

Diplom-Ingenieur

peter bergmann

- ♦ Von der IHK Magdeburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Feststellung von Mieten und Pachten
- ♦ Fachmann für Holzschutz

39291 Hohenwarthe
Hauptstraße 27
Telefon : 039222/2720
Telefax : 039222/3420
E-Mail : Ingenieurbuero.Bergmann@web.de

Hohenwarthe, 3. Mai 2021

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert / Marktwert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
aufgrund des Gesetzes vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1.728),
für das bebaute Grundstück in

39288 Burg – OT Schartau
Schartauer Hauptstraße 8b
Landkreis Jerichower Land
Az.: 32 K 39/20 + 32 K 38/20



Die Bewertung erfolgt unter Verwendung der
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(*Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV*)
und unter Berücksichtigung des Entwurfes zur ImmoWertA

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Deckblatt	
Inhaltsverzeichnis	
0. Zusammenstellung der Gutachtenergebnisse.....	3
1. Allgemeine Angaben	4
Verwendungszweck	4
2. Angaben zum Grundstück.....	5
2.1 Grundbuchangaben	5
2.2 Ortsbesichtigung	5
2.3 Bewertungsgegenstand	6
2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	6
2.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	7
3. Beschreibung des Grundstücks	9
3.1 Lagebeschreibung	9
3.2 Geometrie	14
3.3 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleitungen.....	14
3.4 Erschließungsbeiträge	14
3.5 Baurecht.....	14
3.6 Baulastenverzeichnis/ Denkmalverzeichnis / Altlastenkataster.....	15
3.7 Bauliche Nutzung des Grundstücks	15
3.8 Umgebende bauliche Nutzung.....	15
3.9 Grenzverhältnisse	15
4. Baubeschreibung	20
4.1 Wohnhaus.....	20
4.2 Nebengebäude	21
4.3 Werkstatt.....	22
4.4 Bauliche Außenanlagen	22
5. Baulicher Zustand	23
5.1 Wohnhaus.....	24
5.2 Nebengebäude.....	25
5.3. Werkstatt.....	25
6. Flächen- und Massenberechnung.....	26
6.1 Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1; 2005-02	26
6.2 Wohnfläche	27
7. Grundstücksbewertung	28
7.1 Ermittlung des <i>Bodenwertes</i> nach § 16 ImmoWertV.....	28
7.2 Ermittlung des <i>Sachwertes</i> nach §§ 21-23 ImmoWertV.....	32
8. Verkehrswert / Marktwert nach § 8 ImmoWertV.....	38
9. Zuordnung zu den Verfahren.....	39
Anlage – Fotos	

0. Zusammenstellung der Gutachtenergebnisse

Grundstück	:	Wohngrundstück mit Werkstatt und Nebengebäuden
Grundstücksgröße	:	1.241,00 m² Wohnbaufläche inkl. Hoffläche
Mieter oder Pächter	:	teilvermietet
Nutzungsart	:	gemischtes Grundstück für Wohnen und Gewerbe
Gebäudezustand	:	konnte nur von außen besichtigt werden; nach äußerem Augenschein renovierungsbedürftig
Wohnfläche	:	konnte von außen nicht ermittelt werden, nach Kennziffernerhebung ca. 352,00 m²
Vorläufiger Sachwert	:	348.084,00 €
Nach Marktanpassung	:	184.457,00 €
Verkehrswert	:	185.000,00 € (nach äußerer Inaugenscheinnahme)
=====		

1. Allgemeine Angaben

Eigentümer des Grundstücks	:	Volleigentum zu 1/1 Anteil
Antragsteller zur Bewertung	:	Amtsgericht Burg - Immobilienvollstreckung - In der Alten Kaserne 3 39288 Burg
Zweck des Wertgutachtens	:	Der nach den zurzeit geltenden Bewertungsmaßstäben im Grundstücksverkehr gültige Verkehrswert / Marktwert per Stichtag 9. April 2021 ist zu ermitteln.

Verwendungszweck

Gutachten über Verkehrswerte können für

- Erbauseinandersetzung
- Erbauseilung
- Vorbereitung des Verkaufes
- Enteignungsfall
- Beleihung bei Kreditinstituten
- Feuerversicherungswert
- Zwangsversteigerungen
- individuelle Zeitwertfeststellung

erarbeitet werden.

In dem Verfahren zwecks **Forderung eines Kreditinstitutes** wird die Zwangsversteigerung betrieben.

Der Zwangsversteigerungswert wird nach § 74a des Zwangsversteigerungsgesetzes – ZVG – „nach Anhörung eines Sachverständigen“ festgesetzt.

2. Angaben zum Grundstück

2.1 Grundbuchangaben

Angaben aus den Grundbuch- und Katasterunterlagen,

Gemarkung : Schartau

Flur : 4

Grundbuchblatt	Flurstücke	Größe [m²]	Nutzungsart
1036	10235	1,00	Straßenverkehrsfläche
	10236	421,00	Wohnbaufläche
591	10189	820,00	Wohnbaufläche mit Werkstatt
		1.242,00	
		=====	

Im Grundbuchblatt 1036 ist die Zwangsversteigerung am 07.09.2020 eingetragen.
Zeitgleich auch im Grundbuchblatt 591

2.2 Ortsbesichtigung

Dem Grundstückseigentümer wurden zwei Termine zur Ortsbesichtigung mitgeteilt.
Eine Teilnahme seinerseits fand beide Male nicht statt.

Die 7 Fotos konnten deshalb nur **von außen** aufgenommen werden.

Auf Hinweis des Zwangsversteigerungsgerichtes erfolgt eine Bewertung deshalb
nur nach äußerer Inaugenscheinnahme.

2.3 Bewertungsgegenstand

I. Wertbildendes Gebäude

- | | |
|------------------------------------|---|
| Objektbezeichnung/Nutzung | : mindestens in 3 Wohnebenen als Mietwohnhaus ausgebaut |
| Baujahr | : 1899 |
| übliche Gesamtnutzungsdauer | : 60 - 80 Jahre je nach Standardstufe der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie SW-RL, für die Nutzungskombination sind 70 Jahre angemessen |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer: | nach Teilmodernisierung und Dachgeschossausbau noch ca. 30 Jahre |

II. Bauliche Außenanlagen und Nebengebäude

III. Der Grund und Boden mit insgesamt : 1.242,00 m².

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen

- der Gutachtenauftrag vom 03. März 2021
- die Bodenrichtwertkarte sowie Flurkarte vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation
- die Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05. September 2012
- den Grundstücksmarktbericht des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Jahres 2021
- die Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014
- die Angaben vom Statistischen Landesamt
- die Auskünfte der Fachämter beim Landkreis

2.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Kleiber in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
 Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
 Seite 956

ordnet den Wertermittlungsverfahren die Art der Grundstücke zu,

Abb. 1: Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

<u>Art der Grundstücke</u>	<u>Wertermittlungsverordnung</u>	<u>Verfahren</u>
<ul style="list-style-type: none"> - unbebaute Grundstücke - Bodenwertanteil bebauter Grundstücke - Eigentumswohnungen 	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> Vergleichswertverfahren (§§ 15,16 ImmoWertV) </div>	⇒⇒ Vergleichswert
Preisbemessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstückes <ul style="list-style-type: none"> - Mietwohnhäuser - gewerbl./industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - Garagengrundstücke - Hotels - Eigentumswohnung 	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV) </div>	⇒⇒ Ertragswert
Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten <ul style="list-style-type: none"> - Ein- und Zweifamilienhäuser - gewerblich genutzte Grundstücke ohne große Nachfrage - ehemalige Bauerngehöfte - Eigentumswohnung 	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) </div> </div>	⇒⇒ Sachwert

Der *Bereich Wohnhaus* ist vermietet.
 Es scheinen mindestens 4 Wohnungen vorhanden zu sein.

Der *Bereich Werkstatt* ist offensichtlich noch eigengenutzt.

Aus dieser Mischnutzung und wegen fehlender Daten zur eventuellen Vermietung wende ich das am Substanzwert orientierte **technische Sachwertverfahren** an.

Karten A-D
Burg über

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Lagebeschreibung

Die Ortschaft *Schartau* gehört wie weitere 6 ehemalige selbständige Dörfer zur Einheitsgemeinde Stadt Burg.

Von den insgesamt ca. 22.400 Einwohnern wohnen ca. 680 in *Schartau* selbst.

Schartau ist ländlich geprägt. Zugehörig sind Kleingewerbebetrieb sowie ein Landwirt mit Milchkuhhaltung.

Bekannt ist der Ort wegen der bisher einzigen Fährverbindung über die *Elbe* in den westlich benachbarten Bördekreis.

Die Verkehrsanbindungen sind gut zur

- Kreisstadt Burg in 6 km
- Landeshauptstadt Magdeburg in 30 km
- Bundeshauptstadt Berlin in 140 km.

Die *Schartauer Hauptstraße 8* ist ein Eckgrundstück mit der Alten Lindenstraße. Ein großes Firmenschild weist auf die ehemalige Nutzung als Handwerksbetrieb des Bauwesens hin.

Die gewerbliche Nutzung des Grundstückes wurde inzwischen eingestellt.

Das Gesamtgrundstück ist heute aufgeteilt in drei Nutzungen

1. den Flurstücken 10189 und 10236 für Wohnen und Werkstatt
2. dem Flurstück 10186 in Fremdbesitz mit der Zufahrt zur Gewerbeeinheit und einem Neubau in Rohbau (Foto 5)
3. dem Flurstück 10080 am Wohnhausgiebel in Fremdbesitz und mit einem großem Windfang als offensichtlicher Wohnungseingang bebaut.

Luftbild

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

Flurkarte

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

ALB

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

Legende

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

3.2 Geometrie

Alle genannten Flurstücke bilden das Grundstück in der Ecklage der beiden Straßen. Durch die Heraustrennung der beiden Flurstücke in Fremdeigentum ist jetzt die Werkstatt nur über die Hoffläche des Wohnhauses erreichbar (Foto 6).

3.3 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleitungen

Die baureife Erschließung des Grundstücks mit allen erforderlichen Medien und mit Straßenanschluss ist erfolgt.

Über die Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlagen kann keine Angabe gemacht werden.

3.4 Erschließungsbeiträge

Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch oder nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes liegen außerhalb des Verkehrswertes des Grundstücks.

3.5 Baurecht

Nach § 34 – *Innenbereichsdefinition* des Baugesetzbuches zu beurteilen.

3.6 Baulastenverzeichnis/ Denkmalverzeichnis / Altlastenkataster

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten).

Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

Nach schriftlicher Auskunft sind hier keine Eintragungen vorhanden.

Allerdings steht auf dem *Flurstück 10186* der zweigeschossige Neubau (Foto 5), direkt als Grenzbebauung.

Hier entsteht eigentlich zu Lasten des *Flurstückes 10236* eine Baulast in der Länge des Objektes von ca. 11,00 Metern und der Breite entsprechend der Traufhöhe von mindestens ca. 6,50 Metern.

In dieser, lt. Baugesetzbuch nicht bebaubaren Fläche, steht zusätzlich schon das Nebengebäude (Foto 3) auf dem *Flurstück 10236* selbst.

Auf diese Unstimmigkeit sei deshalb speziell hingewiesen.

3.7 Bauliche Nutzung des Grundstücks

Das *Flurstück 10186* mit dem Neubau sah bei den beiden Ortsbesichtigungen ungenutzt aus.

Die anderen Flurstücke sind in Nutzung.

3.8 Umgebende bauliche Nutzung

Relativ dichte alte Dorfbebauung ohne wesentliches Baum- und Strauchgrün.

3.9 Grenzverhältnisse

In der Flurkarte sind alle Gebäude in den eigenen Flurstücksgrenzen eingezeichnet.

Altlasten

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

Baulasten

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

Baulasten

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

Denkmalschutz

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

4. Baubeschreibung

Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes im Gutachten kann nicht erhoben werden.

Ich kann nur wiedergeben, was ich gesehen habe. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum

Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- und versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß u.ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Auf die mit diesem Sachverhalt verbundene Gefahr der Ungenauigkeit des Verkehrswertgutachtens weise ich ausdrücklich hin.

Ich kann nur wiedergeben, was ich von **außen gesehen**.

4.1 Wohnhaus (Foto 1)

Das Gebäude wurde lt. Inschrift am rechten Giebel im Jahr 1899 errichtet.

Ob ein **Keller** vorhanden ist kann von außen nicht eingeschätzt werden.

Üblich war in diesen Baujahren einen Keller mit ca. 5 Stufen über Oberkante Gelände zu errichten.

Damit war die Gründungssohle zuerst oberhalb des Grundwassers und man sparte den Bodenaushub.

Hier ist das Erdgeschoss ebenerdig, so dass kein Keller vermutet wird.

Eventuell war das Gebäude aber auch nie ein Wohnhaus, sondern eine Scheune.

Eine Umnutzung ist offensichtlich später erfolgt.

Aus der Briefkastenanlage geht heute die Nutzung als Mehrfamilienhaus mit mindestens 5 Einheiten hervor.

Bauteile von außen sind zu erkennen

- » Betondachsteineindeckung
- » Klinkeraußenmauerwerk
- » Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
- » Eingangstüren dto.
- » Dachfenster im ausgebautem Dachgeschoss
Hier sind zwei Ebenen mit Dachflächenfenstern zu sehen, eventuell sind hier auch zwei Wohnebenen eingebaut.

4.2 Nebengebäude (Foto 3)

Direkt als eingeschossiges Gebäude mit flachem Walmdach an der Grundstücksmauer zur Straße gebaut.

Ob es eventuell einmal das Büro des Gewerbebetriebes werden sollte, kann nur vermutet werden.

Von außen ersichtlich sind:

- » Tonziegel
- » Zinkrinne
- » Fundamentplatte
- » Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
- » Kunststoffrahmentür
- » äußere Fassadenverkleidung mit Holz oder Eternit
- » Wand- und Deckenkonstruktion sind nicht zu erkennen

4.3. Werkstatt (Foto 4)

Giebel an Giebel mit dem Wohnhaus errichtet.

Ob es einen eigenen konstruktiven Giebel gibt, oder die Außenmauer nur stumpf am Wohngiebel angesetzt sind, lässt sich nicht erkennen.

So sind auch wieder nur von außen zu sehen:

- » massives Mauerwerk
- » Stahlblechtor
- » Wellasbesteindeckung
- » Betonrahmenfenster.

4.4 Bauliche Außenanlagen

Die Hoffläche des *Flurstückes 10236* ist zu beiden Straßenseiten mit einer massiv gemauerten Mauer umrandet.

Die Tordurchfahrt besteht aus einem Schiebetor in festen verzinktem Material.

Die Hofbefestigung ist mehrheitlich aus Betonrasengittersteinen gestaltet.

5. Baulicher Zustand

Damit ist der Zustand der tragenden Bauteile Fundamente, Wände, Decken und Dach gemeint.

Er bestimmt im Wesentlichen die weitere Restnutzungsdauer der Gebäude. Aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zu üblicher Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich die technische Alterswertminderung.

Der *Erhaltungszustand* beschreibt den Zustand der Ausbauteile, die das Gebäude gegen äußere Einflüsse schützen bzw. die zu den haustechnischen Anlagen gehören.

Als *Reparaturanstau* werden die Gewerke mit ihrem prozentualen Anteil an den Gesamtbaukosten ermittelt bzw. als anteilige Größe zur Nutzfläche bestimmt.

Zur Beurteilung des Bau- und Unterhaltungszustandes soll das "Schulnotensystem" herangezogen werden. Hierbei bedeuten die einzelnen Zustandsstufen Folgendes:

<u>Note</u>	<u>Bau- und Unterhaltungszustand</u>
1	Sehr guter Bau- und Unterhaltungszustand. Reparaturen brauchen z.Z. nicht ausgeführt zu werden.
2	Guter Bau- und Unterhaltungszustand. Kleinere Reparaturen sind notwendig.
3	Befriedigender Bau- und Unterhaltungszustand. Mittlere Reparaturarbeiten erforderlich.
4	Ausreichender Bau- und Unterhaltungszustand. Größere Reparatur- und Sanierungsarbeiten notwendig.
5	Mangelhafter Bau- und Unterhaltungszustand. Erhebliche Reparatur- und Sanierungsarbeiten notwendig.
6	Ungenügender Bau- und Unterhaltungszustand. Sofortige Reparatur- und Sanierungsarbeiten notwendig.

5.1 Wohnhaus

Zumindest der äußere Augenschein geht von einem stabilen Zustand aus.
Über die innere Qualität können keine Angaben gemacht werden.
Immerhin scheint das Gebäude voll vermietet zu sein.
Die volle Funktionsfähigkeit aller Erschließungsanlagen ist nicht bekannt.

Ich schätze deshalb erst einmal vorsichtig mit einem gewissen Risiko die

Note 4 ein.

Weitere Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde offensichtlich im Jahr 1899 errichtet.
Abzüglich der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergeben sich rein mathematisch

0 Jahre.

Wegen ständiger Instandhaltung und offensichtlicher Um- und Ausbaumaßnahmen ist zum heutigen Stichtag, vorbehaltlich des inneren Zustandes, von weiteren

30 Jahren

=====

wirtschaftlicher Restnutzungsdauer auszugehen.

Reparaturkosten

Nach § 8 ImmoWertV sollen

„... *ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden ... durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden ...*“

Wenn der Gebäudezustand bereits in den Normalherstellungskosten berücksichtigt wird, sind keine weiteren Abzüge für Reparaturen erforderlich.

Alle anderen Wertminderungen sind bereits in der Alterswertminderung von 57 % im Rechengang erfasst.

5.2 Nebengebäude

Von außen ohne Schäden zu beurteilen.
Auch hier kann die innere Ausstattung nicht beschrieben werden.

5.3 Werkstatt

Hier rechne ich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus mit ebenfalls
30 Jahren

Restnutzungsdauer bei einer üblichen GND von 50 Jahren.

6. Flächen- und Massenberechnung

6.1 Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1; 2005-02

Da die Wohn- und Nutzflächen für eine Ertragswertberechnung nicht vermessen werden konnten, sind auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte die Außenmaße maßgebend.

Eventuelle Maßabweichungen sind nicht auszuschließen !

Bebaute Fläche:

$$\text{Wohnhaus} \quad \text{ca.} \quad 12,50 \text{ m} \times 12,00 \text{ m} = 150,00 \text{ m}^2$$

=====

$$\text{Nebengebäude} \quad \text{ca.} \quad 8,30 \text{ m} \times 5,80 \text{ m} = 48,14 \text{ m}^2$$

=====

$$\text{Werkstatt} \quad \text{ca.} \quad 21,20 \text{ m} \times 12,00 \text{ m} = 254,40 \text{ m}^2$$

=====

Bruttogrundfläche nach DIN 277-1; 2005-02

Die Bruttogrundfläche eines Bauwerkes ist die „**Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen**“.

Im Gegensatz zur Geschossfläche werden alle tatsächlich vorhandenen Grundrissflächen einschließlich der Grundrissflächen unterhalb der Geländeoberkante (Untergeschoss Souterrain, Kellergeschoss) erfasst.

In Dachgeschossen wird ebenfalls die gesamte Grundfläche angerechnet,

$$\text{Wohnhaus} \quad / \quad \text{ca.} \quad 150,00 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Ebenen} = 450,00 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

(ohne Keller mit ausgebautem Dachgeschoss)

$$\text{Nebengebäude} \quad \text{ca.} \quad 48,14 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Ebenen} = 48,14 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

$$\text{Werkstatt} \quad \text{ca.} \quad 254,40 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Ebene} = 254,40 \text{ m}^2 \text{ BGF}$$

=====

6.2 Wohnfläche

Es ist von außen nicht eindeutig, ob die Funktion Wohnen nicht sogar in der zweiten Ebene des Daches stattfindet !

Da aber für den *Marktanpassungsfaktor* die Wohnflächenangabe benötigt wird, schätze ich auf Grund der Außenmaße:

$$\text{ca. } 150,00 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Ebenen} \times 0,75 = 225,00 \text{ m}^2$$

$$\text{ca. } 150,00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Ebene} \times 0,55 = 82,00 \text{ m}^2$$

$$\text{ca. } 150,00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Ebene} \times 0,30 = 45,00 \text{ m}^2$$

gerundet 352,00 m²

=====

7. Grundstücksbewertung

In der *Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV* ist die Rangfolge der einzelnen Bewertungsverfahren in der Gliederung berücksichtigt. Dazu gehören im

Abschnitt 3	Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1	- Vergleichswertverfahren incl. Bodenwertermittlung
Unterabschnitt 2	- Ertragswertverfahren
Unterabschnitt 3	- Sachwertverfahren

7.1 Ermittlung des *Bodenwertes* nach § 16 ImmoWertV

Die von den Gutachterausschüssen bei den Landesämtern für Vermessung und Geoinformation jährlich beschlossenen *Bodenrichtwerte* sind eine gute Grundlage für die Bodenwertermittlung.

Sowohl die Höhe des Richtwertes als auch die sonstigen Zustandsmerkmale erfahren auf der Grundlage von

Kaufpreisauswertungen

eine immer bessere Aussagefähigkeit.

Für die Bewertungszone beträgt der Richtwert aktuell zum Stichtag 31.12.2020

35 B

MD o l t35 f700

Folgende Bedeutung hat dieser Richtwert:

35	=	Bodenrichtwert in €/m ² in ortsüblicher Erschließung
B	=	Baureifes Land nach § 5 ImmoWertV
MD	=	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
o	=	offene Bauweise nach § 22 BauNVO
I	=	Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
t35	=	Tiefe der örtlichen Erschließung in [m]
f700	=	übliche Grundstücksgröße in [m ²]

Solche Richtwerte mit dieser Definition sind nur bei Einfamilienhausobjekten anzuwenden.

Für stillgelegte Gewerbebetriebe mit zusätzlicher Wohnnutzung gelten andere Werte. Diese sind wegen der gewerblichen Nutzung immer geringer.

Wegen der Größe der Gesamtfläche ist eher ein abgerundeter Wert von maximal **30,00 €/m² maßgebend.**

Somit Bodenwert

$$1.242,00 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 37.260,00 \text{ €}$$

=====

Eine Bodenuntersuchung auf Beschaffenheit, aber auch auf Schadstoffe, Altlasten, unterirdische fremde Leitungen und Kontaminierungen wurde nicht durchgeführt.

Ein solches war auch - wie üblich - nicht Gegenstand des Auftrages.

Auch der Landkreis gibt keine Eintragungen in seinem Verzeichnis an.

Bodenrichtwertkarte

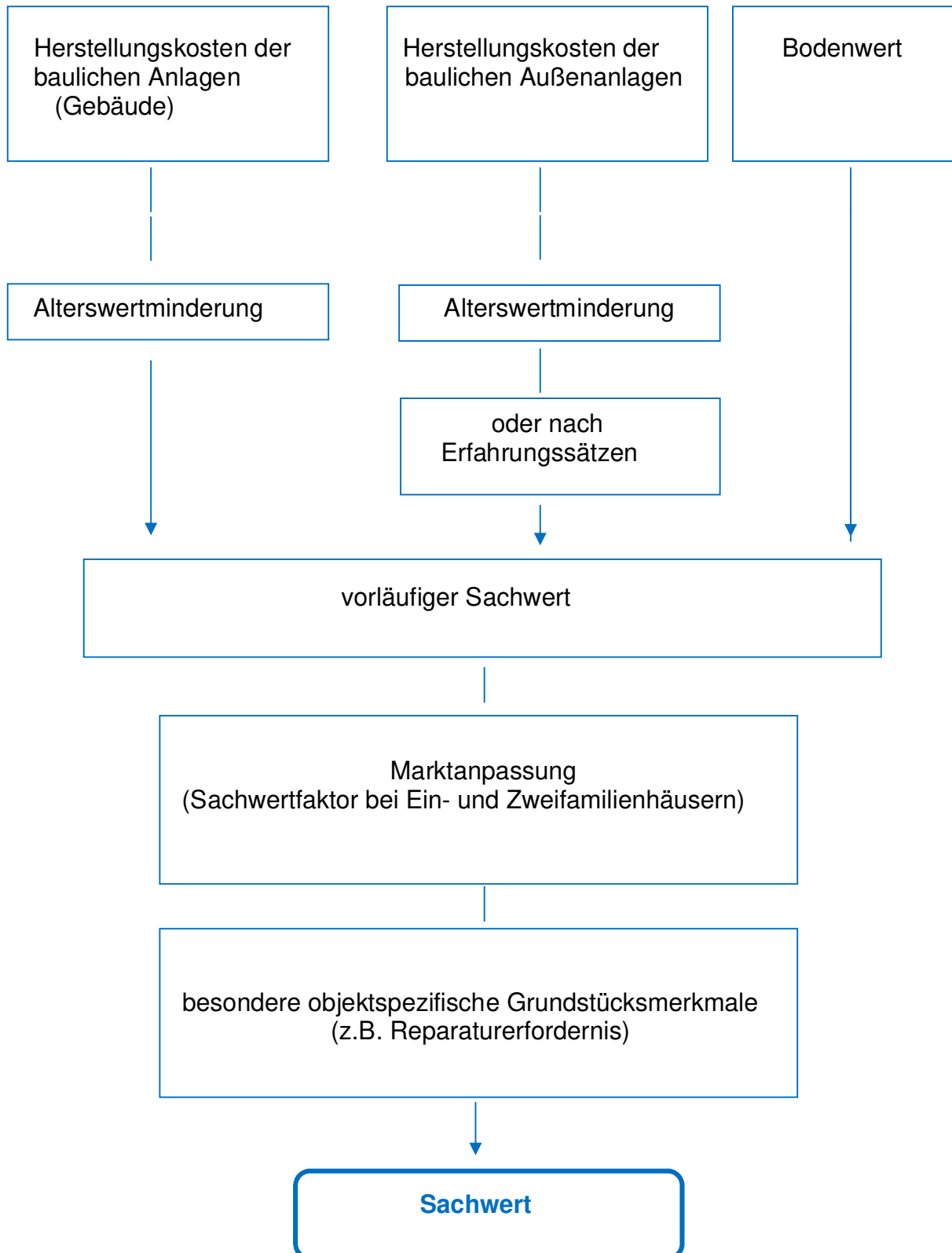
**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

Legende

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

7.2 Ermittlung des Sachwertes nach §§ 21-23 ImmoWertV

Der Verfahrensgang ergibt sich aus der Sachwertrichtlinie auf Seite 3.



Gebäudewert *Wohnhaus* nach § 21 Absatz (2) ImmoWertV

Rechenannahmen

- . Bruttogrundfläche : 450,00 m² BGF
- . Normalherstellungskosten 2010 : Auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie
 - SW-RL- Anlage 1 (Stand 18.10.2012)
 - Typenblatt 2.31 von Seite 12
 - ohne Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss
 - einschl. MWST 19 %
 - einschl. Baunebenkosten ca.17 %

mit 808,00 €/m²BGF (einschl. Standardstufe 2,50)
- . Berücksichtigung der Änderung des Baujahres des *Baupreisindex* vom Basisjahr der NHK 2010 :

Jahr 2010 i.M.	= 100,0
Stichtag April 2021	= 130,7
$= \frac{130,7}{100,0} \times 808,00 \text{ €/m}^2\text{BGF} = 1.056,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
- . übliche Gesamtnutzungsdauer aus Anlage 3 der SW – RL

: bei Standardstufe 1	= 60 Jahre
: bei Standardstufe 1,50	= 60 Jahre
: bei Standardstufe 2,50	= 70 Jahre
- . wirtschaftliche Restnutzungsdauer : 30 Jahre

Rechengang

- . Herstellungskosten des Gebäudes

450,00 m² BGF x 1.056,00 €/m² BGF	= + 475.200,00 €
-----------------------------------	------------------
 - . abzüglich Wertminderung wegen Alters (linear)

bei 30 / 70 = 57 %	= - 270.864,00 €
--------------------	------------------

 - Gebäudewert der baulichen Anlage = 204.336,00 €
-

Gebäudewert *Nebengebäude* nach § 21 Abs. (2) ImmoWertV

Rechengang

. Herstellungskosten der Gebäude		
48,14 m² BGF x 800,00 €/m² BGF	=	38.512,00 €
254,00 m² BGF x 450,00 €/m² BGF	=	114.300,00 €
		<hr/>
		= + 152.812,00 €
. abzüglich Wertminderung wegen Alters (linear)		
bei 30 / 50 = 40 %	= -	61.125,00 €
		<hr/>
Gebäudewert der baulichen Anlagen	=	91.687,00 €
		<hr/> <hr/>

Sachwertzusammenstellung

Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen Wohnhaus	=	204.336,00 €
+ Nebengebäude	=	91.687,00 €
		<hr/>
= Gebäudesachwerte	=	296.023,00 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen als Prozentsatz der Gebäudesachwerte 5 % von 296.023,00 €	=	14.801,00 €
		<hr/>
= Sachwert der baulichen Anlagen	=	310.824,00 €
+ Bodenwert	=	37.260,00 €
		<hr/>
= Vorläufiger Sachwert des Grundstückes	=	348.084,00 €
		<hr/> <hr/>

Marktanpassungsfaktoren nach § 14 ImmoWertV

Im *Grundstücksmarktbericht* werden jährlich aus statistischen Unterlagen Verhältnisse zwischen

errechnetem Sachwert \longleftrightarrow tatsächlichem Kaufpreis

veröffentlicht.

Jedoch nur für solche Grundstücksarten, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nach *verkörperten Sachwertgesichtspunkten* genutzt werden.

Das sind vorrangig

eigen genutzte Ein- und Zweifamilienhausobjekte.

Die Marktanpassungsfaktoren sind nur anzuwenden, wenn

- die Normalherstellungskosten NHK 2010 gemäß Anlage 1 SW-RL
- die Standardmerkmale gemäß Anlage 2 SW-RL
- die Bruttogrundfläche gemäß SW-RL
- die übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 3 der SW-RL
- die lineare Alterswertminderung

gewählt wurde.

Von der Seite 301 ff. des Grundstücksmarktberichtes entnehme ich

Sachwerthöhe	\Rightarrow	Faktor 0,80
abweichender Gebäudestandard	\Rightarrow	Faktor 1,00
abweichender Bodenrichtwert	\Rightarrow	Faktor 1,00
abweichender Landkreis	\Rightarrow	Faktor 0,92
abweichende Wohnfläche	\Rightarrow	Faktor 1,20

Marktangepasster Sachwert

$$348.084,00 \text{ €} \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,92 \times 1,20 = 307.428,00 \text{ €}$$

=====

für ein idealisiertes Ein-/Zweifamilienhaus mit Garage auf einem Grundstück !

Sachwertfaktoren

**keine Veröffentlichung
der Unterlagen**

Im Grundstücksmarktbericht wird auf folgende Einflüsse bei der Anwendung der Sachwertfaktoren hingewiesen:

Zitat: „ ... Die Anwendung der Sachwertfaktoren ist nur dann sachgerecht, wenn die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten beachtet werden. ... Die nicht von dem Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen ... “

Dazu ist hier anzumerken, dass die Objektart nicht der eines idealen Ein-/Zweifamilienhauses mit Grundstück und evtl. Garage entspricht.

Es handelt sich vielmehr hier um

- » ein Gewerbeobjekt mit Mehrfamilienhaus
- » eines nach dem Herauslösen einer größeren Teilfläche unregelmäßig geschnittenem Grundstückes
- » mit einer noch nicht eingetragenen Baulast aus einem zweigeschossigem Neubau direkt an der Flurstücksgrenze (Foto 5) auf dem Flurstück 10186
- » mit einem Fremdeigentum des Flurstückes 10080 am Hausgiebel

Diese Abweichung vom „Idealobjekt“ ist noch durch einen weiteren Abschlag zu bedenken, den ich sachverständig mit

40 %

einschätze:

$$307.428,00 \text{ € } \cdot 40 \% = 184.457,00 \text{ €}$$

=====

Noch einmal sei auf das Risiko der nur äußeren Inaugenscheinnahme hingewiesen!

8. Verkehrswert / Marktwert nach § 8 ImmoWertV

Bei dem Grundstück ist von einer großen Gebäudemasse auszugehen.
Deshalb war der verbleibende Sachwert einschließlich des Bodenwertes relativ hoch.

Erst die Marktanpassung mit den auf dem Gebäudezustand konkret bezogenen Sachwertfaktoren ergab die Abminderung auf eine kleinere Summe.
Zusätzlich erfolgte ein weiterer Abschlag wegen der vorgefundenen Objektart und der Gebäudezuordnung.

Unter diesen Voraussetzungen schätze ich den **Verkehrswert / Marktwert** des Grundstückes in

Schartau– Schartauer Hauptstraße 8b

zum Wertermittlungstichtag im April 2021 gerundet auf

185.000,00 €

=====

in Worten:

ehundertföfundachtzigtausend Euro

9. Zuordnung zu den Verfahren

Die Zwangsversteigerungen betreffen die Verfahren

32 K 38/20 \Rightarrow Flurstück 10189

32 K 39/20 \Rightarrow Flurstück 10235
und
Flurstück 10236

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden. Das ist für

32 K 38/20 \Rightarrow Grundbuchblatt 591 \Rightarrow lfd. Nr. 7

32 K 39/20 \Rightarrow Grundbuchblatt 1036 \Rightarrow lfd. Nr. 1
(hier mit 2 (!) Flurstücken)

Die Werte für das Verfahren 32 K 38/20 lauten :

Bodenwert	820,00 m ² x 30,00 €/m ²	= +	24.600,00 €
Gebäudewert Wohnhaus		= +	204.336,00 €
Gebäudewert Werkstatt			
	114.300,00 € ./. 40 %	= +	68.580,00 €
<hr/>			
= Gebäudewerte		= +	272.916,00 €
+ Bauliche Außenanlagen	5 %	= +	13.646,00 €
<hr/>			
= Vorläufiger Sachwert		=	311.162,00 €
<hr/>			

Marktanpassungsfaktoren

$$311.162,00 \text{ €} \times 0,80 \times 0,92 \times 1,20 = 274.818,00 \text{ €}$$

$$274.818,00 \text{ €} \text{ ./. } 40 \% = 164.891,00 \text{ €}$$

$$\text{=====}$$

Damit ergeben sich für die beiden Verfahren getrennte Werte

$$\mathbf{32\ K\ 38/20} \Rightarrow \text{Ifd. Nr. 7 des Grundbuches} = \mathbf{165.000,00\ \text{€}}$$

$$\text{=====}$$

$$\mathbf{32\ K\ 39/20} \Rightarrow \text{Ifd. Nr. 1 des Grundbuches} = \mathbf{20.000,00\ \text{€}}$$

$$\text{=====}$$

Das Bewertungsgrundstück wurde am 9. April 2021 von mir persönlich besichtigt;
das Gutachten wurde in meiner Verantwortung persönlich erstellt.

Dipl.-Ing.

Peter Bergmann • Hauptstraße 27, 39291 Hohenwarthe • 3. Mai 2021

Az.: 32 K 39 /20 + 38/20
39288 Burg – OT Schartau
Außenaufnahmen



Foto 1

Wohnhaus



Foto 2

Giebelansicht



Foto 3

Nebengebäude auf dem Flurstück 10236



Foto 4

Werkstatt



Foto 5

Neubau auf dem Nachbarflurstück 10186



Foto 6

Bauliche Außenanlagen



Foto 7

Zufahrt auf das Grundstück im Kreuzungsbereich

