 Dannigkow (Stadt Gommern)
eingetragen im Grundbuch von Dannigkow, Blatt 555

Auftrags-Nr. 240254

Ersteller: Dipl.-Ing. Steffen Klahn
von der Industrie- und Handelskammer Erfurt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Gerichtl. Az: 32 K 27/23
Auftraggeber: Amtsgericht Burg

Achtung:
Bauunterlagen lagen nicht vor. Das Bewertungsobjekt war nur eingeschränkt zugängig.
Die Bewertung basiert auf den vorliegenden Unterlagen, den bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücken, eigenen Recherchen sowie plausiblen Annahmen. Aufgrund fehlender Bauunterlagen sowie der nur eingeschränkten Zugängigkeit ist ein Risikoabschlag von 10 % im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 ermittelt mit:

202.000 EUR

Inhaltsverzeichnis

1 Übersicht ... 3
2 Allgemeine Angaben ... 4
2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt ... 4
2.2 Angaben zum Auftrag ... 4
2.3 Angaben für das Gericht ... 5
2.4 Angaben zum Gutachten ... 5
2.5 Grundlagen ... 7
2.6 zusätzliche Angaben gemäß Auftragsschreiben ... 7
3 Lagebeschreibung und –beurteilung ... 8
3.1 Makrostandort ... 8
3.2 Mikrostandort ... 9
3.3 Beurteilung ... 9
4 Immobilienmarkt ... 10
5 Grundstück ... 11
5.1 Beschreibung ... 11
5.2 Altlasten ... 11
5.3 Rechtliche Gegebenheiten ... 11
5.3.1 Grundbuch Abt. II ... 11
5.3.2 Grundbuch Abt. III ... 12
5.3.3 Miet- und Pachtverhältnisse ... 12
5.3.4 öffentlich-rechtliche Situation ... 12
5.3.5 privatrechtliche Situation ... 13
5.4 Beurteilung ... 13
6 Gebäude ... 14
6.1 Objektart ... 14
6.2 Baubeschreibung ... 15
6.3 Grundrisse / Konzeption ... 16
6.4 Ausstattung ... 16
6.5 Energieeffizienz ... 16
6.6 Zustand ... 16
6.7 Flächenangaben ... 17
6.8 Beurteilung ... 18
7 Wertermittlung ... 19
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 19
7.2 Bodenwert ... 20
7.2.1 Herleitung der Wertansätze ... 20
7.2.2 Bodenwertermittlung ... 20
7.3 Sachwert ... 21
7.3.1 Herleitung der Wertansätze ... 21
7.3.2 Sachwertermittlung ... 25
7.4 Verkehrswert (Marktwert) ... 26
8 Plausibilisierung ... 26
9 Literaturverzeichnis ... 27
10 Anlagen ... 28

1 Übersicht

Allgemeines

Stichtag der Wertermittlung	25.06.2024
Qualitätsstichtag	25.06.2024
Erstellungsdatum	19.12.2024
Ausfertigungen - Anzahl	3 Stück

Objektdaten

Adresse	Ernst-Thälmann-Straße 15 39245 Dannigkow (Stadt Gommern)
Objektart	Gebäudeensemble (2 Einfamilienhäuser, 1 Nebengebäude und Doppelgarage)
Nutzung	Wohnen
Anzahl der Einheiten	2 Wohneinheiten, Lager
Wohnfläche	Gebäude 1 - EFH: 124 m² WF Gebäude 2 - EFH: 133 m² WF
Baujahr / Sanierung	um 1900 / sukzessive saniert, modernisiert bzw. umgebaut
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre

Bodenwertdaten

Grundstücksgröße	1.267 m²
Wert je Quadratmeter	21,00 €/m²
Bodenwert (gerundet)	26.600 €

Sachwertdaten

Brutto-Grundfläche BGF	Gebäude 1: 175 m² Gebäude 2: 197 m²
Normalherstellungskosten NHK	Gebäude 1: 1.645 €/m² BGF Gebäude 2: 1.610 €/m² BGF
Restnutzungsdauer RND	30 Jahre

Ergebnisse

Verkehrswert (gerundet)	202.000 €
Wert je Quadratmeter Wohnfläche (gerundet)	780 €/m²

2 Allgemeine Angaben
2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objekt

Objektart:	2 Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Doppelgarage
Adresse:	Ernst-Thälmann-Straße 15 39245 Dannigkow (Stadt Gommern)

Grundbuchangaben

Bestandsverzeichnis:

Blatt-Nr.:	555
Amtsgericht / Grundbuch von:	Burg / Dannigkow
Gemarkung / Flur:	Dannigkow / 2
Flurstücks-Nr.:	218/58
Fläche:	1.267 m²

2.2 Angaben zum Auftrag

Auftrag

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Burg vom 28.05.2024.

Es wird weiterhin um folgende Angaben gebeten:

a) Bestehen Miet- bzw. Pachtverhältnisse und wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§§ 26, 27 WEG)?
b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art, Umfang und Inhaber)?
c) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
d) Bestehen baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen?

Grundstücksbezogene Versicherungen sind zu ermitteln und auszuweisen.

Auftraggeber

Amtsgericht Burg
In der Alten Kaserne 3
39288 Burg (bei Magdeburg)

Auftragnehmer

KR Immobilienbewertung GmbH
Hegelstraße 1
99423 Weimar

Ersteller: Dipl.-Ing. Steffen Klahn, von der Industrie- und Handelskammer Erfurt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

2.3 Angaben für das Gericht

Es wird wie folgt auf die Fragen des Gerichts Stellung genommen:

a) Bestehen Miet- bzw. Pachtverhältnisse und wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§§ 26, 27 WEG)?

   Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden. Das Objekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.

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

   Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise zu entnehmen, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird. Auch aus der Objektbesichtigung konnten diesbezüglich keine Hinweise gewonnen werden.

c) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

   Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

d) Bestehen baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen?

   Es bestehen keinerlei baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen.

Grundstücksbezogene Versicherungen sind nicht bekannt.

2.4 Angaben zum Gutachten

Besichtigung

Eine Ortsbesichtigung fand am 25.06.2024 statt.

Besichtigungsteilnehmer: Miteigentümerin, Herr Klahn (Ersteller).

Das Bewertungsobjekt war nur eingeschränkt zugängig, das Dachgeschoss von Gebäude 2 konnte nicht besichtigt werden. Zudem war das Aufnehmen von Fotos in den Gebäuden untersagt. Die für die Bewertung notwendigen Erkenntnisse konnten somit nicht in hinreichendem Maße gewonnen werden. Dieser Umstand wird mit einem Sicherheitsabschlag von 10 % auf den Verkehrswert berücksichtigt.

Wertermittlungsstichtag: 25.06.2024

Qualitätsstichtag: 25.06.2024

Haftungsumfang

Das Gutachten ist nur für den internen Gebrauch des Auftraggebers bestimmt. Dritte können hieraus keine Ansprüche gegen den Auftraggeber und den Ersteller herleiten.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der Objektbesichtigung, der Angaben des Auftraggebers, von Auskünften sowie nutzungs- und objektspezifischen, plausiblen Annahmen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart und der Tragfähigkeit des Grundes und Bodens sowie des Grundwasserflurabstands durchgeführt. Es werden ohne Nachweis ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten, s.o.) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

2.5 Grundlagen

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden die nachfolgenden Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt bzw. eingeholt:

- Grundbuchauszug vom 17.11.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 03.06.2024
- schriftliche Auskunft zu Baulasten vom 12.06.2024
- schriftliche Auskunft zu Altlasten vom 05.06.2024
- schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz vom 13.06.2024
- schriftliche Auskunft zum Planungsrecht (E-Mail) vom 06.06.2024
- schriftliche Auskunft über Erschließungs- und Beitragssituation (E-Mail) vom 06.06.2024
- schriftliche Auskunft über Informationen aus der Bauakte (E-Mail) vom 06.06.2024

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden des Weiteren die nachfolgenden Unterlagen und Informationen herangezogen:

- Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte
- Grundstücksmarktbericht 2023
- IVD Immobilienpreisspiegel Sachsen, Sachsen-Anhalt 2023
- diverse aktuelle Immobilienmarktberichte
- Veröffentlichungen zur Kaufkraft- und Umsatzkennziffern 2023, GfK
- Demographiebericht Gommern, Bertelsmann Stiftung
- Zukunftsatlas 2022, Prognos

2.6 zusätzliche Angaben gemäß Auftragsschreiben

Das Gutachten enthält keine Namen beteiligter Personen, Angaben wurden ggf. anonymisiert.

3 Lagebeschreibung und –beurteilung

3.1 Makrostandort

Beschreibung des Standorts

Die Stadt und Einheitsgemeinde Gommern mit rd. 10.500 Einwohner zum 31.12.2023 liegt im Landkreis Jerichower Land im Bundesland Sachsen-Anhalt. Gommern ist ein Grundzentrum. Die Wirtschaft ist überwiegend durch kleine und mittelständische Gewerbebetriebe geprägt.

Entfernungen und überregionale Verkehrsanbindung

Gommern liegt ca. 9 km nordöstlich von Schönebeck, ca. 15 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, ca. 65 km nördlich von Halle (Saale) und ca. 90 km südwestlich von Potsdam (jeweils Luftlinie).

Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen B 184 und B 246a. Über die B 246a ist die BAB 2 (Anschlussstelle Burg-Ost) nach ca. 25 km zu erreichen. Über die B 184 besteht ebenfalls Anbindung an die BAB 2 (Anschlussstelle Burg-Zentrum). Gommern verfügt über einen Bahnhof. Vom Bahnhof Gommern besteht Regionalanbindung an die nächstgrößeren Städte u.a. Magdeburg und Leipzig.

Strukturdaten

wirtschaftliche Situation
Kaufkraftindex: 90,8 (BRD=100), Zentralitätsindex: 76,4

Arbeitslosenquote
6,8 % (Land 7,5 %, Bund 5,8 %; 05/2024)

Demografie
Stadt 2016 - 2022: negativ (-0,7 %, Land -1,6 %)

Zukunftsfähigkeit
sehr hohe Zukunftsrisiken (Platz 392 von 400)

Quellen:
Bertelsmann-Stiftung, GfK 2023, Prognos Zukunftsatlas 2022, BA 05/2024

3.2 Mikrostandort

Beschreibung der Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der zu Gommern gehörenden Ortschaft Dannigkow (rd. 610 Einwohner). Dannigkow ist ein ländlich geprägter Ortsteil und liegt ca. 4 km östlich der Stadt Gommern direkt an der B 184. Bei der Straße „Ernst-Thälmann-Straße" (asphaltierte Straße) handelt es sich um eine voll ausgebaute Erschließungsstraße mit mäßiger Fahrzeugfrequenz.

Beschreibung des Umfeldes

Die Nachbarbebauung wird durch Wohnhäuser sowie in unmittelbarem Umfeld durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Nordwestlich ist der Friedhof gelegen.

Infrastruktur

Der Bahnhof Gommern ist in ca. 3 km (Luftlinie) nordwestlicher Richtung gelegen.

Für den Individualverkehr besteht Anbindung durch die in ca. 500 m in nördlicher Richtung verlaufenden B 184. Im Umfeld stehen straßenbegleitend Freistellplätze in begrenzter Anzahl zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen sind in der Stadt Gommern ausreichend vorhanden. In Dannigkow sind keine Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden.

Immissionen

Es sind keine Beeinträchtigungen feststellbar.

3.3 Beurteilung

Das Objekt befindet sich in einfacher, ruhiger und ländlich geprägter Wohnlage von Gommern, in der Ortschaft Dannigkow. Die Versorgungssituation ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

4 Immobilienmarkt

Wohnflächenpreise freist. EFH/ZFH
(GMB, 2022, Sachsen-Anhalt, Baujahr 1949 bis 1990, teilsaniert):
Regionstyp Dörfer: Median 1.121 €/m² WF (157 Kauffälle)
Regionstyp Grundzentren/Kleinstädte: Median 1.516 €/m² WF (68 Kauffälle)

Wohnflächenpreise freist. EFH/ZFH
(GMB, 2022, Sachsen-Anhalt, Baujahr 1949 bis 1990, saniert):
Regionstyp Dörfer: Median 1.800 €/m² WF (25 Kauffälle)
Regionstyp Grundzentren/Kleinstädte: Median 1.867 €/m² WF (13 Kauffälle)

Kaufpreise EFH/ZFH (GMB, 2022, Landkreis Jerichower Land, 270 Kauffälle)
Median 144.000 €

Wohnflächenpreise freist. EFH/ZFH
(GMB, 2022, Landkreis Jerichower Land, alle Bauepochen)
Median 1.370 €/m² WF (150 Kauffälle)

Wohnflächenpreise freist. EFH/ZFH
(GMB, 2022, Landkreis Jerichower Land, Baujahr <= 1948)
Regionstyp Dörfer: Median 867 €/m² WF (39 Kauffälle)
Regionstyp Grundzentren/Kleinstädte: Median 725 €/m² WF (13 Kauffälle)

Wohnflächenpreise freist. EFH/ZFH
(GMB, 2022, Landkreis Jerichower Land, Baujahr 1949 bis 1990):
Regionstyp Dörfer: Median 800 €/m² WF (15 Kauffälle)
Regionstyp Grundzentren/Kleinstädte: Median 1.566 €/m² WF (13 Kauffälle)

Gebäudefaktor freist. EFH/ZFH (GMB; unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Umrechnungs-koeffizienten für Gebäudestandard, Bodenrichtwert, Baujahr und Grundstücksfläche; Auswertungszeitraum 11/2020 bis 06/2022; Baujahr vor 1991; 427 Kauffälle; Region u.a. Landkreis Jerichower Land):
Gebäude 1: rd. 940 €/m² WF
Gebäude 2: rd. 860 €/m² WF

Kaufpreise freist. EFH (vdpResearch, Stand 08/2023, Jerichower Land, Objektzustand gut):
einfache Lage, mittlere Ausstattung: Ø 1.345 €/m² WF

Kaufpreise freist. EFH (IVD, nächstgelegene größere Stadt Schönebeck):
einfacher Wohnwert: Ø 75 T€
mittlerer Wohnwert: Ø 125 T€

Angebotspreise EFH (Umkreis 5 km):
Ø 910 €/m² WF (Spanne: 320 - 1.500 €/m² WF)

Quellen:
Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt; IVD-Preisspiegel 2023 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt; Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch Datum der Abfrage 10.06.2024; eigene Recherchen

5 Grundstück

5.1 Beschreibung

Größe/Abmessung:	1.267 m²; 24 m (Straßenfront) x 52 m (Tiefe)
Zuschnitt, Ebenheit:	regelmäßig; nahezu eben
Baugrund:	lagetypisch normal
Grundwasser:	Auf Grund der vorliegenden Unterlagen und der vor Ort gewonnenen Eindrücke gibt es keine Hinweise auf eine Gefährdung durch Grundwasser.
Hochwasser:	Gemäß Onlinerecherche (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Hochwassergefahrenkarte) liegt das Grundstück nicht im Bereich eines hochwassergefährdeten Gebietes.
Lage, Zufahrt:	direkter Anschluss an öffentliche Straße, ortsüblich ausgebaut
Ver- und Entsorgung:	ortsüblich (Wasser, Kanal, Strom, Telefon), kein Gasanschluss
Immission:	relativ ruhige Anliegerstraße, keine nennenswerten Beeinträchtigungen
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Bebauung:	2 Einfamilienhäuser, ein Nebengebäude, eine Doppelgarage
Nutzung:	Wohnen

5.2 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst. Es befinden sich keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4, 5 und 6 BBodSchG auf dem zu bewertenden Grundstück.

5.3 Rechtliche Gegebenheiten

5.3.1 Grundbuch Abt. II

Die nachfolgenden Angaben basieren auf der beglaubigten Kopie des Grundbuchauszugs vom 17.11.2023.

lfd. Nr. 3:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 27/23); eingetragen am 17.11.2023.

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung ist hinsichtlich einer möglichen Zwangsversteigerung in Bezug auf das Zwangsversteigerungsgesetz u.U. wertbeeinflussend. In dieser Wertermittlung bleibt dieser Aspekt jedoch unberücksichtigt, da gem. § 194 BauGB bei der Wertermittlung vom gewöhnlichen/normalen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse ausgegangen wird.

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Datum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Eintragungen erfolgten.

5.3.2 Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.
Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es ist davon auszugehen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

5.3.3 Miet- und Pachtverhältnisse

Es sind keine Miet- und Pachtverhältnisse bekannt.

5.3.4 öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist das Grundstück nicht belastet.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft wird das Grundstück nicht im Denkmalverzeichnis geführt.

Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Grundstück in dem seit dem 28.02.2017 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Gommern im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße in Dannigkow als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorhanden.

Es wurde keine Baugenehmigung vorgelegt. Es wird von der Legalität der aufstehenden Bebauung ausgegangen.

abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Auskunft sind keine offenen Forderungen zu Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen gem. BauGB und KAG bekannt. Es sind aktuell keine Vorhaben geplant, die für das Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 15 in Dannigkow eine Erschließungs- oder Ausbaubeitragspflicht auslösen.

5.3.5 privatrechtliche Situation

sonstige Rechte und Lasten

Gemäß vorliegender Unterlagen und der vor Ort gewonnenen Eindrücke gibt es keine Hinweise auf sonstige Rechte und Lasten.

5.4 Beurteilung

Das Grundstück ist normal nutzbar und durchschnittlich ausgenutzt.

Wertbeeinflussende Rechte und Lasten sind nicht vorhanden.

6 Gebäude

6.1 Objektart

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder, die Ausführungen können im Detail abweichen.

Bauunterlagen lagen nicht vor. Grundlage der Beschreibung sind die Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. Auskünfte aus dem Ortstermin.

Die Innenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich, das Dachgeschoss von Gebäude 2 konnte nicht besichtigt werden. Zudem war das Aufnehmen von Fotos in den Gebäuden untersagt.

Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Substanz fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel oder Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden.

Die aufstehenden Gebäude bilden ein Gebäudeensemble, bestehend aus 2 Einfamilienhäusern, einem Nebengebäude und einer Doppelgarage.

<u>Gebäude 1</u>

Objektart:	Einfamilienhaus
Bauweise:	k. A. - vermutlich massiv
Geschosse:	1 Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, kein Keller; eingeschossiger Anbau
Baujahr:	um 1900
Sanierung:	sukzessive seit 2010 teilsaniert/-modernisiert
Nutzung/Einheiten:	1 Wohnung

<u>Gebäude 2</u>

Objektart:	Einfamilienhaus
Bauweise:	k. A. - vermutlich Fachwerk
Geschosse:	1 Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, kein Keller; eingeschossiger Anbau
Baujahr:	um 1900
Sanierung:	1981 umgenutzt und zu Wohnzwecken ausgebaut (ehemaliger Stall)
Nutzung/Einheiten:	1 Wohnung

<u>Gebäude 3</u>

Objektart:	Nebengebäude mit Anbauten
Bauweise:	Fachwerk, Anbauten massiv
Geschosse:	1 Vollgeschoss, Dachgeschoss, voll unterkellert; Anbauten eingeschossig, kein Keller; ca. 80 m² NF
Baujahr:	um 1900 (als Stall)
Sanierung:	-
Nutzung/Einheiten:	Lager

6.2 Baubeschreibung

Gebäude 1 und 2

Außenhülle

Dach:	Betonbiberschwanz (1) bzw. Betondachsteine (2)
Fassade:	Putz
Fenster/Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit manuellen Rollläden (1 - straßenseitig bzw. 2 - Terrassentür); Leichtmetalltür mit Isolierglas (1) bzw. Holztür mit Isolierglas (2)

Haustechnik

Heizung/WW-Versg.:	Erdwärmepumpe, zentrale WW-Versorgung, Heizkörper, tlw. Fußboden-Heizung (1 - ein Wohnraum) und Nachtspeicheröfen (2 - zwei Wohnräume)
Sanitärinstallation:	der Nutzung entsprechende, standardmäßige Installation
Elektroinstallation:	der Nutzung entsprechende, standardmäßige Installation

Innenausbau

Treppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen (offen)
Innentüren:	Holztüren
Bodenbeläge:	Wohnräume: elastischer Bodenbelag, Laminat; Nassräume: Fliesen
Wand-/Deckenbekl.:	Tapete, Farbanstrich; Fliesenspiegel in Nassbereichen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Überdachung für Terrasse, gemauerter Kamin (2)
bes. Einrichtungen:	(nicht Gegenstand der Bewertung)

Gebäude 3

Tonziegel- und Betondachstein- und Ton- und Betonbiberschwanzdeckung, Holztor, Glasbausteine; Anbauten mit Bitumenbahn- und Wellasbestdeckung, Holztore und -tür, einfache Elektro- und Sanitärinstallation

Außenanlagen

befestigte Flächen (Hof), Terrasse (2), Grünflächen, Einfriedung; Doppelgarage (Massivbauweise, flachgeneigtes Satteldach, Ziegeleindeckung)

6.3 Grundrisse / Konzeption

insgesamt zweckmäßig, jedoch nur bedingt funktional / zeitgemäß

Grundrisse lagen nicht vor. Anhand der Gegebenheiten und Informationen vor Ort wurde folgende Konzeption erfasst:

Gebäude 1:

Erdgeschoss: Windfang, Treppenhaus, Küche (als Durchgangszimmer zu weiteren Räumen), Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Bad

Dachgeschoss: Flur, Treppenhaus, 1 Zimmer

Gebäude 2:

Erdgeschoss: Eingang, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss: 2 Zimmer (nicht besichtigt)

6.4 Ausstattung

der Nutzung entsprechend durchschnittlicher Umfang; mittlerer Ausstattungsstandard

6.5 Energieeffizienz

keine Angaben, ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

6.6 Zustand

Sanierungsmaßnahmen

Gebäude 1

2001: Fenster erneuert
2010: Fassade, Elektroinstallation ergänzt, Heizungsinstallation erneuert (inkl. Heizkörper und Fußboden-Hzg.), Trinkwasserleitungen erneuert, Bad saniert

Gebäude 2

1981: Umnutzung /Ausbau zu Wohnzwecken mit Teilsanierung/-modernisierung
1995: Fenster erneuert
2010: Bad saniert

Bau- und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt noch durchschnittlich.

Mängel / Schäden

Substanzgefährdende Mängel oder Schäden bzw. ein Reparaturstau waren nicht ersichtlich, es werden keine Restbaukosten angesetzt.

6.7 Flächenangaben

Angaben zu Wohn-/Nutzflächen und Grundrisse mit Flächenangaben lagen nicht vor. Eine genaue Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen ist somit im Rahmen dieser Bewertung nicht möglich.

Die Bruttogrundfläche wurde über die Flurkarte bzw. das Geoportal Sachsen-Anhalt (Online-Messfunktion) ermittelt. Gegebenenfalls vorhandene Spitzböden der Gebäude 1 und 2 wurden nicht in der BGF erfasst, da Spitzböden nach ImmoWertV nicht in der BGF zu berücksichtigen sind. Anhand der vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten wurden bezüglich Aufteilung der Gebäude plausible Annahmen getroffen.

Die Wohn- bzw. Nutzfläche wurde über objektarttypische Ausbaufaktoren (Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche zu BGF) überschlägig geschätzt. Hierbei werden in der einschlägigen Literatur Verhältniszahlen von 0,7 bis 0,8 angegeben. Aufgrund der Objektspezifik (Bauweise, Gebäudealter für die Gebäudeart) wird der Wertermittlung ein Verhältnis von 0,8 zu Grunde gelegt. Die Berücksichtigung der Dachschrägen im DG erfolgt mit einem pauschalen Abzug mittels eines objektarttypischen Faktors von 0,7. Diese überschlägige Ableitung der Wohnfläche ist im Rahmen der Wertermittlung insofern vertretbar, da die Ableitung des Sachwertes ausschließlich auf Basis der Bruttogrundfläche ermittelt wird und die Wohnfläche nur nachrichtlich aufgeführt und zur Ergebnisplausibilisierung herangezogen wird.

Für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wird ausdrücklich keine Haftung übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Brutto-Grundfläche (BGF): insgesamt 718 m²

davon

<u>Gebäude 1 (175 m² BGF):</u>
EG: rd. 106 m²
DG: rd. 69 m²

<u>Gebäude 2 (197 m² BGF):</u>
EG: rd. 116 m² (inkl. überdachter Terrasse)
DG: rd. 81 m²

Wohnfläche (WF):	insgesamt rd. 257 m² WF <u>Gebäude 1 (124 m² WF):</u> EG: 106 m² BGF x 0,8 = rd. 85 m² WF DG: 69 m² BGF x 0,8 x 0,7 (pauschaler Abzug der Dachschrägen = rd. 39 m² WF <u>Gebäude 2 (133 m² WF):</u> EG: 107 m² BGF (ohne überdachte Terrasse) x 0,8 = rd. 86 m² WF zzgl. Terrasse 2 m² = 88 m² WF DG: 81 m² BGF x 0,8 x 0,7 (pauschaler Abzug der Dachschrägen) = rd. 45 m² WF Die überdachte Terrasse wird flächenmäßig mit 25 % bzw. rd. 2 m² in der Wohnfläche erfasst.

6.8 Beurteilung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble, bestehend aus 2 Einfamilienhäusern, einem Nebengebäude und einer Doppelgarage. Das zu bewertende Objekt verfügt über eine insgesamt bedingt zweckmäßige und funktionale, jedoch nur bedingt zeitgemäße Konzeption bei einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard und befindet sich in einem noch durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.

7 Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB und ImmoWertV sind in der Regel das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren anzuwenden.

Bei dem **Vergleichswertverfahren** werden Verkaufsfälle herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen möglichst dem Bewertungsobjekt ähneln. Das Vergleichswertverfahren wird vorwiegend zur Bewertung von Eigentumswohnungen und von Grundstücken angewendet.

Die Ermittlung des Bodenwertes kann durch direkte Vergleichspreise oder durch eine Ableitung aus Bodenrichtwerten erfolgen.

Immobilien, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (z.B. Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke), werden mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** bewertet. Das Ertragswertverfahren kommt bei Renditeobjekten zur Anwendung.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Zeitwert der baulichen Anlagen zzgl. Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren wird vorwiegend für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um zwei Einfamilienhäuser handelt, ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten.

7.2 Bodenwert
7.2.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Preise von Vergleichsgrundstücken konnten nicht recherchiert werden. Für das Bewertungsobjekt wird die Ermittlung des Bodenwertes auf Grundlage des Bodenrichtwertes durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, der sogenannten Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Zustand für die Bodenrichtwertzone typisch ist. Abweichungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale und Umstände (z. B. Erschließungszustand, spezifische Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung oder Grundstücksschnitt) bewirken eine Abweichung des objektspezifischen Bodenwertes vom lagetypischen Bodenrichtwert.

21,00 EUR/m², Stichtag 01.01.2024
baureifes Land, Mischgebiet, beitragsfrei, 1- bis 2-geschossig

Eine zeitliche Anpassung ist aufgrund unveränderter Wertverhältnisse nicht erforderlich.

Wertansatz

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks entsprechen dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich. Der Bodenwert wurde dementsprechend in Höhe des Bodenrichtwertes angesetzt.

7.2.2 Bodenwertermittlung

1.267 m² x 21,00 €/m²		= 26.607 €
	rd.	**= 26.600 €**

7.3 Sachwert
7.3.1 Herleitung der Wertansätze

Allgemeines

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Demnach wird der Sachwert aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist dabei, wie oben erfolgt, getrennt zu ermitteln. Der Sachwert des Objektes (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage seiner Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie bspw. Objektart, Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Die Einordnung des zu bewertenden Objektes in die jeweilige Standardstufe erfolgt aufgrund der Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 4 der ImmoWertV.

Brutto-Grundfläche - BGF

Basis der Sachwertermittlung ist die BGF (s. Pkt. 6.7).

Ermittlung des Gebäudestandards

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung der Standardstufen im Sinne der ImmoWertV:

Gebäude 1 - Einfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0%	1,00				
Dach	15,0%		1,00			
Fenster und Außentüren	11,0%			1,00		
Innenwände und -türen	11,0%		1,00			
Deckenkonstruktion	11,0%	0,50	0,50			
Fußböden	5,0%		1,00			
Sanitäreinrichtungen	9,0%		1,00			
Heizung	9,0%			0,25	0,25	0,50
Sonstige techn. Ausstattung	6,0%		0,50	0,50		
gesamt	100%	0,285	0,485	0,1625	0,0225	0,045
gewogener Standard	2,06					

Gebäude 2 - Einfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0%	1,00				
Dach	15,0%		1,00			
Fenster und Außentüren	11,0%		0,50	0,50		
Innenwände und -türen	11,0%		1,00			
Deckenkonstruktion	11,0%	0,50	0,50			
Fußböden	5,0%		1,00			
Sanitäreinrichtungen	9,0%		1,00			
Heizung	9,0%		0,25	0,25		0,50
Sonstige techn. Ausstattung	6,0%		0,50	0,50		
gesamt	100%	0,285	0,5625	0,1075	0	0,045
gewogener Standard	1,96					

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäude 1 (Kategorie 1.21: freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 in EUR/m² BGF	rel. Geb.standardanteil in %	relativer NHK 2010-Anteil in EUR/m² BGF
1	790	28,50%	225,15
2	875	48,50%	424,38
3	1.005	16,25%	163,31
4	1.215	2,25%	27,34
5	1.515	4,50%	68,18
gewogene standardbezogene NHK 2010		=	908,35

Gebäude 2 (Kategorie 1.21: freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 in EUR/m² BGF	rel. Geb.standardanteil in %	relativer NHK 2010-Anteil in EUR/m² BGF
1	790	28,50%	225,15
2	875	56,25%	492,19
3	1.005	10,75%	108,04
4	1.215	0,00%	0,00
5	1.515	4,50%	68,18
gewogene standardbezogene NHK 2010		=	893,55

Herstellungswert

Die in Ansatz gebrachten Baukosten gemäß Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, inkl. Baunebenkosten) auf der Grundlage gebäudespezifischer Erfahrungswerte angesetzt, indexiert (akt. Baupreisindex) und gerundet.

Gebäude 1 - Einfamilienhaus

1.21, Standardstufe 2,06:	908 EUR/m² BGF
Baupreisindex für Wohngebäude (1. Quartal 2024):	1,813
908 EUR/m² x 1,813 =	rd. 1.645 EUR/m² BGF

Gebäude 2 - Einfamilienhaus

1.21, Standardstufe 1,96:	890 EUR/m² BGF
Baupreisindex für Wohngebäude (1. Quartal 2024):	1,813
890 EUR/m² x 1,813 =	rd. 1.610 EUR/m² BGF

Die Zeitwerte für das Gebäude 3 (Nebengebäude) und die Doppelgarage werden pauschal in der Wertermittlung angesetzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer / Wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Objektes wurde mit 80 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) wird unter Berücksichtigung der relevanten Parameter (Alter, Sanierungs-/Modernisierungsangaben, Ausstattung, Bau- und Unterhaltungszustand) mit 30 Jahren angesetzt. Bei einer GND von 80 Jahren ergibt sich als fiktives Baujahr 1974.

Daraus ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) von 30/80 = 0,375.

Außenanlagen

In dem prozentualen Wertansatz für die Außenanlagen ist der Zeitwert der befestigten Flächen enthalten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als Zeitwerte für das Gebäude 3 (Nebengebäude) und die Doppelgarage kommen auf Basis von Erfahrungswerten Pauschalansätze von 20.000 EUR (Gebäude 3) und 10.000 EUR (Doppelgarage) zum Ansatz. Die Summe von 30.000 EUR wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal aufgeführt. Für die Anbauten des Nebengebäudes wird im Rahmen der Bewertung zustandsbedingt von Abriss ausgegangen. Es kommen Abbruchkosten in Höhe von pauschal 3.000 EUR zum Abzug.

Marktanpassungsfaktor

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden für die vorliegende Objektkategorie Marktanpassungen (Sachwertfaktoren nach NHK 2010) veröffentlicht.

Im Grundstücksmarkbericht Sachsen-Anhalt 2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kauffällen der Jahre 11/2020 bis 06/2022 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes nach NHK 2010 (gem. Anlage 4 ImmoWertV) abgeleitet und als Diagramm dargestellt. Die Faktoren nehmen mit steigendem vorläufigem Sachwert ab.

Für die hier naheliegendste Kategorie (vorläufiger Sachwert rd. 260.000 EUR) wurde vom Gutachterausschuss ein Sachwertfaktor von ca. 0,91 ausgewiesen (Parameter (Median): BRW 20,00 EUR/m², Grundstücksgröße 864 m², Wohnfläche 125 m², Gebäudestandard 2,40, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 29 Jahre, Baujahr 1936).

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten für den Gebäudestandard und den Bodenrichtwert ergibt sich ein Sachwert-Faktor von 0,83.

Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (EFH: 2,06 u. 1,96):	0,93 und 0,91 (interpoliert) Ø 0,92
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (21,00 EUR/m²):	0,99 (interpoliert)

Berechnung: 0,91 x 0,92 x 0,99 = 0,83

Hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes, der besonderen Objektspezifik (2 Einfamilienhäuser auf einem Grundstück) sowie der zwischenzeitlichen Marktentwicklung wurde auf Basis der Veröffentlichung des Gutachterausschusses sachverständig eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 0,75 (entspricht Abschlag von 25 %) vorgenommen.

7.3.2 Sachwertermittlung

indexierte Herstellungskosten (Geb. 1 EFH) 175 m² BGF x 1.645 €/m²			= 287.875 €
indexierte Herstellungskosten (Geb. 2 EFH) 197 m² BGF x 1.610 €/m²			= 317.170 €
Herstellungskosten gesamt			= 605.045 €
x Regionalfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht 2023)			x 1,0
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			x 0,3750
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			226.892 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonst. Anlagen	4,0 %		9.076 €
zzgl. Bodenwert			26.600 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			262.568 €
Sachwertfaktor	0,75	-25 %	-65.642 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks			196.926 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Doppelgarage			10.000 €
Gebäude 3 (Nebengebäude)			20.000 €
Abbruchkosten Anbauten Gebäude 3			-3.000 €
Sachwert des Grundstücks			223.926 €
Sachwert rd.			**224.000 €**

7.4 Verkehrswert (Marktwert)

Es lagen keine Bauunterlagen vor. Zudem war das Bewertungsobjekt teilweise nicht zugänglich. Es wird daher ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % auf den Sachwert berücksichtigt:

224.000 € x 0,1 = 22.400 €

224.000 € - 22.400 € = 201.600 €

Nach Abzug des Risikoabschlags wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit zwei Einfamilienhäusern, einem Nebengebäude und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in Dannigkow (Stadt Gommern) zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 ermittelt mit rd.

202.000 EUR

(in Worten: zweihundertzweitausend Euro)

8 Plausibilisierung

Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) von rd. 197.000 EUR bzw. rd. 770 EUR/m² WF ohne Berücksichtigung der Zu- und Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie des Risikoabschlages liegt aufgrund der besonderen Objektspezifik (2 Einfamilienhäuser auf einem Grundstück) im marktüblichen Bereich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Immobilienmarkt) und ist somit plausibel.

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing.
Steffen Klahn
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Weimar, den 19.12.2024

Dipl.-Ing. Steffen Klahn

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

9 Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010
Vogels, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, 1996
Bayerlein, W.: Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 4. Auflage, 2008
Brauer, K.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, 2006

Bürgerliches Gesetzbuch BGB
Baugesetzbuch BauGB
DIN 276 und 277
Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021
Zweite Berechnungsverordnung II.BV
Wohnflächenverordnung WOFIV
Betriebskostenverordnung BetrKV

10 Anlagen

Grundbuchauszug
Auskunft zu, Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen, Bauplanungsrecht, Bauakten
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Auskunft aus dem Altlastenkataster
Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Übersichtskarte
Stadtplan
Luftbild
Auszug aus der Flurkarte
Auszug aus der Flurkarte (mit Bezeichnung)
Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Amtlicher Ausdruck
Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben
und gilt als beglaubigte Abschrift

Amtsgericht Burg
2

Beglaubigt am 17.11.20[redacted]

Burg Dannigkow 555 · Letzte Änderung 17.11.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 17.11.2023 · Seite 1 von 13

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am 26.09.2000, Kraus.

Amtsgericht Burg

Grundbuch

von Dannigkow

Blatt 555

Burg Dannigkow 555 · Letzte Änderung 17.11.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 17.11.2023 · Seite 2 von 13

07/01/04- 5616 Einlegebogen

Grundbuchamt BURG Grundbuch von DANNIGKOW Blatt 555 Bestandsverzeichnis 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a	b		c			
1	2	3				4		
1		DANIGKOW	2	218/5B	E.-THA(E)LMANN-STR 15		12	67

Burg Dannigkow 555 · Letzte Änderung 17.11.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 17.11.2023 · Seite 3 von 13

Grundbuchamt | Grundbuch von | Blatt | Bestandsverzeichnis

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
	Bei Neufassung der Abteilung 0 als Bestand eingetragen am		

Burg Dannigkow 555 · Letzte Änderung 17.11.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 17.11.2023 · Seite 4 von 13

Grundbuchblatt

Bezirk Magdeburg
Kreis Burg
Gemeinde Dannigkow

Bezirk/Kreis/Gmd. 1 2 3 4: LD D7 D1 04

GB-Nr. 5: 5 5 5

Abt. 6: 1 Seite 7: 1

Eigentum

Lfd. Nr. der Eintrag. 8	Eigentümer, Rechtsträger von Volkseigentum (RT) (Name, Vorname, Geburtsname, Geburtsdatum, Wohnsitz, Bezeichnung, Sitz) Rechtsverhältnis bei gemeinschaftlichem Eigentum Höhe der Anteile bei Miteigentum 9	Eigentumsverh. 10	Lfd. Nr. des Grundstücks 11	Grundlage der Eintragung bei RT-Wechsel auch Datum der Wirksamkeit 12	Eingetragen am Tag Mon. Jahr 13	Unterschrift 14
1	1.		1	umgeschrieben ~~v.06.09.1979~~	11.03.1989 ~~06.11.1979~~	
	2. Ernst-Thälmann-Str. 15, Dannigkow 3901 in Ehegem.					

Abt. 2 eingerichtet: 0 (0 = nein / 1 = ja)

Abt. 3 eingerichtet: 1 (0 = nein / 1 = ja)

Fortsetzung Seite .....

Grundbuchblatt, Eigentum

Burg Dannigkow 555 · Letzte Änderung 17.11.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 17.11.2023 · Seite 5 von 13

Grundbuchblatt

Eigentum

Bezirk
Kreis
Gemeinde

Bezirk	Kreis	Gmd.	GB-Nr.	Abt.	Seite
1	2 3	4	5	6 1	7

Lfd. Nr. der Eintrag.	Eigentümer, Rechtsträger von Volkseigentum (RT) (Name, Vorname, Geburtsname, Geburtsdatum, Wohnsitz, Bezeichnung, Sitz) Rechtsverhältnis bei gemeinschaftlichem Eigentum Höhe der Anteile bei Miteigentum	Eigentumsverh.	Lfd. Nr. des Grundstücks	Grundlage der Eintragung bei RT-Wechsel auch Datum der Wirksamkeit	Eingetragen am Tag Monat Jahr	Unterschrift
8	9	10	11	12	13	14

Fortsetzung Seite .....

Abt. 3 eingerichtet: (0 = nein / 1 = ja)

Abt. 2 eingerichtet: (0 = nein / 1 = ja)

Grundbuchblatt, Eigentum

Burg Dannigkow 555 · Letzte Änderung 17.11.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 17.11.2023 · Seite 6 von 13

Grundbuchamt Burg | Grundbuch von Dannigkow | Blatt 555 | Erste Abteilung | Einlegebogen 2

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2	a) b) _____ - beide in Dannigkow - zu je 1/2 -	1	Unter Berichtigung des Anteilsverhältnisses gem. Art. 234 § 4a EGBGB aufgrund Voreintragung und aufgrund Auflassung des Anteils des _____ am 02.10.2003 eingetragen am 26.02.2004.

2 R

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Burg Dannigkow 555 · Letzte Änderung 17.11.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 17.11.2023 · Seite 8 von 13

Grundbuchamt Burg | Grundbuch von Dannigkow | Blatt 555 | Zweite Abteilung | Einlegebogen 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für - in Dannigkow -. Gemäß ~~Bewilligung vom~~ 02.10.2003 (UR-Nr. 1298/03 des Notars in Schönebeck) eingetragen ~~am 26.02.2004~~.
2	1	Bedingte Rückauflassungsvormerkung für - in Dannigkow -. Gemäß ~~Bewilligung vom~~ 02.10.2003 (UR-Nr. 1298/03 des Notars in Schönebeck) eingetragen ~~am 26.02.2004~~.
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 27/23); eingetragen am 17.11.2023.

1R

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		1,2	Gelöscht am 27.03.2009.

Auskunft zu, Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen, Bauplanungsrecht, Bauakten

Von:	
Gesendet:	Donnerstag, 6. Juni 2024 10:52
An:	info@kr-wert.de
Cc:	
Betreff:	AW: Bauplanungsrecht_Erschließungsbeiträge_Bauakte, Dannigkow, Ernst-Thälmann-Straße 15
Anlagen:	Abschrift_FNP-Neuaufst_Dannigkow_A3-10000.pdf; 1_FNP-Gommern-Neuaufst_Planzeichen_4a-3.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Antworten zu Ihren Fragen:

Grundstück: **Gommern OT Dannigkow, Ernst-Thälmann-Straße 15**
Gemarkung Dannigkow, Flur 2, Flurstück 218/58

- Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen gem. BauGB und KAG
  Aktuell sind keine Vorhaben geplant, die für das Grundstück Ernst-Thälmann-Straße 15 in Dannigkow eine Erschließungs- oder Ausbaubeitragspflicht auslösen.
  Offene Forderungen oben genannter Art sind nicht bekannt.

- Auskunft zur Bauleitplanung sowie zu evtl. geltenden Satzungen (städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen)
  Das Flurstück liegt in keinem Bebauungsplangebiet.
  Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorhanden.
  In dem seit dem 28.02.2017 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Gommern (FNP Stadt Gommern) wird der Bereich der Ernst-Thälmann-Straße in Dannigkow als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.
  Siehe: www.gommern.de/de/einheitsgemeinde-gommern/buerger-verwaltung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan-gommern.html

- Informationen aus der Bauakte
  Liegen dem Bauamt der Stadt Gommern nicht vor.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Die Rechnungslegung erfolgt gesondert.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen weiterhin gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Gommern

Platz des Friedens 10
39245 Gommern
Tel.: 039200-7789-31
Fax: 039200-7789-99
Mail:

Von:
Gesendet: Donnerstag, 6. Juni 2024 11:21
An: INFO - KR Wert
Betreff: AW: Bauplanungsrecht_Erschließungsbeiträge_Bauakte, Dannigkow, Ernst-Thälmann-Straße 15

über eine Hinterlegung von Akten zum genannten Objekt, in anderen Behörden, haben wir keinen Kenntnisstand.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen weiterhin gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Gommern

Platz des Friedens 10
39245 Gommern
Tel.: 039200- 7789-31
Fax: 039200- 7789-99
Mail:

Von: INFO - KR Wert <info@kr-wert.de>
Gesendet: Donnerstag, 6. Juni 2024 11:11
An:
Betreff: AW: Bauplanungsrecht_Erschließungsbeiträge_Bauakte, Dannigkow, Ernst-Thälmann-Straße 15

vielen Dank für Ihre Nachricht und die schnelle Bearbeitung unserer Anfragen.

Können Sie uns ggf. mitteilen, ob eine andere Behörde über entsprechende Unterlagen / Informationen aus der Bauakte verfügen könnte?

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen aus Weimar

KR Wert
Hegelstraße 1, 99423 Weimar
Telefon: +49 3643 9085 48-10 | Telefax: +49 3643 9085 48-19 | E-mail: info@kr-wert.de

Internet: www.kr-wert.de

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat

Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

KR-Wert
Hegelstraße 1
99423 Weimar

Fachbereich Bau
Untere Bauaufsichtsbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen:
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: Postfach 11 31, 39281 Burg
Zimmer-Nr.: 268
Telefon: 03921 949-6316
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

Ihre Nachricht vom Ihr Zeichen

Datum
12. Juni 2024

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Aktenzeichen: 63 16-2024-01161 **Ort:** Gommern, Stadt **Straße:** Ernst-Thälmann-Straße 15 (Dannigkow)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist hier am 4. Juni 2024 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftsersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Baulastblattnr.	Baulastart
Dannigkow	2	218/58	X			

Bei eventuellen Rückfragen geben Sie bitte immer das o. g. Aktenzeichen an, wenn möglich vereinbaren Sie vorher mit mir einen Termin. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass sowohl persönliche als auch telefonische Konsultationen nur während o. g. Sprechzeiten möglich sind.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat

Landkreis Jerichower Land – 39261 Burg – Postfach 11 31

KR-Wert
Hegelstraße 1
99423 Weimar

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Wasserbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen:
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
	32 K 27/23	**5. Juni 2024**

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

Aktenzeichen: 74-05-2024-71205 **Eingangsdatum:** 5. Juni 2024
Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster
Ort:

Lage:	**Gemeinde:**	**Gemarkung:**	**Flur:**	**Flurstück:**
	Gommern, Stadt	Dannigkow	2	218/58

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 dem o. g. Grundstück. 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

Sitz und Postanschrift: 39288 Burg, Bahnhofstraße 3, Telefon: 03921 949-0, Telefax: 03921 949-9000
Außenstelle: 39307 Genthin, Brandenburger Str. 100, Telefon: 03921 949-0, Telefax: 03921 949-9000
Bankverbindung: Sparkasse Magdeburg, IBAN: DE20 8105 3272 0511 0371 16, BIC: NOLADE21MDG, Steuernummer: 103/144/50006
Homepage: www.lkjl.de, E-Mail: post@lkjl.de, E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat

Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

KR-Wert
Hegelstraße 1
99423 Weimar

Fachbereich Bau
Untere Denkmalschutzbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen:
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: Postfach 11 31, 39281 Burg
Zimmer-Nr.: 256
Telefon: 03921 949-6343
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

Ihre Nachricht vom
4. Juni 2024

Ihr Zeichen

Datum
13. Juni 2024

Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

Aktenzeichen: 63 43-2024-01183 **Ort:** Gommern, Stadt **Straße:** Ernst-Thälmann-Straße 15 (Dannigkow)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist hier am 4. Juni 2024 eingegangen.
Zu Ihrem Auskunftsersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Kein Denkmal	Denkmal	Ausweisungsart
Dannigkow	2	218/58	x		

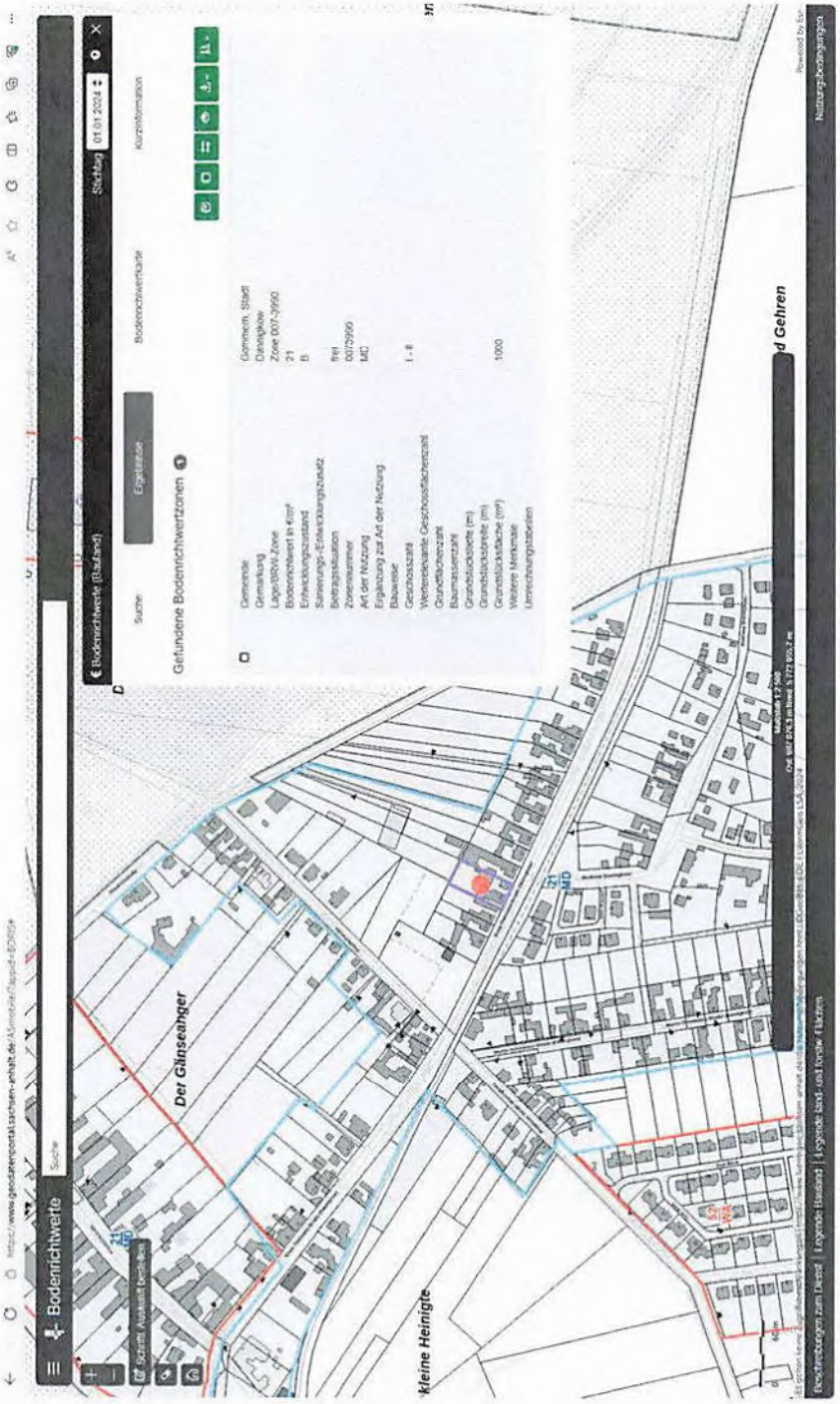
Bei eventuellen Rückfragen geben Sie bitte immer das o. g. Aktenzeichen an, wenn möglich vereinbaren Sie vorher mit mir einen Termin. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass sowohl persönliche als auch telefonische Konsultationen nur während o. g. Sprechzeiten möglich sind.

Mit freundlichen Grüßen

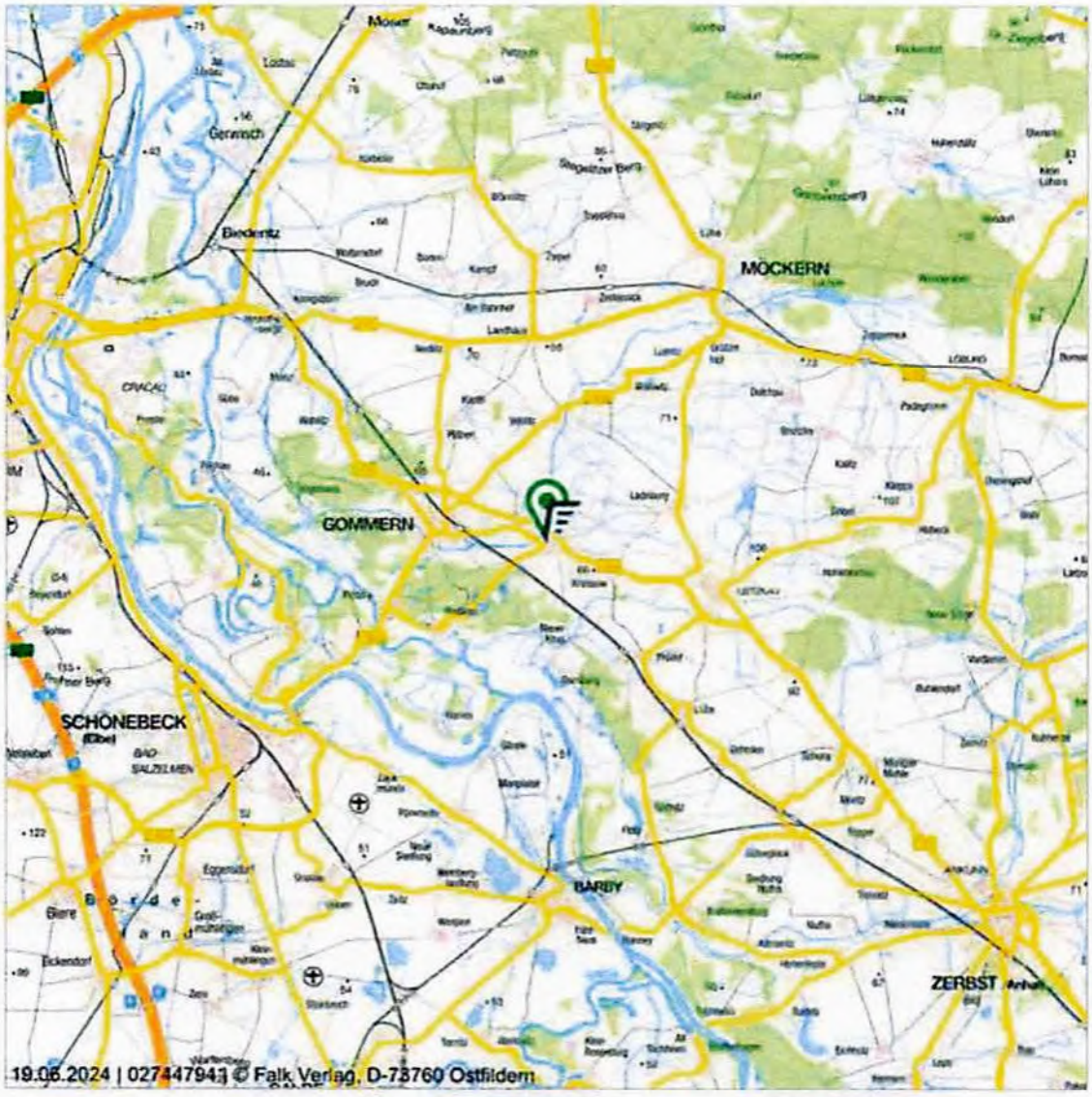
Im Auftrag

SG Denkmalschutz

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Stadtplan

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Luftbild

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

0 200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Sachsen-Anhalt vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Auszug aus der Flurkarte

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
ALKIS®- Liegenschaftskarte Sachsen-Anhalt , Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) Stand: Juni 2024

Auszug aus der Flurkarte (mit Bezeichnung)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
ALKIS®- Liegenschaftskarte Sachsen-Anhalt , Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) Stand: Juni 2024

Fotodokumentation

Süd-Ansicht, Straßenseite

Südwest-Ansicht

Gebäude 1, Südost-Ansicht

Gebäude 1, Ost-Ansicht

Gebäude 1, Eingang

Gebäude 2, Nord-Ansicht

Fotodokumentation

Gebäude 3, Süd-Ansicht

Gebäude 3, Nord-Ansicht

Gebäude 3, Nordwest-Ansicht

Doppelgarage, Vorderseite

Doppelgarage, Rückseite

Hof