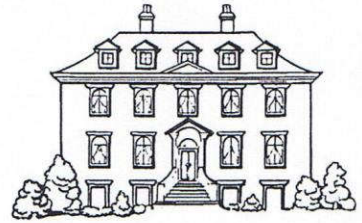


Dipl.- Bauing. **ELKE MÄRZ**

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Amtsgericht Burg
- Zwangsversteigerung -
Alte Kaserne 3
39288 Burg

Geschäftssitz:
39288 Burg
Berliner Chaussee 156

Tel.: 03921/ 3182
Fax: 03921/ 982506

e- mail: elke-maerz@t-online.de
www.bausachverständigenbüro-märz.de

Datum: 09.05.2025
AZ.: BRGKlitscheDorf43

32 K 35/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/ Marktwert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück
Dorfstraße 43 (Altenklitsche), 39307 Klitsche

Gemarkung Klitsche

Flur	Flurstück
8	10013

Grundbuch: Klitsche
Blatt 870

Eigentümer:

zum Wertermittlungsstichtag: 05.05.2025

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert/ Marktwert: 68 000 €

*Verkehrswert ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuchs von Klitsche
Blatt 870 eingetragenen beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit
(Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht).*

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten incl. 5 Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	7
3. Gebäudebeschreibung	8
3.1 Wohnhaus	8
3.1.1 Ausführung und Ausstattung	8
3.1.2 Zustand	9
3.2 Außenanlagen	9
4. Verkehrswertermittlung/ Marktwertermittlung	10
4.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	11
4.2 Wertermittlungsverfahren	11
4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.4 Bodenwertermittlung	13
4.5 Sachwertermittlung	14
4.5.1 Wohnhaus	16
4.5.2 Zusammenfassung der Sachwerte	17
4.5.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	18
4.6 Ertragswertermittlung	19
4.6.1 Ertragswert	21
4.7 Verkehrswert Marktwert	22
5. Verzeichnis der Anlagen	23
6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	24
7. Anlagen	26

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Alte Kaserne 3 39288 Burg
Eigentümer:	
Auftrag vom:	05.02.2024 09.04.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Grundbuchauszug Lageplan einschlägige Fachliteratur
das Gutachten stützt sich auf folgende Grundlagen:	Grundbuchauszug Auskunft des Gutachterausschusses Bodenrichtwerte Örtliche Feststellungen
Tag der Ortsbesichtigung:	05.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Sachverständige

Vorbemerkungen zum Gutachten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Altenklitsche am südlichen Ortsrand. Der Ort liegt ca.12 km nordwestlich von Genthin.

Die Bebauung besteht aus einem eingeschossigen Wohnhaus.
Das Gebäude wurde ca.1920 errichtet und ca.2013 teilweise modernisiert.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Art des Gebäudes: Wohnhaus (Einfamilienhaus)
- Baujahr ca.1920
- Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- nicht unterkellert
- Wohnfläche ca.89 m²

Raumaufteilung: nicht ersichtlich

Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der Ortsbesichtigung und der zur Verfügung gestellten Unterlagen.
- Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen ausgeführt.
- Die Feststellungen der Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.
- Die Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, u. ä.) wurde nicht überprüft.
- Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.
- Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt.
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Besondere Bedingungen der Wertermittlung

Es konnte nur eine Außenbesichtigung erfolgen.

Entsprechend der Absprache mit dem Amtsgericht (Zwangsversteigerungsabteilung) erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuchs von Klitsche Blatt 870 eingetragenen beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht).

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort:	39307 Klitsche Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
Einwohnerzahl:	ca. 340 Einwohner
Bundesland:	Sachsen- Anhalt
Verkehrslage, Entfernungen:	<p>Klitsche ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow im Landkreis Jerichower Land. Die Ortschaft besteht aus den Ortsteilen Altenklitsche und Neuenklitsche. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Altenklitsche und liegt ca.12 km nordwestlich von Genthin. Es befindet sich am südlichen Ortsrand.</p> <p>Entfernungen: Burg: ca. 41 km Bundesstraße B 1: ca. 10 km</p>
Öffentl. Verkehrsmittel:	Bahnhof Jerichow Buslinie
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittulgute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung
Immissionen:	normal
topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 15 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 28 m
Grundstücksgröße:	491 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn Pflaster aus Naturstein, Gehwege, Straßenbeleuchtung
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom Wasser Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht ersichtlich
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</i>

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Klitsche Blatt 870 bestehen folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)- Anordnung der Zwangsversteigerung, AG Burg, 32 K 35/23
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	bestehen nicht, lt. Auskunft Landkreis Jerichower Land, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 21.08.2023
Eintragungen im Altlastenverzeichnis:	bestehen nicht lt. Auskunft Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Umwelt vom 10.08.2023
Umlegungs-, Flurbereini- gungs- und Sanierungs- verfahren:	besteht nicht
Denkmalschutz:	besteht nicht
Darstellung im Flächen- nutzungsplan:	Mischgebiet/ Dorfgebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauung nach § 34 BauGB
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Bauland

3. Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigem Wohnhaus bebaut.
Das Gebäude wurde ca.1920 errichtet und ca.2013 teilweise modernisiert.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

3.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes:	Wohnhaus (Einfamilienhaus) - Baujahr ca.1920 - Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss - nicht unterkellert - Wohnfläche ca.89 m ²
Raumaufteilung:	nicht ersichtlich

3.1.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk Ziegelstein
Außenverkleidung:	Strukturputz
Innenwände:	Mauerwerk Ziegelstein
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Treppe:	nicht ersichtlich
Fußböden:	nicht ersichtlich
Innenansichten:	nicht ersichtlich
Deckenflächen:	nicht ersichtlich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	nicht ersichtlich
Elektroinstallation:	nicht ersichtlich
Sanitäre Installation:	Be- und Entwässerung sonst nicht ersichtlich
Heizung:	nicht ersichtlich
Warmwasserversorgung:	nicht ersichtlich

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Dachziegel
Besondere Anlagen: nicht ersichtlich

Anmerkung: *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*

3.1.2 Zustand

Grundrissgestaltung: nicht ersichtlich
Belichtung und Besonnung: ausreichend
Bauschäden und -mängel: nicht ersichtlich *nur Außenbesichtigung*
Wirtschaftliche Wertminderung: keine

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

Allgemeinbeurteilung: Es erfolgte nur eine Außenbesichtigung.

3.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Einfriedung: zweiflügliges Metallrahmentor mit Füllung aus Holz

4. Verkehrswertermittlung/ Marktwertermittlung

für das bebaute Grundstück

Dorfstraße 43 (Altenklitsche)
39307 Klitsche

Gemarkung Klitsche

Flur	Flurstück	Größe
8	10013	491 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 05.05.2025

4.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB).

Dieser ist dort wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl-I S.2805).

4.2 Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs.1 ImmoWertV)

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S. d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall).

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) sind gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs.1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewergrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen u.a. angewendet.

Nach § 6 Abs.1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Grundsätzlich sind alle 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung ihrer Verfahrensdaten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S. d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m. § 6 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs.1 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Einfamilienhaus) bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Grundstückssachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes/ Marktwertes (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichswerten kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§26 Abs.1 u.2 ImmoWertV).

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein Bodenrichtwert vor.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, d. h. durch Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 5,00 €/m² Zonennummer 0073714

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:
Baufläche/Baugebiet = Mischgebiet/ Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Geschosszahl I - II
Grundstücksfläche 1 000 m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise sowie unter Beachtung der vom Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
491 m² * 5,00 €/m² = 2 455,00 €
(siehe differenzierte Bewertung in Fußnote 1)

Grundstücksgröße: 491 m²

Bodenwert: 2 455 €

Fußnote 1)

Bodenrichtwert	5,00 €/m ²
Aus gutachterlicher Sicht ist ein Abschlag vom Zu-/ Abschlag	<u>0,00 €/m²</u>
Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen zum Richtwertgrundstück	5,00 €/m ²

4.5 Sachwertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs.1) zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer **Herstellungskosten** unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- Besondere objektspezifischen Grundstückmerkmale abzuleiten.

Die Herstellungskosten des Gebäudes werden auf der Grundlage von **Normalherstellungskosten** ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der **Sachwert-Richtlinie** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt.

Für die vorliegende Gebäudeart werden die Normalherstellungskosten für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten entsprechend der **Standardstufe** auf der Basis der Beschreibung der **Gebäudestandards** aus der Sachwert- Richtlinie abgeleitet.

Die Standardstufe ist abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Deckenkonstruktionen und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen meist nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen.

Bei dem marktangepassten vorläufigen Sachwert handelt es sich um eine Größe, die sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

Sachwertfaktoren werden von Gutachterausschüssen ermittelt, aus dem Grundstücksmarktbericht abgeleitet bzw. den Marktanpassungsfaktor-Tabellen von Dr. Sprengnetter entnommen.

Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors

- Grundstücksmarktbericht Sachsen- Anhalt 2023
- gutachterliche Erfahrungswerte

Grundlagen der Sachwertermittlung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Gesamtnutzungsdauern sind in der neuen ImmoWertV (vom 14.07.2021) grundsätzlich auf fixe Werte festgelegt.

*siehe Anlage: ImmoWertV – Modellansätze für Gesamtnutzungsdauern
(freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre)*

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs.3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die ImmoWertV, Anlage 2 (zu §12) enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierung.

siehe Anlage: Tab.1 und 2:

*Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente,
sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades*

Ableitung der RND unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen:

Ableitung des Modernisierungsgrades auf der Grundlage der Punktzahl,

Modernisierungselemente = 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung,

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter ca. 105 Jahre

abgeleitete RND bei 5 Modernisierungspunkten: 25 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besonderheiten des Objekts und die wertmäßigen Auswirkungen, die in den Wertermittlungsansätzen bisher noch nicht berücksichtigt wurden (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge), müssen korrigierend berücksichtigt werden.

(§ 8 ImmoWertV)

Marktanpassung (Sachwertfaktoren)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(§ 21 ImmoWertV)

4.5.1 Wohnhaus

(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 125 m²

* Baujahr des Gebäudes: ca. 1920
Restnutzungsdauer 25 Jahre

* Typbeschreibung aus den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Einfamilien- Wohnhäuser, Typ 1.21, freistehend, EG, ausgebautes DG, nicht unterkellert

* Gebäudestandard

Bauteil	Standard 2	Standard 3
Außenwände	23 %	
Dach		15 %
Fenster-/ Außentüren	11 %	
Innenwände-/ türen	11 %	
Decken/ Treppen	11 %	
Fußböden	5 %	
Sanitär	9 %	
Heizung	9 %	
sonst. techn. Ausstattung	6 %	
<hr/>		
Anteile der Standardstufe	85 %	15 %

Standardstufe Anteil NHK

Standardstufe 2: 85 % x 875 €/m² BGF = 743,75 €/m² BGF
Standardstufe 3: 15 % x 1 005 €/m² BGF = 150,75 €/m² BGF
894,50 €/m² BGF

rd. 894 €/m² BGF

* Normalherstellungskosten 894 €/m² BGF
im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten)

* Regionalfaktor 1,0

* Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 187,2
(Basisjahr 2010 = 100)

* Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)
Wertermittlungsstichtag: 05.05.2025
894 €/m² BGF * 187,2/100 = 1 674 €/m² BGF

* Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (incl. Baunebenkosten, hier 17 %) Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten 125 m ² BGF * 1 674 €/m ² BGF	209 250 €
* Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 25 Jahre 69 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)	- 144 382 €
* Wirtschaftliche Wertminderung	0 €
* Wertminderung wegen Baumängel und -schäden insgesamt	<u>0 €</u>
Gebäudewert (incl. Baunebenkosten)	64 868 €

4.5.2 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewerte	
1. Wohnhaus	64 868 €
Gebäudewerte insgesamt (incl. Baunebenkosten)	64 868 €
* Außenanlagen	
1 % vom Gebäudewert 1 % von 64 868 € = 649 €	
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)	649 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	+ 2 455 €
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	<u>67 972 €</u>

4.5.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 ImmoWertV).

Grundlage für die Marktanpassung:

- Grundstücksmarktbericht Sachsen- Anhalt 2023
- gutachterliche Erfahrungswerte

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Folgenden zu ermitteln.

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (incl. Baumängel, Bauschäden und kapitalisierter Mietdifferenz)	67 972 €
---	----------

In diesem Wert sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt: 0 €

Besondere wertbeeinflussende Umstände insgesamt	+ _____ 0 €
---	-----------------

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	67 972 €
---	----------

Marktanpassung

Grundstücksmarktbericht 2023: Untersuchungszeitraum 11/ 2020 – 06/ 2022
Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
u.a. Landkreis Jerichower Land für die Baujahre vor 1991

vorläufiger Sachwertfaktor 1,06 (vorläufiger Sachwert: 67 972 €)

Umrechnungskoeffizienten

- Standardstufe 2:	0,96	
- Bodenrichtwert 5 €/m ² :	0,89	
angepasster Sachwertfaktor		0,91

Sachwertfaktor zum Stichtag/ Marktanpassungsfaktor <i>Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag.</i>	* 1,10
--	--------

Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	74 769 €
--	----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0 €
---	-----------

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	74 769 €
---	----------

rd. 75 000 €

4.6 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (insbesondere Mieten und Pachten) ermittelt.

Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags) Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich aus Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (u.a. Bepflanzung) dar. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswert-Verfahren (§ 26 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallene Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (Bodenertragsanteil = ewige Rentenrate des Bodenwerts). Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz Gesamt-Reinertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der **Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwert- Berechnung) des Rein- Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksertrages dar.

Grundlagen der Ertragswertermittlung

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Die Bewirtschaftungskosten werden bei der Berechnung aus Tabelle 2, Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen: „Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten“, aus dem Grundstücksmarktbericht für Sachsen- Anhalt sowie aus der Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 ImmoWertV).

Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Liegenschaftszinssatz wird bei der Berechnung aus der Grundtabelle für Liegenschaftszinssätze 3.3 Liegenschaftszinssätze – bundesdeutsche Reverenzdaten, Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, aus den Grundstücksmarktbericht für Sachsen- Anhalt sowie aus der Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Gesamtnutzungsdauern sind in der neuen ImmoWertV (vom 14.07.2021) grundsätzlich auf fixe Werte festgelegt.

Im vorliegenden Fall wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

siehe Anlage: ImmoWertV – Modellansätze für Gesamtnutzungsdauern

(freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs.3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die ImmoWertV, Anlage 2 (zu §12) enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierung.

siehe Anlage: Tab.1 und 2:

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente,

sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 25 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besonderheiten des Objekts und die wertmäßigen Auswirkungen, die in den Wertermittlungsansätzen bisher noch nicht berücksichtigt wurden (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge), müssen korrigierend berücksichtigt werden.

(§ 8 ImmoWertV)

4.6.1 Ertragswert

* Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Wohnfläche		Risiko Abschlag	Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²		monatlich €	jährlich €
Wohnhaus	89,00	5,00		445,00	5 340,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt 5 340 €

* Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1 602 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 30,00 %

* jährlicher Reinertrag 3 738 €

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den
Erträgen zuzuordnen ist)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert

2,00 % * 2 455 € - 49 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 3 689 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 25 Jahre

* Barwertfaktor * 19,52
bei 25 Jahren Restnutzungsdauer
und 2,00 % Liegenschaftszinssatz

* Ertragswert der baulichen Anlagen 72 009 €

* Bodenwert + 2 455 €

* Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 74 464 €

* Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale
insgesamt 0 €

Ertragswert insgesamt 74 464 €

rd. 74 000 €

4.7 Verkehrswert/ Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 75 000 € ermittelt.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Somit ist aus gutachterlicher Sicht ein Sicherheitsabschlag von 10 % angemessen. Es ergibt sich ein Verkehrswert von rd. 68 000 €

Der Verkehrswert/ Marktwert für das bebaute Grundstück
Dorfstraße 43 (Altenklitsche)
39307 Klitsche

Gemarkung Klitsche

Flur	Flurstück
8	10013

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 mit

68 000 €

in Worten: Achtundsechzigtausend EURO

geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Burg, den 09.05.2025

März

Dipl.- Bauing. Elke März

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.

5. Verzeichnis der Anlagen

Auszug aus der Flurkarte

Auskunft Baulasten

Auskunft Altlasten

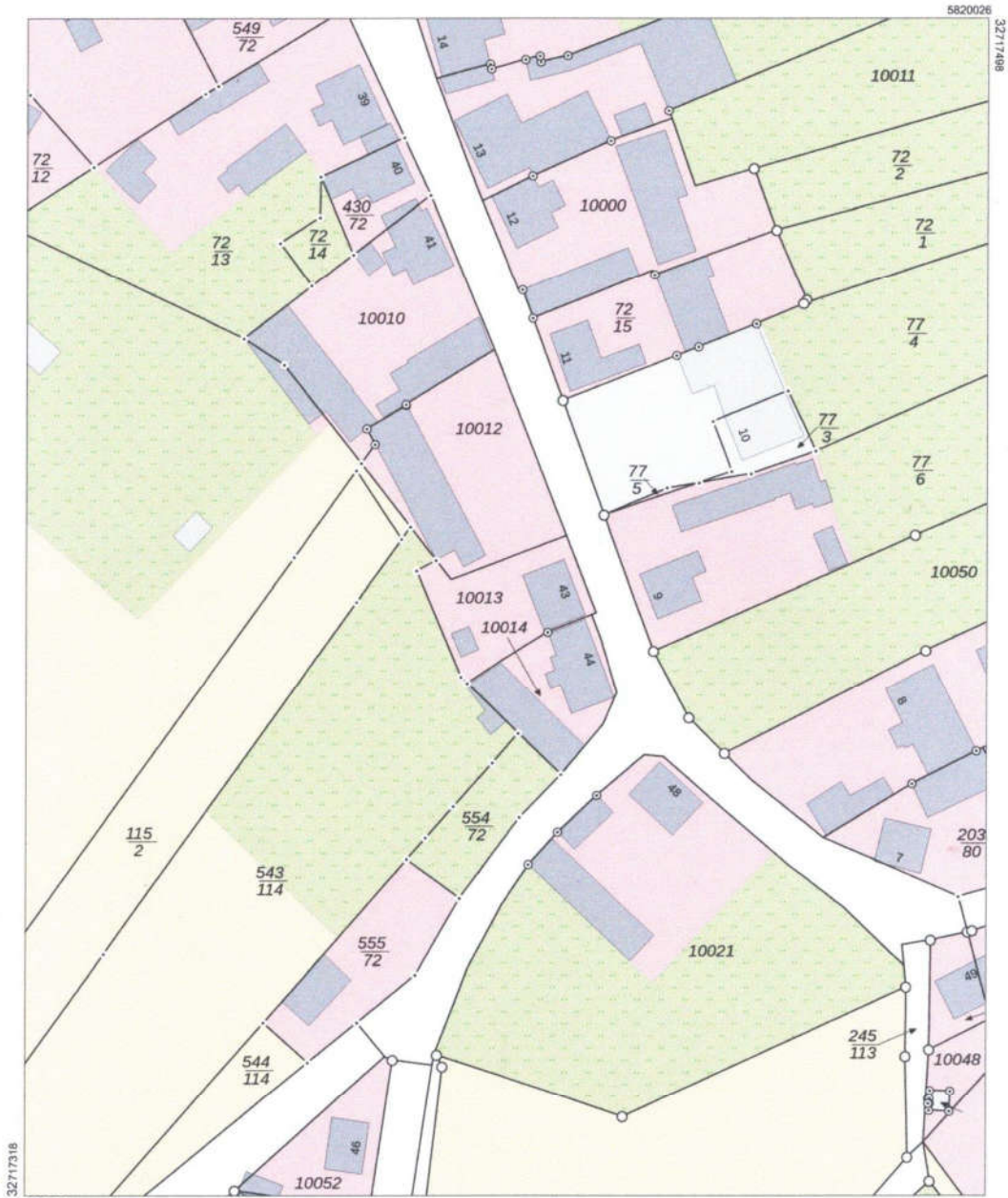
Auszug aus den Berechnungsgrundlagen: ImmoWertV

Fotodokumentation

Auszug aus der Flurkarte

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



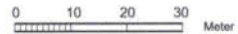
**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 10013 Gemeinde: Jerichow, Stadt
Flur: 8 Kreis: Jerichower Land
Gemarkung: Klitsche

Liegenschaftsdarstellung
farbig

Maßstab: 1:1000



Erstellt am 03.05.2025

Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

LVermGeo #194a
Stand 03/25

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Auskunft Baulasten

Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Frau
Sachverständige Dipl.-Bauing. Elke März
Berliner Chaussee 156
39288 Burg

Fachbereich Bau
Untere Bauaufsichtsbehörde
Auskunft erteilt: Frau Sünder
Mein Zeichen: **63 16-2024-00394**
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
Datum
21. Februar 2024

Ihre Nachricht vom _____ Ihr Zeichen _____

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

0151

Aktenzeichen: 63 16-2024-00394 **Ort:** Jerichow, Stadt **Straße:** Dorfstraße (Altenklichsche) 43

Sehr geehrte Frau März,

Ihr Schreiben ist hier am 13. Februar 2024 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftsersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Baulastblattnr.	Baulastart
Klitsche	8	10013	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 derzeit gültigen Fassung die Kosten zu tragen. Der Kostenfestsetzungsbescheid erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Sünder

Auskunft Altlasten

Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständige Dipl.-Bauing. Elke März
Berliner Chaussee 156
39288 Burg

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Wasserbehörde
Auskunft erteilt: Frau Berliner
Mein Zeichen: **74-05-2024-70309**
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

15. Februar 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: 74-05-2024-70309

Eingangsdatum: 15. Februar 2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ort:

Lage:

Gemeinde:

Jerichow, Stadt

Gemarkung:

Klitsche

Flur: Flurstück:

8 10013

Sehr geehrte Frau März,

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

Auszug aus der ImmoWertV

**Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer**

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

**Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
 Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen**

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2820 - 2821)

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

I. Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente

zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

II. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

1. Allgemeines

Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel unter II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.). Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatt keine bis geringe Dachdämmung	einfache Ton- oder Schindeldachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement- Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außen Türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverfärlungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfärlungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradiäufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverfärlungen (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfärlungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung,	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung,	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	9

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	6

Kostenkennwerte
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Standardstufe															
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1005	1.02	545	605	695	840	1.03	705	785	900	1085
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	2.02	515	570	655	790	2.03	665	735	845	1020
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	3.02	480	535	615	740	3.03	620	690	795	955
Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	655	725	835	1005	1.12	570	635	730	880	1.13	665	740	850	1025
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	2.12	535	595	685	825	2.13	625	695	800	965
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	3.12	505	560	640	775	3.13	585	650	750	905
Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1005	1215	1.22	585	650	745	900	1.23	920	1025	1180	1420
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	2.22	550	610	700	845	2.23	865	965	1105	1335
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	3.22	515	570	655	790	3.23	810	900	1035	1250
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1105	1.32	620	690	790	955	1.33	785	870	1000	1205
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1040	2.32	580	645	745	895	2.33	735	820	940	1135
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	3.32	545	605	695	840	3.33	690	765	880	1060

¹ einschließlich Baubekosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Fotodokumentation



Bild 1: bebautes Grundstück Dorfstraße 43 in 39307 Altenklitsche



Bild 2: Wohnhaus – Grundstückszufahrt



Bild 3: Bewertungsobjekt Dorfstraße 43



Bild 4



Bild 5: südliche Grundstücksgrenze



Bild 6: Wohnhaus nördliche Giebelseite und hinterer Grundstücksbereich