

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg
Postfach 13 34
39283 Burg

Geschäftszeichen: 32 K 29/21

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

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

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

Datum: 04.02.2022
Az: GA 069/2021 – Sta

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer

**Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 39319 Jerichow, Waldstr. 1**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde auf der **Grundlage einer Außenbesichtigung** zum Stichtag 02.12.2021 ermittelt mit rd.

91.000,00 €

Internetausfertigung

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
2.9	Folgenutzung	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2	Gebäude	11
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	18
4.5	Verkehrswert.....	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
6	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte
Objektadresse:	39319 Jerichow Waldstr. 1
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Burg Blatt 2267, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Jerichow Flur 6, Flurstück 32/20 (600 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 13 34 39283 Burg
Eigentümer:	Auftrag (Beschluss) vom 19.10.2021 Der Eigentümer ist dem Gericht bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Name nicht genannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 02.12.2021 durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	02.12.2021
Tag der Ortsbesichtigung:	02.12.2021 Die Beteiligten wurden fristgerecht schriftlich eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zur Ortsbesichtigung war ausschließlich die Sachverständige zugegen.
Umfang der Besichtigung:	Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht gewährt. Das Objekt konnte deshalb nur eingeschränkt von außen (außerhalb des Grundstücks, straßenseitig) in Augenschein genommen werden. Es waren nicht alle Bereiche einsehbar.

Hinweis

Für die nicht besichtigen oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zu dem Ergebnis dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.07.2021

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis, zum Denkmalschutz sowie Auskunft aus der Bauakte
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- Straßenkarte und Stadtplan von ongeo

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- aktueller Grundstücksmarktbericht 2021 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt Sachsen-Anhalt (Mieten, Vergleichspreise)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten Zwangsversteigerung

Im Gutachten sind die versteigerungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt. Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs sind auftragsgemäß nicht wertmindernd berücksichtigt.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

a) ob Mieter oder Pächter vorhanden sind

Das Grundstück war zum Ortstermin eigengenutzt.

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

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

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

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör festgestellt.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

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

e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

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

f) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen

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

g) ob Altlasten vorhanden sind

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

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie

Gemäß Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2021 zeigt sich der Wohnungsmarkt weiterhin unbeeindruckt von der Corona-Pandemie und ihren Folgen. So scheinen die bisher vorherrschenden Trends ungebrochen. Die Mieten steigen ebenso wie die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen weiter an, zumal die Zinsen anhaltend niedrig sind. Gemäß vdpResearch (Veröffentlichung vom 10.05.2021) setzte sich der Anstieg des vdp-Immobilienpreisindex im ersten Quartal 2021 weiter fort. Somit zeigt sich der Immobilienmarkt in der Krise weiterhin recht robust. Die Aufwärtsentwicklung der Preise für Wohnimmobilien hält, bei nachlassender Dynamik, weiterhin an. Demnach hat sich die seit März 2020 andauernde Corona-Pandemie bisher nicht in Kaufpreisrückgängen bei Wohnimmobilien bemerkbar gemacht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

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

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

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

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

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Fläche: 1.576,73 km²*

Einwohner: 89.403 (Stand 31.12.2020) * rückläufig

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

Ort und Einwohnerzahl:

Jerichow, Klietznick, Steinitz, Mangelsdorf und Kleinmangelsdorf bilden die Ortschaft Jerichow. Die Ortschaft Jerichow gehört zur Einheitsgemeinde Stadt Jerichow. Jerichow liegt in einer reizvollen Landschaft an der Elbe, die von Rad- und Wanderwegen (Elbe-Radweg) durchzogen ist und zum Erholen einlädt.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Jerichow als slawisches Fischerdorf mit Burgwall am östlichen Elbufer mit der Gründung des Prämonstratenser – Klosters im Jahre 1144. Die Stiftskirche St. Marien und St. Nikolaus gehört zu den ältesten Backsteinbauten in Norddeutschland und besitzt durch ihre künstlerische Vollendung eine Schlüsselstellung für die märkische Backsteinarchitektur. Im Stil der Spätromanik errichtet, ist die Anlage einmalig durch ihre weitgehend unveränderte Ausprägung. Das Stift ist eine Station an der Straße der Romanik.

Jerichow hat ca. 2.200 Einwohner

überörtliche Anbindung /
Entfernungen(vgl. Anlage 1):

nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Burg (ca. 40 km entfernt)
Genthin (ca. 15 km entfernt)
Stendal (ca. 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Magdeburg (ca. 65 km entfernt)

Bundesstraßen:
1, 107, 188

Autobahnzufahrt:
BAB 2 , Anschlussstelle Ziesar (ca. 40 km entfernt)

Bahnhof:
Genthin (ca. 15 km entfernt)

Flughafen:
Berlin (ca. 115 km entfernt)

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt liegt im Osten von Jerichow in einem Wohngebiet in einer ruhigen Wohnstraße.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kitas, Grundschule, Ärzte, das Rathaus sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus) befinden im Ort.

Die Lage kann als durchschnittliche Wohnlage bezeichnet werden.

Beeinträchtigungen:

In weiterer Entfernung befindet sich ein Antennenmast. Der Einfluss ist bereits im Bodenwert eingepreist.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 10 m

mittlere Tiefe:
ca. 60 m

Bemerkungen: regelmäßiger Grundstückszuschnitt, lang und schmal
(vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut,
Fahrbahn aus Betonkleinpflaster, Gehweg einseitig vorhanden, Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht angelegt
Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss, Erdgas (Annahme)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des benachbarten Wohnhauses und Nebengebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze (bei Doppelhausbebauung typisch).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.11.2021 durch den Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte).
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.07.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Jerichow Blatt 2267 folgende Eintragungen: Ifd. Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben vom 25.11.2021 des Landkreises Jerichower Land, Untere Bauaufsichtsbehörde, vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Denkmalschutz:

Es handelt sich nicht um ein Kulturdenkmal entsprechend § 2 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 entsprechend schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde des Landkreises vom 25.11.2021 (vgl. Anlage 5, Auskünfte).

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Entsprechend Auskunft der Stadt Jerichow vom 10.11.2021 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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

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

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche die überbaut werden soll,

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

Satzungen:

Für die Lage des Bewertungsobjekts besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht konnten nicht geprüft werden. Im Archiv des Landkreises Jerichower Land befinden sich keine Bauunterlagen.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV);

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Beiträge fallen laut Auskunft der Gemeinde in absehbarer Zukunft nicht an. Es bestehen auch keine offenen Forderungen nach KAG.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Doppelhaushälfte mit Anbau) und massive Schuppen, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung, bebaut.

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

Unter Berücksichtigung eines ausgebauten Dachgeschosses und einem wohnwirtschaftlich ausgebauten Anbau ist bei einem für die Objektart angemessenen Ausbauverhältnis von 0,75 eine Wohnfläche von ca. 96 m² realisierbar.

Es liegt eine Eigennutzung vor.

2.9 Folgenutzung

Für das Bewertungsgrundstück wird in dieser Wertermittlung die private Wohnnutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen, es fand nur **eine eingeschränkte Außenbesichtigung (von der Straße aus)** statt. Demzufolge sind der Fotodokumentation nur Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes beigefügt.

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

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

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden. Angaben durch den Eigentümer wurden nicht gemacht. Die folgenden Angaben beruhen auf Einschätzung/Annahmen der Sachverständigen. Eine Garantie kann hierfür nicht übernommen werden.

Art des Gebäudes: Wohnhaus, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)
nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss
ausgebautes Dachgeschoss (Annahme)
eingeschossiger Anbau mit Flachdach

Baujahr: ca. 1935 (geschätzt)

Außenansicht: tlw. Putzfassade; Giebel ohne Putz
Klinkersockel

Modernisierungen Dach (unfertig und mit Mängeln), Fenster
Heizung, Bad, Innenausbau (Annahme)

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit: Das Einfamilienhaus ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser

Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Grundriss ist nicht bekannt. Trotz intensiver Bemühungen konnten keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, tlw. Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür nicht einsehbar
Treppen:	Treppe EG bis DG Holzkonstruktion
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachform:	Satteldach (Haupthaus), Flachdach (Anbau)
Dacheindeckung:	engobierte Dachziegel (Haupthaus), Flachdach (Asbest) Regenrinne und Fallrohre fehlen bzw. nicht angeschlossen
Dachdämmung:	baujahrestypische Ausführung im Jahr der Modernisierung (geschätzt 2019/2020)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	unbekannt, Annahme: Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster (2019/2020)
Zimmertüren:	unbekannt, (durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt)
sanitäre Installation:	Bad mit Wanne oder Dusche, WC und Handwaschbecken, durchschnittliche Ausstattung unterstellt

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
	An das Vorderhaus ist ein Seitenflügel angebaut (siehe Liegenschaftskarte in der Anlage 3). Es wird in dieser Bewertung angenommen, dass hier wohnwirtschaftlich ausgebauten Flächen vorhanden sind bzw. geplant sind.
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich
Grundrissgestaltung:	ursprünglich bauahrestypisch, aktueller Stand nicht bekannt
Bauschäden/ Baumängel	<p>Das Bewertungsobjekt wurde seit 2019 modernisiert. Die ursprünglich geplante umfassende Modernisierung wurde offensichtlich nicht fertig gestellt. Inwieweit die Modernisierung im Gebäudeinneren vollzogen wurde, ist nicht ersichtlich. Das Objekt ist jedoch augenscheinlich bezogen und nutzbar.</p> <p>Gegebenenfalls wurden Leistungen in Eigenleistung (Heimwerkerqualität) ausgeführt. Dies erscheint insbesondere bei der Ausführung des Daches der Fall zu sein (Annahme). Das Dach ist nicht fertiggestellt (Dachentwässerung fehlt). Zudem ist am First die Dachhaut nicht geschlossen.</p> <p>Im Dachgeschoss wurde der Giebel im Zuge der Modernisierung neu gemauert, der Putz fehlt hier.</p> <p>Im Bereich der Straßenfassade wurde nach Einbau der neuen Fenster der Wandanschluss noch nicht hergestellt.</p> <p>Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können weitere Baumängel/ Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.</p>

Allgemeinbeurteilung

Die Ausstattung wird insgesamt mit „durchschnittlich“ angenommen (entspricht einem Ausstattungsstandard von 3,0 nach NHK 2010).

Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses wird aufgrund der Außenbesichtigung und der fehlenden Fertigstellung insgesamt mit mäßig eingeschätzt.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein massiver Schuppen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 39319 Jerichow, Waldstr. 1 zum Wertermittlungstichtag 02.12.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Jerichow	2267	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jerichow	6	32/20	600 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Für das vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Einfamilienhausgrundstück wird der Marktwert aus dem Sachwert abgeleitet und über Vergleichskennzahlen plausibilisiert.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV21.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 750 m ²
Zahl der Vollgeschosse	= I

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 02.12.2021
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 600 m ²
Zahl der Vollgeschosse	= I

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		= frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 20,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	02.12.2021	× 1,10	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 22,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	750	600	× 1,03	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	I	I	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 22,66 €/m ²	

Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	–	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	22,66 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	22,66 €/m²
Fläche	×	600 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	13.596,00 €
	rd.	13.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2021 insgesamt **13.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

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

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) - Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerten*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte mit Anbau
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	128,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 02.12.2021 (2010 = 100)	146,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	907,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.332,38 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	170.544,64 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	170.544,64 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	49 Jahre
• prozentual	30,00 %
• Faktor	0,7
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	119.381,25 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	119.381,25 €

Gebäudesachwerte insgesamt	119.381,25 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 4.775,25 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 124.156,50 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.600,00 €
vorläufiger Sachwert	= 137.756,50 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,95
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 130.868,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 90.868,67 €
	rd. 91.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

BGF Wohnhaus:

Die Berechnung der Gebäudefläche (Bruttogrundflächen - BGF) wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit anhand der Liegenschaftskarte von mir durchgeführt.

Haupthaus : 6,5 m x 8,0 m x 2 Geschosse + 4,0 m x 6,0 m x 1 Geschoss = 128 m²

Herstellungskosten

Doppelhaushälfte

Die tatsächlichen Baukosten sind nicht bekannt. Zur Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf sog. Normalherstellungskosten je Quadratmeter m² (BGF) zurückgegriffen. Der Ansatz der Baukosten erfolgt in Anlehnung an die NHK 2010. Sie werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachters angesetzt. Es ist von Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Bei der Ermittlung werden die Ausstattungsqualität, die Relation der Bruttogrundfläche zur Wohn- / Nutzfläche, die Größe, die Region und andere Wert beeinflussende Faktoren berücksichtigt. Die angesetzten Kosten enthalten die üblichen Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer.

Der Sachwertansatz erfolgt in Anlehnung an die NHK 2010 mit den Merkmalen:

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, ausgebautes DG, nicht unterkellert
Standardstufe:	3,0 (mittlerer Ausstattungsstandard) Annahme auf Grundlage der bei der Außenbesichtigung gewonnenen Eindrücke)
gewogene, standardbezogene NHK 2010	= 945,00 €/m ² BGF

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 945,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG x 0,96

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 907,20 €/m² BGF
rd. **907,00 €/m² BGF**

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich massiver Schuppen.

Ein separater Wertansatz erfolgt nicht, da ein maßgeblicher wirtschaftlicher Einfluss und wertbeeinflussender Umstand nicht zu erkennen ist. Er wird als in der Bewertung der Außenanlagen als ausreichend berücksichtigt eingeschätzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt. (BPI) am 02.12.2021 (2010 = 100) gleich 146,9

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4 % vom vorläufigen Sachwert.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (119.381,25 €)	4.775,25 €
Summe	4.775,25 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude Einfamilienhaus mit einem Ausstattungsstandard von 3,0 entsprechend NHK 2010 beträgt 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Das ca. 1935 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 19,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,5	0,0	
Summe		13,5	6,0	

Ausgehend von den 19,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2021 - 1935 = 86$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 86 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (49 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 49 Jahre =) 21 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2021 - 21$ Jahren =) 2000.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Doppelhaushälfte“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 49 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

In der Wertermittlungspraxis werden die Werte für Einfamilienhäuser in aller Regel nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Dieses Verfahren ist aber nur dann zur Verkehrswertermittlung geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (vorläufiger Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird (Ansatz des objektspezifische Sachwertfaktors k). Die Untersuchungen wurden im Landkreis Jerichower Land differenziert in Lagen mit unterschiedlichem Bodenwertniveau vorgenommen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in der Region rd. 5 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage und der objektspezifischen Besonderheiten eine Marktanpassung von -5 % für sachgerecht erachtet. Der Sachwertfaktor k beträgt demnach 0,95.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
• Fertigstellung der umfassenden Modernisierung (Annahme aufgrund des von außen gewonnenen Eindrucks)	-30.000,00 €
• Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung	-10.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

Plausibilitätskontrolle

Im Grundstücksmarktbericht 2021 wurden für Doppelhaushälften Gebäudefaktoren (Vergleichsfaktoren mit Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Gebäudestandards, Grundstücksgrößen, Bodenwertniveau und Restnutzungsdauer sowie Wohnflächen) veröffentlicht. Der Gebäudefaktor beträgt für eine Doppelhaushälfte in vergleichbarer Lage im Mittel 1.304,00 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 131.000,00 € (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, hier Fertigstellung der Modernisierung und Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung) entspricht **rd. 1.363,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche**.

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

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **91.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 39319 Jerichow, Waldstr. 1

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Jerichow	2267	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Jerichow	6	32/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2021 mit rd.

91.000 €

in Worten: einundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Brandenburg an der Havel, den 04.02.2022

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2021
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2021
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2021
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung/ Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 21. Auflage
- [5] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

7 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage
des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

**Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des
Bewertungsgrundstückes**

Seite 1 von 1



**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts (linke Doppelhaushälfte)

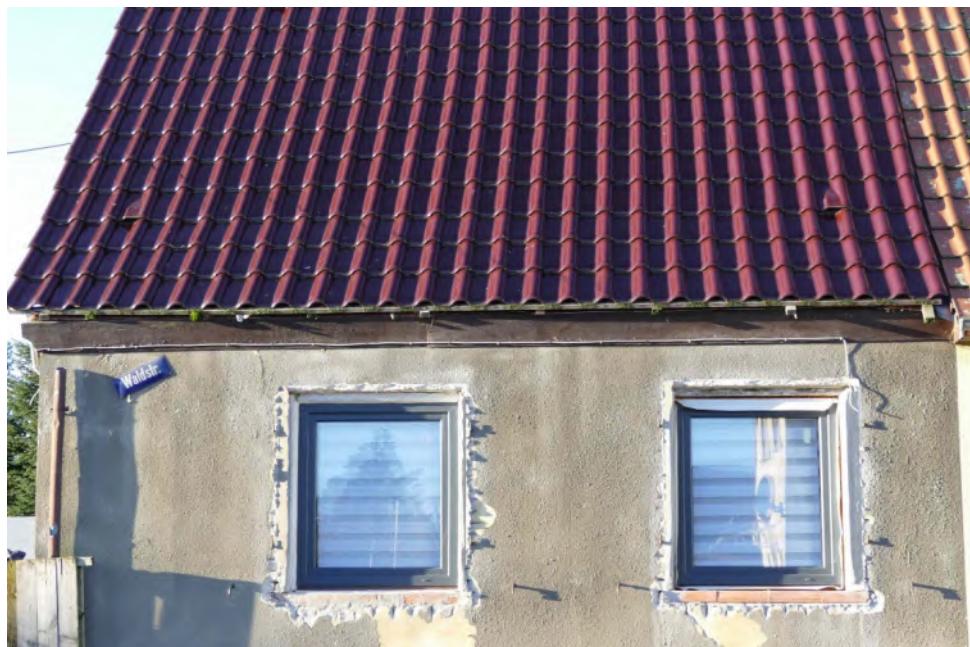


Bild 2: erneuerte Dachhaut, fehlende Regenentwässerung, Fenster modernisiert

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 4

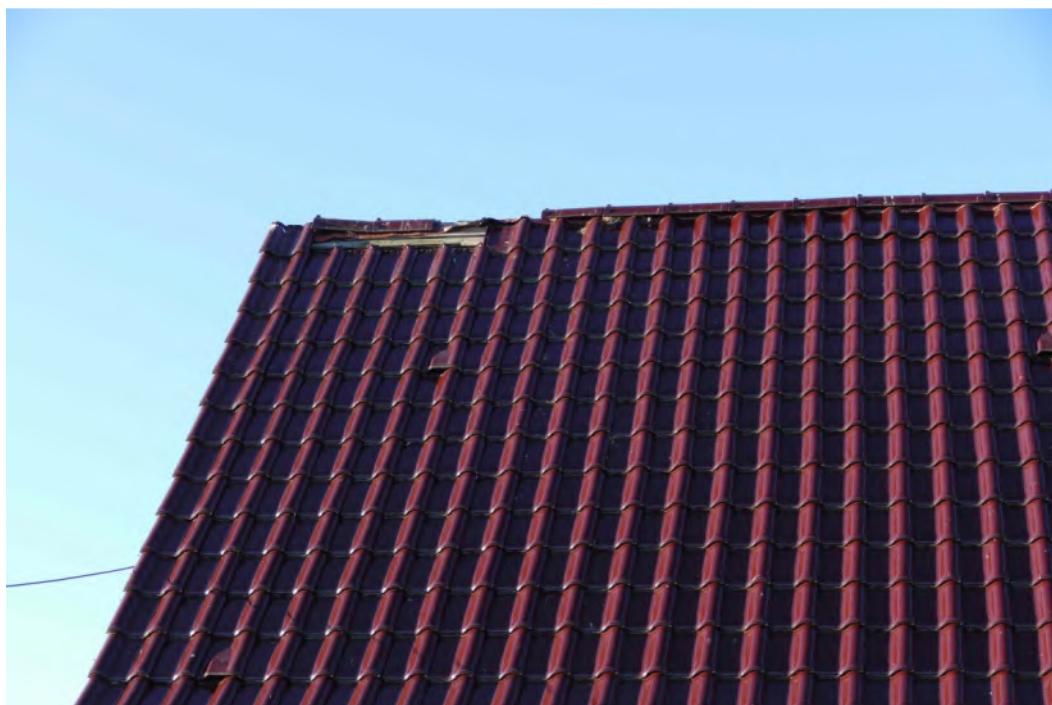


Bild 3: Dacheindeckung am First offen



Bild 4: Ansicht von links

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Giebelansicht



Bild 6: Ansicht in den Innenhof mit Anbau und Nebengebäuden (schlechter Zustand)

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: benachbartes, unbebautes Grundstück



Bild 8: Waldstraße in nördliche Richtung mit Umgebungsbebauung

Anlage 5: Auskünfte

Seite 1 von 3

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**