



**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**  
Diplom-Ing. Beatrix Müller

Sachverständige für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Immobilien  
(Sprengnetter Akademie)

Mitglied im Verband der Bausach-  
verständigen des Landes Sachsen-Anhalt  
e. V.

Telefon: 039207/ 80739  
Internet: [www.mueller-svb.de](http://www.mueller-svb.de)  
Email: [info@mueller-svb.de](mailto:info@mueller-svb.de)

---

Amtsgericht Burg  
Postfach 1334  
39283 Burg

Datum: 23.05.2025  
Az.: 048/2024

**Geschäftszeichen: 32 K 40/23**

---

## **GUTACHTEN**

### **im Zwangsversteigerungsverfahren**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Einfamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Garage  
bebaute Grundstück in

**39317 Güsen, Pareyer Straße 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**  
wurde zum Stichtag 30.01.2025 ermittelt mit rd.

**54.000,00 €.**

#### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.3	Privatrechtliche Situation.....	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.6	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.3	Bodenwertermittlung .....	15
4.4	Sachwertermittlung .....	17
4.5	Ertragswertermittlung .....	29
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.7	Verkehrswert.....	36
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>38</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	39
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>39</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Garage
Objektadresse:	Pareyer Straße 8 39317 Elbe-Parey OT Güsen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Güsen, Blatt 1449, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Güsen, Flur 3, Flurstück 522/72, Fläche 554 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Burg soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	30.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)  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 durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung:	30.01.2025  Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht informiert.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Ehefrau des Bruders der Miteigentümerin und die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug.</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte;</li></ul>

- von der Unteren Bodenschutzbehörde schriftliche Auskunft zu Altlasten;
- von der Baubehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen;
- von der Gemeinde planungsrechtliche und beitragsrechtliche Auskunft;
- Straßenkarte und Ortsplan über das Sprengnetter Marktdaten-Portal.

Des Weiteren wurden von der Sachverständigen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt sowie aktuelle Veröffentlichungen des Gutachterausschusses zu erforderlichen Daten für die Grundstücksbewertung;
- Mietpreisrecherche über das Internetportal Immobilienscout24;
- Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2022.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

#### Beantwortung der Fragen des Gerichts:

a) ob **Miet- bzw. Pachtverhältnisse** bestehen

Das Bewertungsgrundstück wird zum Wertermittlungsstichtag von der Familie des Bruders der Miteigentümerin bewohnt. Ein Mietvertrag existiert nach Recherchen der Sachverständigen nicht.

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

Beim Ortstermin wurde soweit ersichtlich kein Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde in den besichtigten Bereichen der Gebäude augenscheinlich nicht festgestellt. Dieser kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

d) ob **baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen

Es bestehen lt. Auskunft der Baubehörde keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. (vgl. Anlage 6, Auskünfte)

#### Besichtigungsumfang und Verwendung von Innenfotos im Gutachten:

Im Wohngebäude konnten das Erdgeschoss und das Dachgeschoss besichtigt werden. Das Kellergeschoss und der Spitzboden konnten nicht besichtigt werden. Das Nebengebäude und die Garage wurden nur von außen besichtigt.

Die Verwendung von Innenfotos im Gutachten wurde durch die Bewohnerin nicht gestattet.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Landkreis Jerichower Land rd. 88.700 Einwohner * *Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand Dezember 2023
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Elbe-Parey mit rd. 6.400 Einwohnern * *Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand Dezember 2023  Ortsteil <b>Güsen</b> mit rd. 1.800 Einwohnern * *Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand Dezember 2023

Elbe-Parey ist eine Einheitsgemeinde in Sachsen-Anhalt, die sich aus acht Ortsteilen zusammensetzt. Sie liegt landschaftlich reizvoll zwischen den Städten Genthin und Burg. Die westliche Gemeindegrenze wird durch den Fluss Elbe markiert, während im Südosten der Fläming beginnt. Das östliche Gemeindegebiet ist geprägt von ausgedehnten Waldflächen.

Der Ort Güsen liegt etwa 18 Kilometer östlich der Kreisstadt Burg am Ostufer des Elbe-Havel-Kanals. Der Ort ist durch die Landesstraße L 54 gut erreichbar, die eine Verbindung zu den Nachbarorten Hohenseeden im Süden und Parey im Norden bietet.

Genthin ist über die südöstlich des Ortes verlaufende Bundesstraße B1 nach ca. 15 km zu erreichen. Das umliegende Landschaftsbild wird von Laub- und Mischwäldern sowie weitläufigen Ackerflächen geprägt.

Güsen bietet eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur. Der Ort verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule, Arztpraxen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Durch Buslinien ist Güsen mit den umliegenden Orten verbunden. Zudem liegt der Ort an der Bahnstrecke Berlin–Magdeburg und verfügt über einen eigenen Bahnhof, was die Erreichbarkeit weiter verbessert.

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Kreisstadt Burg (ca. 18 km entfernt)  
Genthin (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Magdeburg (ca. 40 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 1 (ca. 6 km entfernt)  
B 107 (ca. 16 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
BAB 2 Anschlussstelle Theeßen (ca. 25 km entfernt)

Bahnhof:  
Güsen (ca. 3 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Güsen in einer historisch gewachsenen Wohnlage. Die Lage kann als einfache bis mittlere Wohnlage in Güsen bewertet werden.

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:

wohnbauliche Nutzungen,  
überwiegend offene ein- bis zweigeschossige Bebauung

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

### 2.1.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3 )

Straßenfront:  
ca. 24 m

mittlere Tiefe:  
ca. 22 m

Grundstücksgröße:  
554 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
rechteckiger Grundstückszuschnitt

## 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, befestigt mit Bitumenbelag, Gehweg einseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Abwasser, Erdgas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauungen vorhanden (vgl. Anlage 3)
Altlasten:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 6, Auskünfte)  Das Vorhandensein von schädlichen Boden- veränderungen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ersichtlich. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei unterstellt.  Etwasige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

## 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.05.2024 vor. Hiernach besteht in den Abteilung II des Grundbuchs von Güsen, Blatt 1449 folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk vom 28.05.2024.</li></ul>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Informationen zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigenden) Rechten sind der Sach- verständigen nicht mitgeteilt worden.  Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Sachverständigen liegt eine Auskunft zu Baulasten vom 15.01.2025 vor. (vgl. Anlage 6, Auskünfte)

Das Baulastenverzeichnis enthält hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück ist im Online-Denkmalinformationssystem des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt nicht aufgeführt.

### 2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde lt. Email-Auskunft der Gemeinde vom 22.05.2025 als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht lt. Auskunft der Gemeinde kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB Innenbereich zu beurteilen.

### 2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Bauaktenarchiv des Landkreises konnte keine Bauakten zur Verfügung stellen. Auch der Eigentümer und die Gläubigerin stellten keine Unterlagen zur Verfügung.

Die Sachverständige unterstellt in dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen. Abweichungen hiervon sind zusätzlich zum Ergebnis der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks nicht vor. (vgl. Anlage 6, Auskünfte)

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist lt. telefonischer Auskunft der Gemeinde vom 22.05.2025 zum Wertermittlungstichtag hinsichtlich Erschließungsbeiträge nach BauGB beitragsfrei.

## 2.6 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einem Nebengebäude (Schuppen/Stall) bebaut.

Es wird aktuell von der Familie des Bruders einer Miteigentümerin genutzt. Ein Mietvertrag existiert nach Recherchen der Sachverständigen nicht.

Das Einfamilienhaus wurde teilweise modernisiert. Es besteht Unterhaltungsstau, weiterer Modernisierungsbedarf und umfassender Renovierungsbedarf.

Als **nachhaltige Folgenutzung** kann für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Standort die weitere individuelle Wohnnutzung unterstellt werden.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Informationen der Bewohnerin, das vorliegende Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2022 und die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf 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 vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden, es erfolgte keine Baukostenkalkulation. Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist grundsätzlich nicht gleichzusetzen mit einer detaillierten Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276 Kosten im Hochbau. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Wohnfläche:	insgesamt ca. 145 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baujahr:	ca. 1920 (lt. vorliegendem Verkehrswertgutachten)
Modernisierung:	Das Gebäude wurde teilweise modernisiert (Dacheindeckung, Gasbrennwerttherme, Heizkörper, Elektroinstallationen, Baujahr; Fenster). Das Modernisierungsjahr ist nicht bekannt.

Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten 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.
Außenansicht:	verputzt, Gestaltung mit Gesimsen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad

#### Dachgeschoss

Flur, Bad, 2 Zimmer

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne Wärmedämmung
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken; Kellerdecke massiv
Treppen:	Kellertreppe nicht vorhanden; Geschosstreppe als Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Historische Hauseingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitten und Verzierungen; massive Eingangstreppe mit Metallgeländer; Hauseingangsüberdachung als leichte Metallkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Satteldach; straßenseitiger Spitzgiebel  <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fenster: Verbundfenster aus Kunststoff;  
Rollläden aus Kunststoff;  
Dachflächenfenster aus Holz

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Erdgas), Flachheizkörper mit Thermostatventilen

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Laminat, Bäder mit Fliesen, Werksteinbelag

Wandbekleidungen: Putz mit Tapeten; tlw. ohne Tapeten;  
Bäder mit Fliesen;  
teilweise Holzverkleidungen

Deckenbekleidungen: Putz mit Tapeten, gestrichen;  
teilweise Holzverkleidungen

Türen: alte Holztüren

sanitäre Installation: durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation;  
Bäder komplett modernisierungsbedürftig

Die gesamte Innenausstattung stellt sich modernisierungsbedürftig dar. Der Sachverhalt wird wertmindernd bei den boG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

### 3.2.6 Zustand des Gebäudes, Bauschäden, Baumängel

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: punktuell Mauerwerksschäden (Innenwände und Straßenfassaden) ersichtlich, vermutlich aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit, lt. vorliegendem Gutachten bestehen Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

Die vorbeschriebenen Sachverhalte werden wertmindernd bei den boG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Wirtschaftliche Wertminderung:	unzureichende Dämmung (Dachflächen, Fassade)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist mit befriedigend einzuschätzen. Die tragenden Konstruktionen sind nicht gefährdet, aber es bestehen punktuell altersbedingte Abnutzungen (Risse/Schäden im Mauerwerk im Dachgeschoss).  Es besteht ein umfassender Unterhaltungsstau und weiterer Modernisierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

Schuppen/Stall in massiver Bauweise, eingeschossig, Baujahr unbekannt

Das Nebengebäude ist wirtschaftlich überaltert und bleibt marktkonform in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen (Mauern, Zäune), Vorgarten

Die Außenanlagen befinden sich in einem schlechten Zustand. Die Freiflächen sind kaum gestaltet und stellen sich ungepflegt dar.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Garage bebaute Grundstück in

#### 39317 Güsen, Pareyer Straße 8

zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 ermittelt.

##### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Güsen	1449	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Güsen	3	522/72	554 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen, da keine sicheren Daten bezüglich der Mietpreise für Häuser vorliegen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **15,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	554 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.01.2025	× 1,000	E01

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster Wertermittlungsstichtag	beitragsfreier	BRW am	= 15,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	554	× 1,000	E02
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	I-II	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 15,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch Bodenrichtwert</b>	<b>angepasster</b>	<b>beitragsfreier</b>	<b>= 15,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			× 554 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			<b>= 8.310,00 €</b> <b><u>rd. 8.310,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 insgesamt **8.310,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag laut Auskunft des regionalen Gutachterausschusses keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

#### E02

Der regionale Gutachterausschuss empfiehlt keine Anpassung bei einer abweichenden Grundstücksgröße, da Untersuchungen diesbezüglich keinen signifikanten Einfluss der Grundstücksgröße auf gezahlte Bodenpreise im Landkreis ergeben haben.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 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).

#### 4.4.2 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<sup>2</sup>) 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 Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

##### **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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 Unterhaltungstaus 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 dem 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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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 Sachwerte*“ (= 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.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	815,00 €/m <sup>2</sup> BGF	<i>pauschale Wertschätzung gemäß Modell des Gutachterausschusses</i>
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	360,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	293.400,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 30.01.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	541.909,80 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	541.909,80 €	
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 54 Jahre 32,50 % 0,675	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	365.789,11 €	2.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>367.789,11 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>14.711,56 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>382.500,67 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>8.310,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>390.810,67 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,57</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>222.762,08 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>163.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>59.762,08 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>59.800,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Angaben der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurden anhand der Darstellung der Gebäude auf der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3). Die Berechnungen zur BGF als Grundlage für diese Wertermittlung weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards (unterstellte Modernisierungen sind berücksichtigt)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	5,5 %	83,0 %	11,5 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	5,5	39,88
3	835,00	83,0	693,05
4	1.005,00	11,5	115,58
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 848,51			
gewogener Standard = 3,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 848,51 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

(fehlender) Drempel bei ausgebautem DG  0,960

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	814,57 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>815,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (hier regionaler Gutachterausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. In dem vom regionalen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren wurde bisher kein Regionalfaktor berücksichtigt. Er wird deshalb in dieser Wertermittlung mit **1,0** angesetzt.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

### Außenanlagen

Es wird im Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt bewertet. Hier erfolgt ein pauschaler Wertansatz für die Außenanlagen in Höhe von 4% vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des Ein- oder Zweifamilienhauses.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (367.789,11 €)	14.711,56 €

### Gesamtnutzungsdauer

Es wird im Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt bewertet. Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer (GND) erfolgt nach Anlage 1 ImmoWertV 21.

Die Gesamtnutzungsdauer für die zu bewertende Objektart beträgt demnach **rd. 80 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 Modell des regionalen Gutachterausschusses angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das (gemäß sachverständiger Einschätzung) ca. 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster eingeordnet. Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).  
Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	B05
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	3,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B08
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		7,0	10,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B05

gemäß Modell des Gutachterausschusses gelten die angebauten Gebäudeseiten als gedämmt

B08

gemäß Modell des Gutachterausschuss werden 2 Punkte vergeben, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1920 = 105 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 105 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 54 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß dem gewählten Modell des Gutachterausschusses für die Ableitung der Sachwertfaktoren modellkonform nach dem **linearen Abschreibungsmodell**.

### **Sachwertfaktor**

Der Gutachterausschuss hat im Februar 2025 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre vor 1991 veröffentlicht. Der Untersuchungszeitraum der Stichprobe, welche insgesamt 411 Kauffälle umfasst, ist mit 07/2022 bis 06/2024 angegeben.

Der Sachwertfaktor wird mit Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale (Bodenrichtwert, Gebäudestandard, Wohnfläche, Modernisierungspunkte) **sowie** unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung in Höhe von **0,57** eingeschätzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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 quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

### Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Bauschäden (Feuchtigkeits- und Putzschäden)	-25.000,00 €
unterstellte Modernisierungen <sup>1)</sup>	-123.000,00 €
• Einfamilienhaus	-123.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
• fehlende Gestaltung der Außenanlagen	-15.000,00 €
Summe	-163.000,00 €

**1) Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,00 Modernisierungspunkten)		1.238,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	145,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	179.510,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	152.583,50 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.257,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	145,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	472.265,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,32
Erstnutzungsfaktor		1,25

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 222.762,08 €	x	0,32	x (1,25 – 1) = 18.758,91 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		148,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	145,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	10.730,00 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	152.583,50 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	18.758,91 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	10.730,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>–123.094,59 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–123.000,00 €</b>

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als 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 dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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 Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

**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.

**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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

•

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

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Objekt	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Garage	nebst 145,00	6,00	870,00	10.440,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b>	<b>10.440,00 €</b>
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	
(nur Anteil des Vermieters)	– 2.505,60 €
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.934,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,80 % von 8.310,00 €	– 232,68 €
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.701,72 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,675
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 213.145,10 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>+ 8.310,00 €</b>
(vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 221.455,10 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 221.455,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 163.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 58.455,10 €</b>
	<b>rd. 58.500,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte durch die Sachverständige auf Grundlage der Bruttogrundfläche BGF des Gebäudes **und** objektspezifischer Umrechnungskoeffizienten [1] Kapitel 3.11. Die Berechnungen orientieren sich weiterhin an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR).

Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die detaillierten Berechnungen befinden sich in der Handakte der Sachverständigen.

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich marktübliche erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 weist:

- für Wohnungen in Dörfern im Landkreis Jerichower Land, Baujahr bis 1948, mittlerer Wohnwert, eine Nettokaltmiete in Höhe von 4,00 bis 6,00 €/m<sup>2</sup> und
- für Wohnungen in Dörfern im Landkreis Jerichower Land, Baujahr bis 1948, guter Wohnwert, eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,50 bis 7,50 €/m<sup>2</sup> aus.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsmieten schätzt die Sachverständige die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete auf Basis von Objektlage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Beschaffenheit **sowie** unter Berücksichtigung der aktuellen Mietpreisentwicklung in Höhe von **6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein.

##### Bewirtschaftungskosten

Die Frage, ob den Einzelkostenansätzen nach ImmoWertV 21 oder EW-RL, den pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter oder den Ansätzen der II. BV (oder sogar eigenen Auswertungen) für den BWK-Ansatz im Ertragswertverfahren der Vorzug zu geben ist, ist in erster Linie mit dem 1. Grundsatz marktkonformer Wertermittlungen zu beantworten.

Hiernach kommt es vorrangig darauf an, dass dem BWK-Ansatz das gleiche Bestimmungsmodell zugrunde gelegt wird, dass auch bei der Ableitung des angehaltenen Liegenschaftszinssatzes angewendet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21).

Der regionale Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet, in diesem Gutachten wird der Liegenschaftszinssatz deshalb auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der

bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt. Es erfolgt somit die Anwendung der pauschalieren (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter[1].

### Liegenschaftszinssatz

Der regionale Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

#### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,65 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,06
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	<u>2,81 %</u>
		<b>rd. 2,8 %</b>

#### Gesamtnutzungsdauer

Vgl. hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Pkt. 4.4.4

#### Restnutzungsdauer

Vgl. hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Pkt. 4.4.4

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Pkt. 4.4.4

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen in der Region vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend und zur Kontrolle angewendet. Der ermittelte Ertragswert geht nicht in den Verkehrswert ein.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **59.800,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **58.500,00 €**.

#### 4.7 Verkehrswert

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

##### Sicherheitsabschlag

Aufgrund der fehlenden Besichtigung des Kellergeschosses wird abschließend am Sachwert ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % angehalten.

59.800,00 € x 0,9 = 53.820,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

##### **39317 Güsen, Pareyer Straße 8**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Güsen</i>	1449	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Güsen</i>	3	522/72

wird zum Wertermittlungstichtag 30.01.2025 mit rd.

**54.000,00 €**  
**in Worten: vierundfünfzigtausend 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 ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.*

Colbitz, den 23. Mai 2025

---

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

### **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 Schadenersatzansprüche 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 Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften 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 Schadenersatzhaftung 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 150.000,00 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BauO LSA:**

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

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

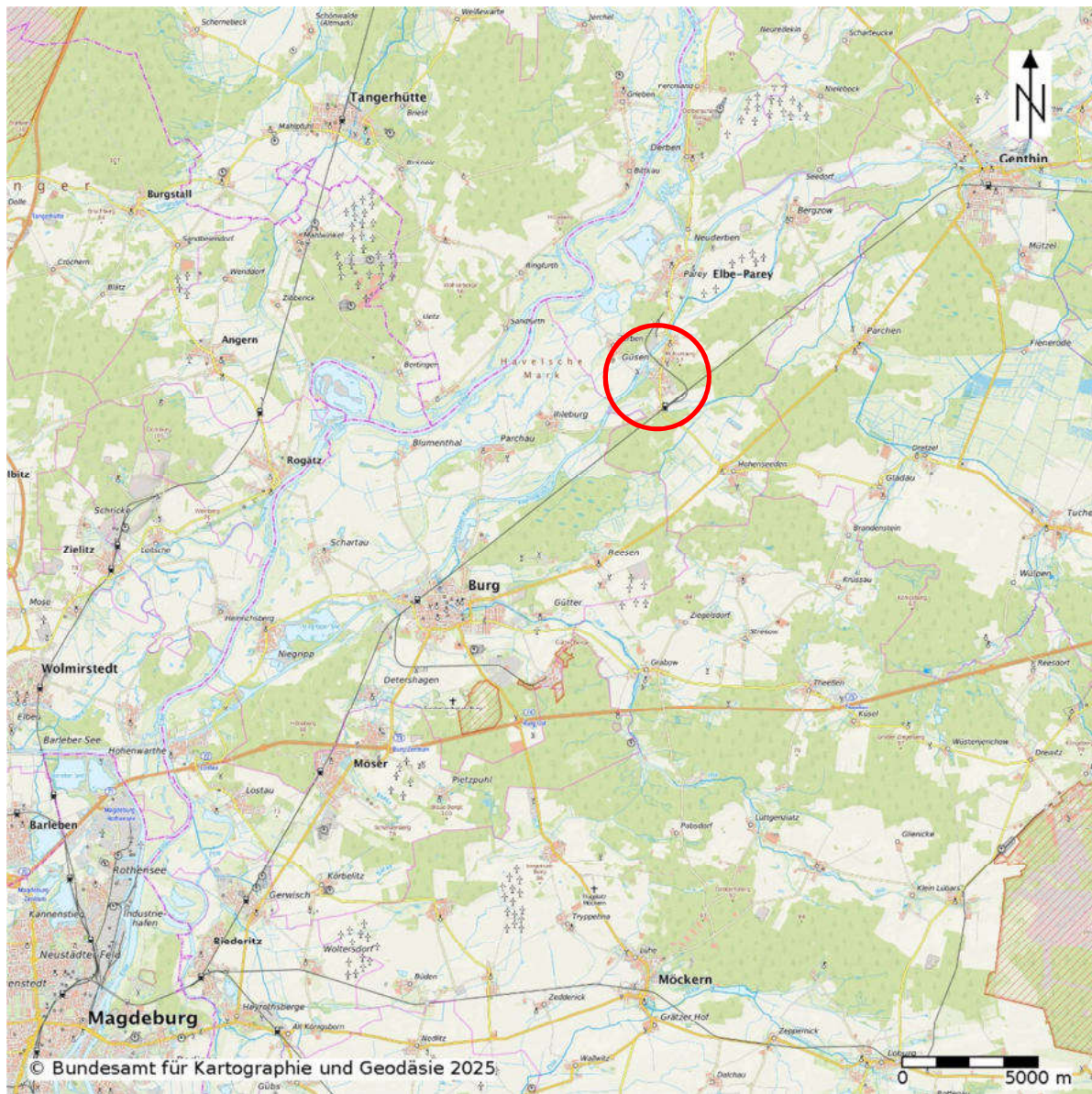
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand April 2024) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan zu den Fotos in Anlage 5 mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte/ Aufnahmerichtungen und der Bewertungsteilbereiche
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Behördliche Auskünfte

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)**

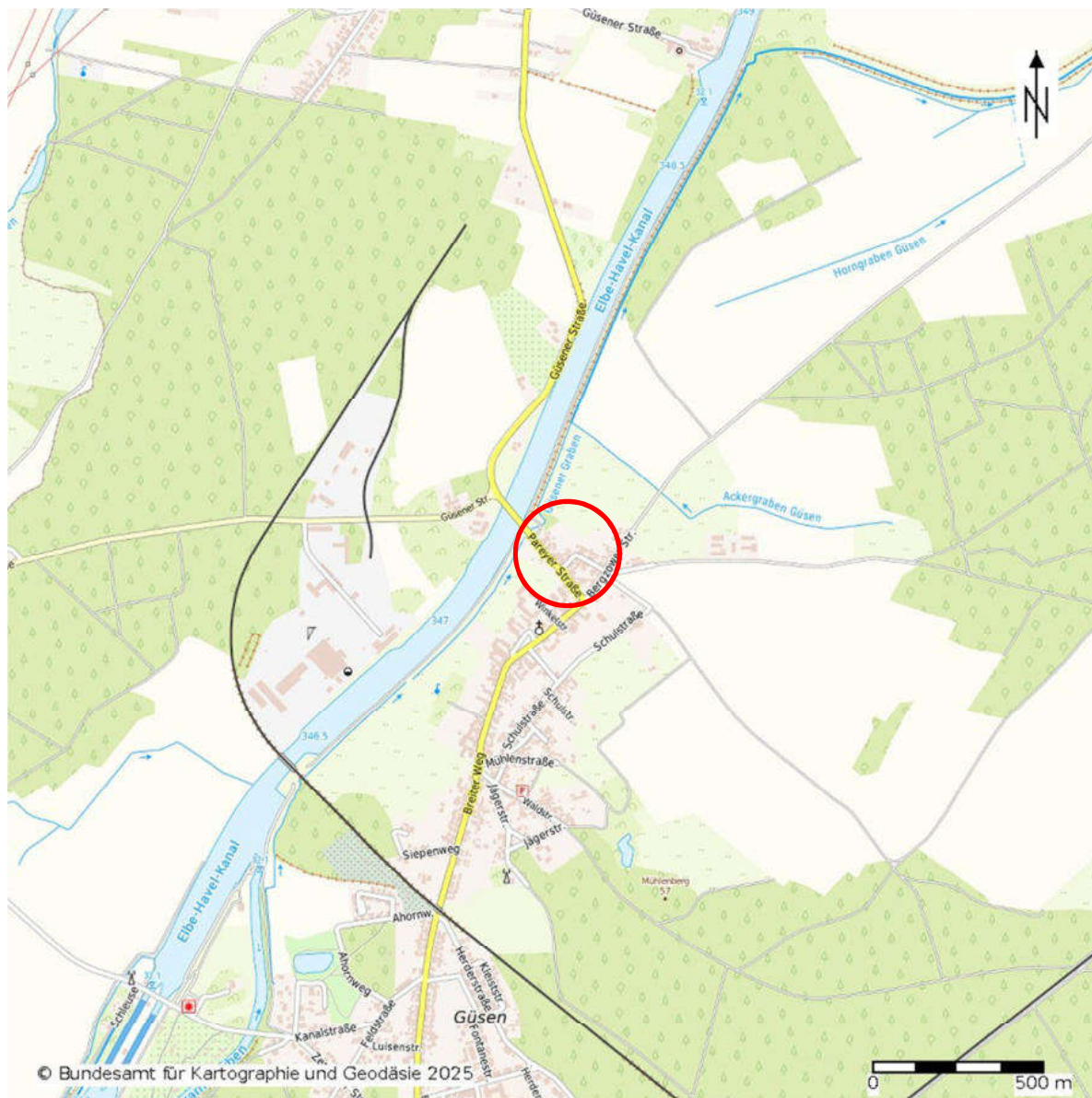
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



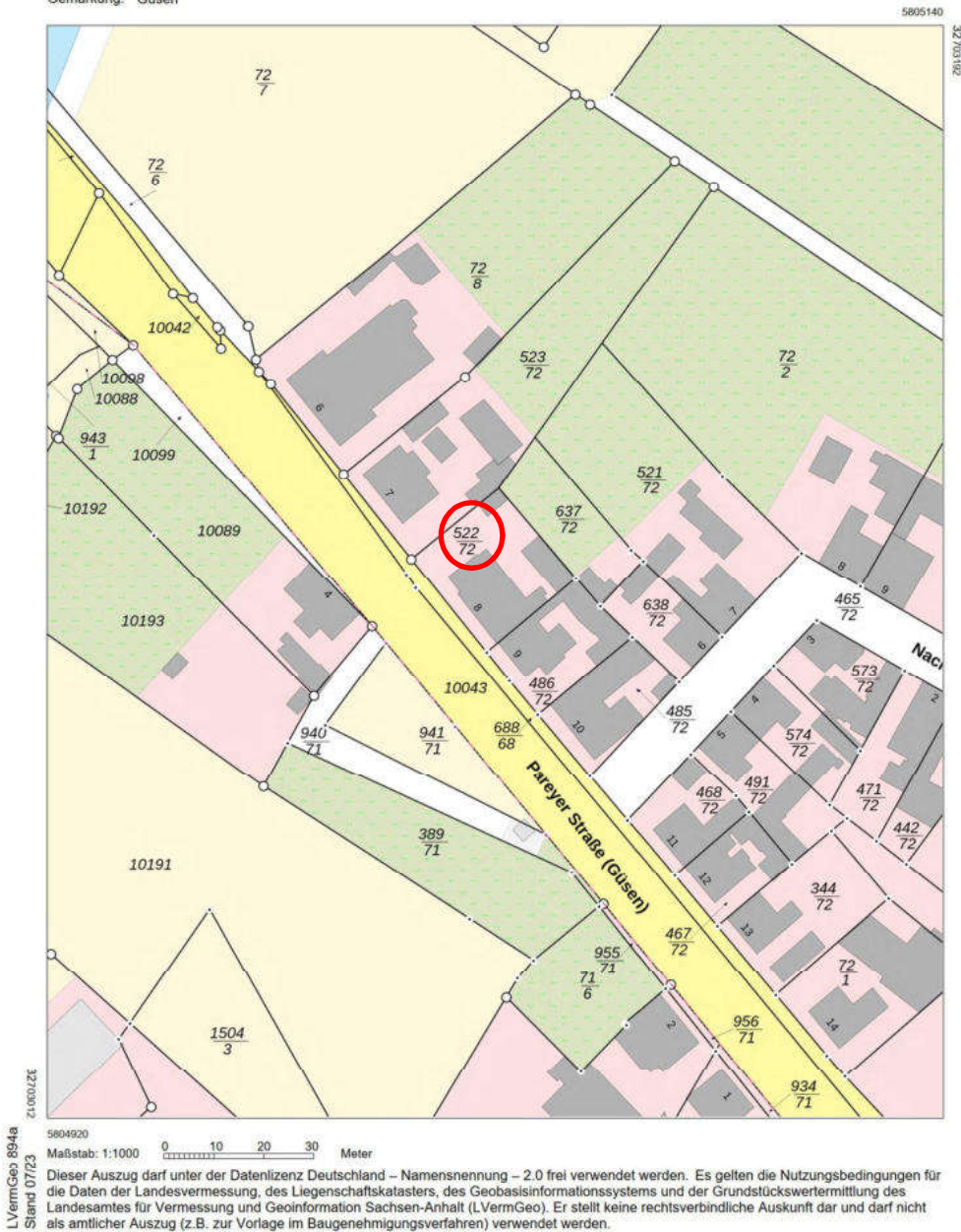
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

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

Flurstück: 522/72  
Flur: 3  
Gemarkung: Güsen

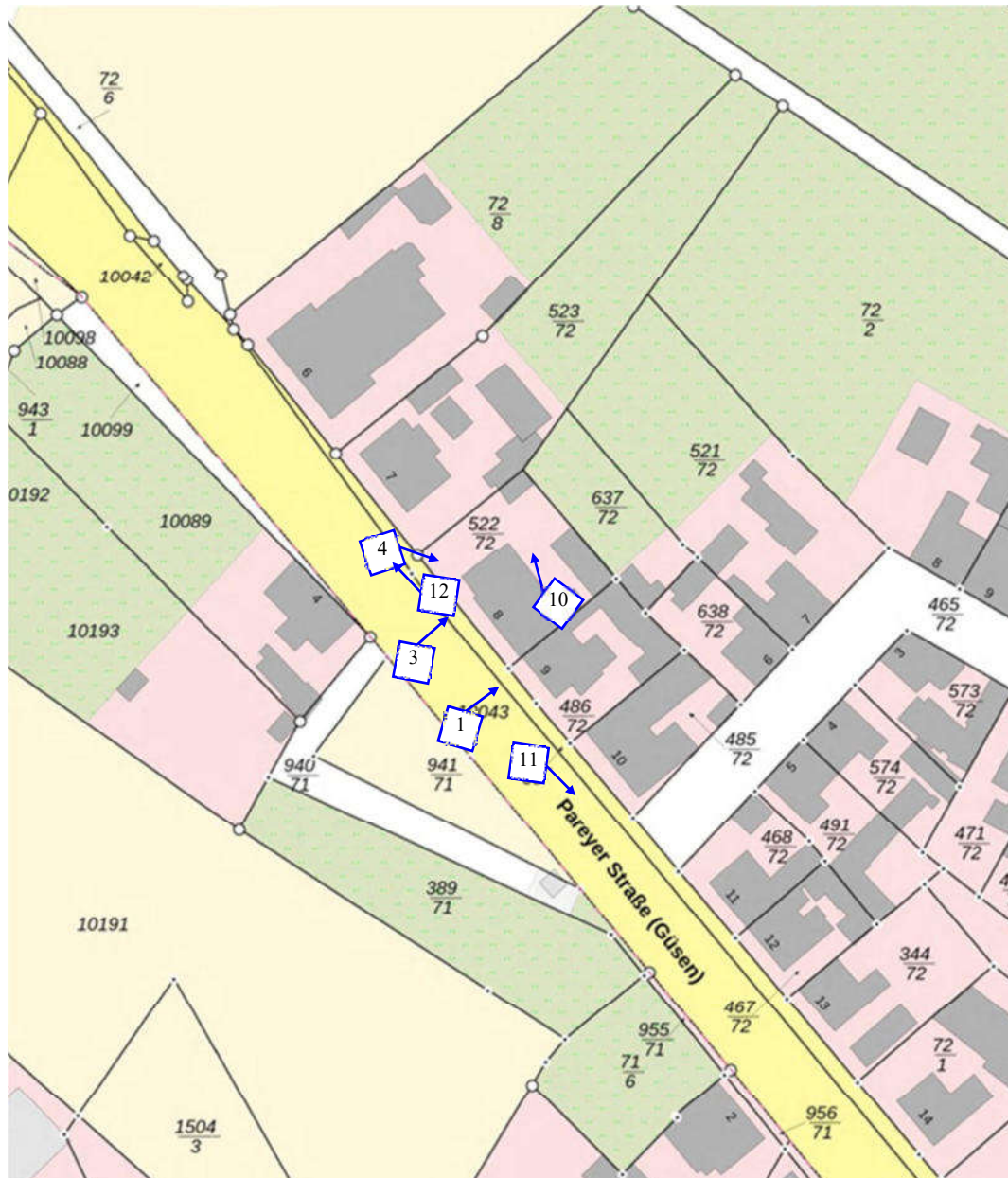
Gemeinde: Elbe-Parey  
Kreis: Jerichower Land

Erstellt am 13.01.2025  
Aktualität der Daten: 12.01.2025



### Anlage 4: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen

Seite 1 von 1



**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks mit dem Nachbarobjekt Pareyer Straße 9



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 6



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks



Bild 4: Giebelansicht des Bewertungsgrundstücks

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 6



Bild 5: Ansicht des Hauseingangsbereiches



Bild 6: Vorgartenbereich

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 6



Bild 7: Detail Fassade



Bild 8: Detail Fassade

**Anlage 5: Fotos**

Seite 5 von 6



Bild 9: Hofbereich und Nebengebäude



Bild 10: Hofbereich und Nebengebäude

**Anlage 5: Fotos**

Seite 6 von 6



Bild 11: Nachbarschaft in südlicher Richtung



Bild 12: Nachbarschaft in nördlicher Richtung

**Anlage 6: Behördliche Auskünfte**

## Landkreis Jerichower Land

### Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.  
Beatrix Müller  
Im Querklei 10  
39326 Colbitz

Fachbereich Umwelt  
**Sachgebiet Wasserbehörde**  
Auskunft erteilt: Herr März  
Mein Zeichen: **75-05-2025-70088**  
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100  
Zimmer-Nr.: 343  
Telefon: 03921 949-7505  
Telefax: 03921 949-9670  
E-Mail: [Wasserbehoerde@lkjl.de](mailto: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  
13. Januar 2025

Ihr Zeichen:

Datum  
14. Januar 2025

**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:** 75-05-2025-70088 **Eingangsdatum:** 14. Januar 2025

**Vorhaben:** Auskunft aus dem Altlastenkataster

**Ort:**

<b>Lage:</b>	<b>Gemeinde:</b>	<b>Gemarkung:</b>	<b>Flur:</b>	<b>Flurstück:</b>
	Elbe-Parey	Güsen	3	522/72

Sehr geehrte Frau Müller,

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

#### Auskunft

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

#### Kostenentscheidung

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

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

Sitz und Postanschrift:  
39289 Burg  
Bahnhofstraße 9  
Telefon: 03921 949-0  
Telefax: 03921 949-9000

Außenstelle:  
39307 Genthin  
Brandenburger Str. 100  
Telefon: 03921 949-0  
Telefax: 03921 949-9000

Bankverbindung:  
Sparkasse Magdeburg  
IBAN: DE20 8105 3272 0511 0071 16  
BIC: NOLADE21MDG  
Steuernummer: 103/144/50006

Homepage:  
[www.lkj.de](http://www.lkj.de)  
E-Mail:  
[post@lkjl.de](mailto:post@lkjl.de)  
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Auskunft zu Altlasten

**Anlage 6: Behördliche Auskünfte**

Seite 2 von 3

**Landkreis Jerichower Land  
Der Landrat**

Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.  
Beatrix Müller  
Im Querklei 10  
39326 Colbitz

Fachbereich Bau  
**Untere Bauaufsichtsbehörde**  
 Auskunft erteilt: Frau Sünder  
 Mein Zeichen: **63 16-2025-00072**  
 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  
 15. Januar 2025

Ihre Nachricht vom \_\_\_\_\_ Ihr Zeichen \_\_\_\_\_

**Auskunft aus dem Baulastverzeichnis****Aktenzeichen:** 63 16-2025-00072 **Ort:** Elbe-Parey **Straße:** Pareyer Straße (Güsen) 8

Sehr geehrte Frau Müller,

Ihr Schreiben ist hier am 14. Januar 2025 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftsersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Baulastblattnr.	Baulastart
Güsen	3	522/72	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

Sitz und Postanschrift:  
39288 Burg  
Bahnhofstraße 9  
Telefon: 03921 949-0  
Telefax: 03921 949-9000Außenstelle:  
39307 Genthin  
Brandenburger Str. 100  
Telefon: 03921 949-0  
Telefax: 03921 949-9000Bankverbindung:  
Sparkasse Magdeburg  
IBAN DE20 8105 3272 0511 0071 16  
BIC NOLADE21MDG  
Steuernummer 103/144/50006Homepage:  
www.lkj.de  
E-Mail:  
post@lkjl.de  
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Auskunft zu Baulasten

**Anlage 6: Behördliche Auskünfte**

Seite 3 von 3

**Landkreis Jerichower Land**  
Der Landrat

Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.  
Beatrix Müller  
Im Querklei 10  
39326 Colbitz

Fachbereich Bau  
**Untere Bauaufsichtsbehörde**  
 Auskunft erteilt: Frau Dahms  
 Mein Zeichen: **63 12-2025-00159**  
 Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100  
 Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**  
 Zimmer-Nr.: 263  
 Telefon: 03921 949-6312  
 Telefax: 03921 949-9663  
 E-Mail: [bau@lkjl.de](mailto: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  
**29. Januar 2025**

Ihre Nachricht vom \_\_\_\_\_ Ihr Zeichen \_\_\_\_\_

**Aktenzeichen:** 63 12-2025-00159  
**Maßnahme:** Auskunft/Anfrage  
**Lage:** **Gemeinde:**  
 Elbe-Parey  
 Elbe-Parey Pareyer Straße (Güsen) 8

**Eingangsdatum:** 13. Januar 2025

**Gemarkung:** **Flur:** **Flurstück:**  
 Güsen 3 522/72

43

Sehr geehrte Frau Müller,

zu Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu dem o. g. Grundstück keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bekannt sind.

Für die Bearbeitung der Anfrage 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

Friedrich

Sitz und Postanschrift:  
35288 Burg  
Bannhofsstraße 9  
Telefon: 03921 949-0  
Telefax: 03921 949-9000Außenstelle:  
39307 Genthin  
Brandenburger Str. 100  
Telefon: 03921 949-0  
Telefax: 03921 949-9000Bankverbindung:  
Sparkasse Magdeburg  
IBAN: DE20 8105 3272 0511 0071 16  
BIC: NOLADE21MDG  
Steuernummer: 103/144/50006Homepage  
[www.lkj.de](http://www.lkj.de)  
E-Mail:  
[post@lkjl.de](mailto:post@lkjl.de)  
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen