

Dipl. Ing. (FH) Stefan Gülich

gem. ISO/IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger (EurAS Cert)

geprüfter Sachverständiger (technische Akademie Südwest e.V. (TAS))
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gerhart-Hauptmann-Str. 5, 39108 Magdeburg, Telefon 0170 / 23 777 01

Datum: 24.08.2023

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) für das mit einer Scheune (tlw. zu Wohnraum ausgebaut), Stall- und Nebengebäuden (alle mit Asbesteindeckung), sowie Volieren bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Hohenziatz, Im Winkel 4



Auftraggeber: Amtsgericht Burg
Postfach 1334
39288 Burg

Eigentümer:

Aktenzeichen: 32 K 6/23

Zweck: Dieses Verkehrswertgutachten über das mit einer Scheune (tlw. zu Wohnraum ausgebaut), Stall- und Nebengebäuden (alle mit Asbesteindeckung), sowie Volieren bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Hohenziatz, Im Winkel 4 soll verwendet werden zum Zwecke der Zwangsversteigerung im Verfahren 32 K 6/23 für das Amtsgericht Burg.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten umfasst 36 Seiten zzgl. Anlage(n) und bezieht sich ausschließlich auf den Auftragsgegenstand.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für den Sachverständigen.

0	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Vorbemerkungen	3
2	Grundstücksbeschreibung	6
3	Gebäudebeschreibung	11
4	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	15
5	Ermittlung des Verkehrswertes	16
6	Literaturverzeichnis	36
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
8	Anlagen	37

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 1334 39288 Burg Auftrag vom 20.06.2023
Eigentümer:	
Gegenstand des Gutachtens:	Zu bewerten ist das mit einer Scheune (tlw. zu Wohnraum ausgebaut), Stall- und Nebengebäuden (alle mit Asbesteindeckung), sowie Volieren bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Hohenzitz, Im Winkel 4.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung im Verfahren 32 K 6/23 für das Amtsgericht Burg.
1.Ortsbesichtigung der Liegenschaft wurde vorgenommen am:	14.07.2023, 14.00 Uhr
2.Ortsbesichtigung der Liegenschaft wurde vorgenommen am:	
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer Herr Güllich als Sachverständiger
Allgemeines zu dem Wertermittlungsstichtag:	Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.
Allgemeines zu dem Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	14.07.2023

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

Hinweise:

Das Grundstück konnte besichtigt werden. Die aufstehende Scheune wurde zum Teil zu Wohnraum ausgebaut. Die aufstehenden Nebengebäude wurden zum Zeitpunkt zum überwiegenden Teil zur Haltung von Federvieh genutzt. Die Nebengebäude waren sämtlich mit Asbest eingedeckt. Daher wird nur dem zu Wohnraum renovierten / sanierten Teil der Scheune ein Wert beigegeben.

Verkehrswertstützend wird die Software STmate zu Wertschätzungen von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien, sowie thematische Karten mit Lageeinschätzungen, Siedlungsstruktur und Marktinformationen bei dieser Wertermittlung herangezogen. STmate (einziges EAA-zertifiziertes Automated Valuation Model (AVM) in Deutschland und Österreich) ist ein webbasiertes und als Software as a Service betriebenes Immobilien-Geo Informationssystem für Deutschland und Österreich. STmate liefert automatisiert ermittelte Wertschätzungen zu Wohn- und Wirtschaftsimmobilien, sowie thematische Karten mit Lageeinschätzungen, Siedlungsstruktur und Marktinformationen.

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt hat Marktangepassungsfaktoren ausgewiesen; diese entsprechen aber nicht mehr den aktuellen Marktverhältnissen am Kapitalmarkt. In den vergangenen Jahren lag das Zinsniveau für Baufinanzierungen um die 1 %, ohne Eigenkapital zu erbringen; Stand heute liegt der aktuelle Zinssatz für Baufinanzierungen bei rd. 4 - 5 %. Als auch 20 % Eigenkapital zu erbringen. Aufgrund dessen ist eine zusätzliche Marktangepassung erforderlich. Dieser Umstand wird mit einem zusätzlichen Abschlag in Höhe von 15 % am ermittelten Sachwert Rechnung getragen.

Angaben zum Gutachten gemäß ZV 21 Schreiben an den Gutachter LSA - für 1994:

- zu a) Miet- oder Pachtverhältnisse, für die im Sinne des § 57 c ZVG Beiträge geleistet werden, konnten nicht ermittelt werden.
- zu b) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- zu c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- zu d) Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht ermittelt werden, besteht aber bei Gebäuden dieses Alters. Es wird eine eingehende Untersuchung auf Hausschwamm empfohlen. Sollte Hausschwamm ermittelt werden, ist das Gutachten zu überarbeiten. Hierzu ist der Sachverständige gesondert zu beauftragen.
- zu e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht vorhanden, siehe auch Anlagen zu diesem Gutachten.
- zu f) Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen (Abstandsflächenbaulast), siehe auch Anlagen zu diesem Gutachten.
- zu g) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- zu h) Verdacht auf Altlasten besteht derzeit nicht, siehe auch Anlagen zu diesem Gutachten.

Die Lage ist gekennzeichnet durch

- eine mäßige Infrastruktur, Bushaltestelle fußläufig zu erreichen. Die Autobahn A 2 ist an den Anschlussstellen Burg Ost und Ziesar zu befahren.
- Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Möckern vorhanden.
- das Bewertungsobjekt verfügt über Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück

Risiken

Vermietbarkeit:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortszentrum von Hohenzitz. Nachhaltig ist mit einer Vermietbarkeit auf niedrigem Mietniveau zu rechnen.

Verwertbarkeit:

Die Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts wird mit mäßig (alte innerörtliche Hofstelle) bezeichnet. Unter anderem gekennzeichnet durch die vorh. Infrastruktur und dem vorgefundenen schlechten Zustand der Gebäude. Schädigungen an den Holzteilen in den Gebäuden ist zu erkennen. Insbesondere das die Nebengebäude noch mit Wellasbest eingedeckt sind.

Drittverwendungsfähigkeit:

Die Drittverwendungsfähigkeit ist schwierig, aber gegeben.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Hohenzitz
 Bundesland: Sachsen-Anhalt
 Kreis: Jerichower Land
 Einwohnerzahl: ca. 550
 Fläche: 23,84 km²
 Bevölkerungsdichte: 23 Einwohner je km²
 Arbeitslosenquote: ca. 7,5 % im Landkreis
 Quelle: Wikipedia

überörtliche Verkehrslage,
 Entfernungen:
 Quelle: Wikipedia

Bundesautobahn A2 Berlin-Magdeburg-Hannover Anschlussstellen Burg Ost und Ziesar jeweils ca. 20 km entfernt.

Eisenbahn:
 keine

Binnenhafen in Magdeburg (Kanalhafen, Industriehafen, Hansehafen u. Handelshafen). Verbindung über die Elbe nach Hamburg oder Dresden und Tschechien. Verbindung zum Magdeburger Wasserstraßenkreuz zum Mittellandkanal (Richtung Ruhrgebiet) und Elbe-Havel-Kanal (Richtung Berlin).

internationaler Verkehrsflughafen BER (rd. 125 km / A2)

Buslinienverbund der Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land

innerörtliche Verkehrslage,
 Entfernungen:

Ortslage. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 100 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Möckern ca. 9 km entfernt, örtliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig zu erreichen.

Kaufkraftkennziffer:

Die Kaufkraftkennziffer gibt Auskunft über die regionale Einkommensverteilung pro Einwohner. Es handelt sich hier um das verfügbare Einkommen je Einwohner in der Kommune in Relation zum durchschnittlichen Jahreseinkommen in Sachsen-Anhalt im Jahre 2023. Quelle: mb-research.de

91,0

Wirtschaftsstandort Hohenzitz:

Schwerpunktbranchen sind: Landwirtschaft, Dienstleistungen, Kleinstgewerbe

Wohn- bzw. Geschäftslage:	Die Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet etwas abseits vom Ortszentrum von Hohenzitz gelegen.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene 1- bis 2-geschossige Bauweise.
Immissionen:	keine, Anliegerstraße
Topographische Grundstückslage:	eben
Zuschnitt und Größe des Grundstücks:	unregelmäßig
	Flurstück: 139 Größe: <u>ca. 2.225 m²</u>
	insgesamt: <u>ca. 2.225 m²</u>

2.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege.
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	elektr. Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Fernsehanlage
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung vorhanden
Bodenverhältnisse Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind nicht Gegenstand dieser Gutachten. In dieser Wertermittlung werden ungestörte Bodenverhältnisse unterstellt.
Hochwassergefahr:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht einem Überflutungsbereich.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.3.1 Grundbuch

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	* In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Eintragungen für das Grundstück: <u>wertbeeinflussend</u> keine <u>wertunbeeinflussend</u>
	2. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 6/23); eingetragen am 04.04.2023.

Anm.:

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Sollten danach Eintragungen in das Grundbuch erfolgt sein, so ist das Gericht darüber vom Grundbuchamt informiert worden [ZVG §19 (3)]. In einem solchen Fall ist dieses Gutachten als vorläufig zu betrachten und müsste zwingend überarbeitet werden.

Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches von Magdeburg verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Lasten und Rechte:

sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Ansprechpartner nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.3.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- * Das Baulastenverzeichnis von Hohenzitz wurde eingesehen. Baulasten bestehen (Abstandsflächenbaulast). Siehe hierzu auch die Anlagen zum Gutachten.

Altlastenverdacht / schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes:

Das Altlastenverdachtsregister von Hohenzitz wurde eingesehen. Altlasten bestehen nicht. Siehe hierzu auch die Anlagen zum Gutachten.¹⁾

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Grundstück ist gemäß Aussage des Ansprechpartners derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Sollten dennoch ein bauordnungsverfahren vorhanden sein, ist das Gutachten als vorläufig anzusehen und zu überarbeiten. Hierzu ist der Sachverständige gesondert zu beauftragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht. Baujahr 1900 u. 1955

1) Der Bewertungssachverständige ist per Definition nicht befugt, abschließende Aussagen zur Unbedenklichkeit des Bodens abzugeben. Dies bleibt einem Sachverständigen zur Beurteilung von Schäden mit wassergefährdenden Stoffen bzw. Altlasten vorbehalten. Der hier ermittelte Verkehrswert unterstellt eine unbedenkliche Bodensituation und unterliegt dem Vorbehalt einer diesbezüglichen eigenständigen Untersuchung.

2.3.3 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstück

Erläuterung:	Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt: - Fläche der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zu steht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83)
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	erschlossenes baureifes Land erschließungs- ausbaubeitragsfreier Zustand
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	Das Grundstück befindet sich nach Aussage der Stadt Möckern im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenzitz, Das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, ist als „Mischh-gebiet“ ausgewiesen.
Darstellung im Bebauungsplan:	existiert nicht. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.4 Nutzung und mögliche Nachfolgenutzung des/r Bewertungsgrundstücks / -einheit

ehemalige Nutzung:	Landwirtschaft
derzeitige Nutzung:	Wohnen und Kleinviehhaltung. Stilvolle Altgebäude und stilvolles Ambiente ist nicht gegeben. Die Lage, und Umgebung passen zum Nutzungszweck (innerörtliche Hofstelle).
zukünftige wirtschaftlichste Nachfolgenutzung:	Eine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb geschlossener Ortschaften ist nicht mehr zulässig und wird auch nicht mehr genehmigt. Vorstellbar ist bei Abriss der Nebengebäude eine Bebauung mit Ein- u. Zweifamilienhäuser auf dem Grundstück.

erforderlicher Abbruch:

Auf den Abriss der Gebäude und den damit verbundenen Kosten kann derzeit nur verzichtet werden, wenn eine Nutzung zu Hobbyzwecken (Landwirtschaftliche Tierhaltung) bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer, im vorliegenden Fall ca. 0 Jahren erfolgt. Hierbei ist besonders zu beachten, dass neben erheblichen Instandhaltungskosten wegen Überalterung und nicht mehr zeitgemäßer Nutzung der Gebäude (unwirtschaftliche Grundrisse), die Problematik der Eindeckung der Nebengebäude mit Wellasbest zu berücksichtigen ist und zudem Schädigungen an den Holzteilen der Gebäude augenscheinlich zu erkennen sind.

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine

Kfz-Stellplatzpflicht:

nein

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
 - die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
 - Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
 - Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
 - Feststellungen an eingebauten Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
 - keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
 - keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

War die Zugänglichkeit des/r Gebäude/s zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur teilweise oder gar nicht möglich, und stellen sich hierdurch im nach herein Abweichungen zum Ausstattungsstandard, und / oder weitere wesentliche Baumängel/-schäden heraus, ist das Gutachten zu überarbeiten. Hierzu ist der Sachverständige gesondert zu beauftragen.

Hinweis:

Auf eine Beschreibung der Nebengebäude (Stallgebäude) wird verzichtet, da eine landwirtschaftliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks innerhalb geschlossener Ortschaften nicht mehr zulässig ist. Zudem sind die Nebengebäude sämtlich mit Asbest eingedeckt, wirtschaftlich und technisch überaltert, sowie mit Kot und Urin aus ehemaliger Viehhaltung kontaminiert. Weiterhin sind Teile der Holzteile der Gebäude augenscheinlich geschädigt. Mieten sind bei derartigen Gebäuden nicht mehr erzielbar. Hinzu kommt, dass die Kosten für die Instand- und Unterhaltung der Gebäude den Wert der Gebäude übersteigen.

3.2 Wohngebäude

3.2 Art der Gebäude:

3.2.1 Scheune mit Wohnraum

2-geschossige Scheune einseitig zu Wohnraum ausgebaut, Teilunterkellerung, Erdgeschoss, teilausgebautes Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

ca. 1900 u. 1955 geschätzt

Modernisierungen:

Einbau einer Wohnung nach 1995 u. 2018.

Ausführung und Ausstattung

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

massiv

Fundamente:

massiv

Umfassungswände:

massiv

Innenwände:

massiv

Fußböden:

Wohn- u. Schlafräume:	Laminat
Bad:	Fliesen
Küche:	Laminat
Flure:	Laminat, Textilbelag

Innenansichten:

Wohn- u. Schlafräume:	Raufasertapete mit Anstrich
Bäder:	Fliesen, Raufasertapete mit Anstrich; im Bereich der Nassbereiche raumhoch
Küche:	Raufasertapete mit Anstrich
Flure:	Raufasertapete mit Anstrich

Deckenflächen:

Wohn- u. Schlafräume:	Anstrich
Bad:	Anstrich
Küche:	Anstrich
Flure:	Anstrich

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen Abdeckung aus Spaltklinker. Rollläden aus Aluminium Kunststoff.

Treppe:

Holtreppe mit Textilbelag belegt, Holzgeländer

Türen:

Eingang:	Kunststoff
Innentüren:	Holzwerkstoff

Elektroinstallation:

gute Ausstattung, Klingelanlage, Satellitenanlage

sanitäre Installation:

Bad OG: Wanne, Waschbecken, WC; mittlere Ausstattung, weiße Sanitärobjekte.

Küchenausstattung:

mittlere Küche; nicht in der Wertermittlung enthalten.

Heizung:	Zentralheizung (Öl). Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.
Lüftungsanlage:	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	1 Kaminofen
Außenansicht:	Putz
Sockel:	Putz
Schornstein:	Über Dach
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzdach, Pfetten und Sparren aus Holz
Dachform:	flach geneigtes Walmdach
Dacheindeckung:	Pfanneneindeckung (Betondachsteine)
Dachentwässerung:	Zinkblech
besondere Bauteile:	keine

Anmerkung:

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

Zustand

Grundrissgestaltung:	EG: Flur, Schlafen, Wohnen, offene Küche, Bad OG: Flur, Kind 1, Kind 2
Belichtung und Beson- nung:	gut
Bauschäden und Baumän- gel, Restarbeiten, Instand- haltungsstau:	Die Dacheindeckung ist in Teilen undicht. An den Holzteilen sind Schädigungen augenscheinlich zu erkennen.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Anmerkung:

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

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Energieausweis / Einstufung
Der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vor. Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrestypischen Bauweise als schlecht einzustufen.

Pflegezustand:

Der zu Wohnzwecken genutzte Anteil befindet sich in einem mittleren Pflegezustand.

Allgemeinbeurteilung:

Scheune (der Scheunenteil ist in Teilbereichen einsturzgefährdet; Holzschädigungen am Dachstuhl und der Decke sind ersichtlich) mit Wohnraum (der Wohnraum hat einen guten Zustand) in ländlicher Lage. Stilvolle Altgebäude und stilvolles Ambiente ist nicht gegeben

Anmerkung:

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

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Terrasse
- Gartenanlagen und Pflanzung
- Einfriedung durch Zaun und Bewuchs
- 1 Spielhaus für Kinder
- 1 Gewächshaus
- 1 Pool

3.2.2 Kfz-Stellplätze

keine

4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Daten aus der Baugenehmigung

Bauzeichnungen und eine Baugenehmigung lagen vor.

4.2 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Die Wohnfläche wurde gemäß örtlichem Aufmaß mit rd. 88,5 m² ermittelt. Diese Wohnfläche wird Grundlage dieser Wertermittlung. Das Objekt ist bezogen auf die Kostenkennwerte einzuordnen als EFH Typ 1.12/1.32 (Teilunterkellerung, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss, aber ausbaubar). Die BGF wurde gemäß örtlichem Aufmaß mit rd. 296 m² ermittelt. Diese BGF wird Grundlage dieser Wertermittlung. Siehe hierzu auch die Bauzeichnungen als Anlagen zu diesem Gutachten.

4.3 Mieten

Bei der Ertragswertermittlung dürfen (zunächst) nur die auch in Zukunft nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde gelegt werden. Grundsätzlich müssen Verkehrswertermittlungen (definitionsgemäß) auf den bei einem aktuellen Verkaufsfall erzielbaren wahrscheinlichsten Kaufpreis abstellen. Alle Wertbetrachtungen und Wertansätze sind deshalb grundsätzlich an den Überlegungen des Eigentümers und Nutzers nach dem derzeitigen Nutzer zu orientieren.

Definition der Vergleichsmiete:

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist gemäß § 2 MHG als das „übliche Entgelt“ zu verstehen, „das in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, ..., geändert worden ist.“

Sie ist als der für vergleichbare Wohnungen am Markt tatsächlich durchschnittlich gezahlte Mietzins definiert; das Mischungsverhältnis der Mieten aus den letzten 4 Jahren muss angemessen sein. In diesem Gutachten wird die ortsübliche Vergleichsmiete als so genannte „Netto-Kalt-Miete“ (Grundmiete ohne jegliche Nebenkosten) in Ansatz gebracht.

Das Bewertungsobjekt ist derzeit bewohnt.

Einordnung der Wohnlage

Die Wohnlage wird als innerörtliche mittlere Wohnlage sachverständig eingeschätzt.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Siehe hierzu auch Streich: Das Vergleichswertverfahren. DAB 1985, S. 335.

Einschätzung der ortsüblichen Netto-Kalt-Miete gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht für den Bereich Harz / Börde.

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
<i>Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land</i>						
Dörfer	-	4,00	4,00	6,00	6,5	7,50

Quelle: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt, aktuelle Fassung

Für diese Wertermittlung wird somit eine Nettokaltmiete, für vergleichbaren Wohnraum in der Lage des Bewertungsobjekts, mittlere Ausstattung ca. 6,00 €/m². Die in Ansatz gebrachte Miete dient nur der Berechnung des Ertragswertes.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Allgemeines zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ImmoWertV, zu erzielen wäre“.

Der Preis wird demgegenüber durch Angebot und Nachfrage bestimmt, und ist damit unabhängig von ungewöhnlichen (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönlichen (unerfahrener Verkäufer -geschäftstüchtiger Käufer bzw. umgekehrt), wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite von +/- 10% liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann. Man kann ihn auch in Anlehnung an den Marktwert, der von der TEGOVA, der Vereinigung der europäischen Bewerterverbände 1991 definiert wurde, verstehen, wonach er den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) darstellt, für den ein Immobilienvermögen

- am Tag der Bewertung
- zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und
- einem kaufbereiten Erwerber
- nach angemessener Vermarktungsdauer
- in einer Transaktion
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Das Wertermittlungsgutachten wird auf der Grundlage der ImmoWertV erarbeitet. Gegenstand des Wertermittlungsgutachtens ist das im Deckblatt aufgeführte, bebaute oder unbebaute Grundstück. Das Ergebnis der Wertermittlung bezieht sich auf den Qualitätsstichtag, also den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand oder einen beschriebenen Zustand. Es gilt nur für den Qualitätsstichtag und nur für den aufgeführten Zweck sowie den ausgewiesenen Auftraggeber.

Beim Lesen und bei der Verwertung des Gutachtens müssen Auftraggeber und mögliche Dritte, denen der Auftraggeber das Gutachten zugänglich macht, auf Folgendes achten:

- Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes
- Es handelt sich um eine Prognose des am Grundstücksmarkt zum Besichtigungstag erzielbaren Preises
- Welcher Preis tatsächlich erzielt wird, bleibt das Ergebnis einer freien Preisverhandlung oder einer öffentlichen Ausschreibung. Dafür liefert dieses Gutachten Argumente. D.h. der Verkäufer kann das Bewertungsobjekt über oder unter dem hier zu ermittelnden Wert verkaufen. Das gilt analog für den Käufer.
- Es ist nicht ausreichend, wenn der Auftraggeber oder / und möglicher Dritte nur das Ergebnis dieses Gutachtens zur Kenntnis nehmen. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den die Sachverständige gewählt hat, um den Verkehrswert zu bestimmen.
- Das Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur Bauteile beschrieben, die im allgemeinen Markt besonderen Einfluss auf den Verkehrswert haben bzw. die durch die Sachverständige ohne zerstörende Prüfungen augenscheinlich sichtbar waren.

Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf 20 % des ermittelten Wertes, höchstens jedoch EUR 250.000,- begrenzt.

Die Höhe der Haftung der unterzeichnenden Sachverständigen ist weiterhin darauf beschränkt, was sie im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von ihrer Berufshaftpflichtversicherung als Deckung zu erlangen vermag.

Soweit Ersatzansprüche gegen die unterzeichnende Sachverständige nicht bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften schneller verjährt sind, verjähren die Ersatzansprüche nach drei Jahren gerechnet vom Tage der Ablieferung des Gutachtens an den Auftraggeber.

Im Gutachten werden computergestützte Berechnungen durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden automatisch auf- und abgerundet, so dass es manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen führt, die jedoch für das Ergebnis ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozenten. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1,00 € eine größere Genauigkeit nur vor.

Diese Berechnungen sind allgemeine Hilfs- und Kontrollrechnungen. Eine Haftung für fehlende und mangelhafte Informationen bleibt ausgeschlossen.

Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für solche Bauteile, die von den Nutzungsberechtigten zur Besichtigung nicht geöffnet wurden und für evtl. verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung, an Installationen jeder Art und für verwendete Gesundheitsgefährdende Baustoffe und Materialien. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen. Eine Ermittlung, ob weichgebundenes Material (Asbest) verwendet wurde, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Verwendungsfähig sind nur die original unterschriebenen Gutachten. Aus urheberrechtlichen Gründen ist die Anfertigung von Kopien nur für den nicht gewerbsmäßigen Eigengebrauch gestattet. Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten - auch im Wege der Abtretung - ist ausgeschlossen.

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes. Hierzu gehören insbesondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale von Grundstücken.

Der Zustand der baulichen Anlagen, der Gebäude, Außenanlagen, besonderer Bauteile und sonstigen Anlagen wird am Besichtigungstag zunächst durch einfache Inaugenscheinnahme festgestellt. Bei der Gebäudebesichtigung werden keinerlei zerstörende Prüfungen vorgenommen, um den Zustand der Konstruktion und die Beschaffenheit der Details genau zu ermitteln, so dass keine Aussage über verdeckte Mängel, außer offensichtlich sichtbarer unterliegender Instandsetzung, getroffen werden können.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer mit einer Scheune (tlw. zu Wohnraum ausgebaut), Stall- und Nebengebäuden (alle mit Asbesteindeckung), sowie Volieren bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Hohenzitz, Im Winkel 4, zum Wertermittlungstichtag 14.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch: Hohenzitz

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Magdeburg	6	139	ca. 2.225 m ²

Fläche des Grundstücks insgesamt: ca. 2.225 m²

5.2 Wertermittlungsverfahren

5.2.1. Bewertung von älteren Wirtschaftsgebäuden im ländlichen Raum:

Die Gesamtnutzungsdauer von Scheunen und Ställen wird in Abhängigkeit von der Ausführung mit 30 Jahren angegeben. Demnach dürften Stallgebäude mit einem Baujahr vor 1960 und Scheunen mit einem Baujahr vor 1940 nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sein, ohne eine grundlegende Modernisierung, vor allem im Bereich der Ausbaugewerke. Diese Gebäude haben keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr.

Teilweise stammen jedoch noch heute wirtschaftlich nutzbare Scheunen, Ställe und Nebengebäude aus dem 19. Jahrhundert, auch ohne grundlegende Modernisierung.

Bei der Bewertung von älteren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden unter Anwendung des Sachwertverfahrens ist eine Ausrichtung auf wirtschaftliche Gesichtspunkte unerlässlich. Sind die Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr nutzbar, so beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 0 Jahre und das Gebäude hat - auch wenn die Substanz noch befriedigen kann oder gut ist - keinen Sachwert (zumindest unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten).

Bei der Ableitung der Herstellungskosten im Rahmen des Sachwertverfahrens, unter Anwendung der NHK 2010, ist dabei zu beachten, dass nur die Gebäudeteile die zukünftig wirtschaftlich nutzbar sind, bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) zugrunde gelegt werden. Deckenlastiger Lagerraum, kleinere Stalleinbauten, Gebäude - sofern sie nicht wirtschaftlich als Stallung zu nutzen sind, mit niedrigen oder keinen Zufahrtsmöglichkeiten und Gebäude mit zahlreichen Innenstützen sind i.d.R. wirtschaftlich nicht mehr nutzbar.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes ist u.a. zu berücksichtigen, welche potentiellen Käufergruppen das Marktgeschehen auf dem entsprechenden Teilmarkt bestimmen. So ist bekannt, dass insbesondere in Süddeutschland und ballungsnahen Räumen landwirtschaftliche Betriebe von ca. 80 bis 90 % Nichtlandwirten gekauft werden.

Altgebäude erfordern häufig aufwendige Sanierungsmaßnahmen und einen hohen Bauunterhalt. Die wirtschaftliche Nutzung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden wird insbesondere durch ungeeignete Grundrisse, Deckenhöhen, Dachräume und Zuordnung der Gebäude sowie Zufahrtsmöglichkeiten erschwert.

Potentielle Käufergruppen für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen können sein:

Interessenten für stilvolles Wohnen auf dem Lande (wenn Lage, Ambiente und Umgebung stimmen) wichtigstes Entscheidungskriterium ist für diese Gruppe das Wohnhaus, bzw. die Verbindung mit Wirtschaftsgebäuden zu einem attraktiven „Hofensemble“.

Nachfrager mit umfangreichen Freizeit- und Sportinteressenten (z.B. Pferdeliebhaber u.a.) können auch größere Wirtschaftsgebäude nutzen.

Gewerbliche Nachfrager (z.B. Gastronomie, Beherbergung, freie Berufe u.a.); Entscheidungskriterium ist hier ein stilvolles Altgebäude, wenn Lage, Ambiente und Umgebung zum Nutzungszweck passen.

Der Wert von Altgebäuden hängt somit entscheiden von der potentiellen Käufergruppe ab.

5.2.2 Wertermittlungsverfahren

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV/2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1.1 Angewendetes Verfahren (Fett hervorgehoben)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit der Wertermittlungsobjekt Vorwerkstr. 5 u. 5 a vorrangig mit Hilfe des

<p>Sachwertverfahrens (gemäß §§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.</p> <p>Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen) ermittelt.</p> <p>Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 28-29 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.</p> <p>Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.</p>	<p>Ertragswertverfahrens (gem. §§ 28-29 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht</p> <p>Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.</p> <p>Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.</p> <p>Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.</p> <p>Das Ertragswertverfahren ist für diese Wertermittlung ohne Aussagekraft.</p>
---	--

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 Vergleichsverfahren (vgl. §§ 40-45 ImmoWertV).

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarktes (bedingt) auch Zeitungsangebote herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Streich ¹⁾ je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Wird den vorhandenen Baulichkeiten kein Wert mehr beigemessen, so ist grundsätzlich das Liquidationsverfahren anzuwenden.

1) Streich: Das Vergleichsverfahren. DAB 1985, S. 335.

5.3 Bodenwertermittlung (§§ 40-45 ImmoWertV)				
Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Dorfgebiet	700	12,00	8.400
Σ marktübliche Flächen		700		8.400
zusätzliche Fläche	Dorfgebiet	1.525	12,00	18.300
Σ zusätzliche Flächen (boG)		1.525		18.300
Bodenwert insgesamt		2.225		26.700

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert: 12 €/m², mit folgenden Grundstücksmerkmalen vor:

Richtwertgrundstück

Entwicklungszustand: baureifes Land
 Art der Nutzung: Dorfgebiet
 Ergänzung zur Art der Nutzung:
 Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbeitragsfrei
 Bauweise:
 Geschosszahl: I - II
 Grundflächenzahl (GRZ):
 wertrelevante Geschossflächenzahl (WFGZ):
 Baumassenzahl: 30 m
 Grundstückstiefe:
 Grundstücksbreite:
 Grundstücksfläche: 700 m²
 Entwicklungs- / Sanierungszusatz:

Bewertungsgrundstück

Entwicklungszustand: baureifes Land
 Art der Nutzung: Dorfgebiet
 Ergänzung zur Art der Nutzung:
 Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbeitragsfrei
 Bauweise:
 Geschosszahl: II
 Grundflächenzahl (GRZ):
 wertrelevante Geschossflächenzahl (WFGZ):
 Baumassenzahl:
 Grundstückstiefe:
 Grundstücksbreite:
 Grundstücksfläche: 2.225 m²
 Entwicklungs- / Sanierungszusatz:

Beitrags- und Abgabenzustand

Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabenfrei (siehe Abschnitt 2.4.2.2).

Anpassung Bodenrichtwert

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße Richtwertgrundstück / Wertermittlungsgrundstück erforderlich. Richtwertgrundstücksgröße 700 m²; vorh. Grundstücksgröße 2.225 m².

Das Grundstück wird in den Teil der Bebauung zugehörig 700 m², und dem nicht der Bebauung zugehörigen Teil unterteilt. Auf dem nicht der Bebauung zugehörigen Teil wäre eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern möglich.

5.4 Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmoWertV)			
mit NHK 2010			
Sachwert der baulichen Anlagen			
Gebäudeart		Wohnhaus	
Angaben zum Gebäude		EFH Typ 1.12 / 1.32	
Bruttogrundfläche	m ²	296	
NHK 2010	€/m ²	699	
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0	
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	206.631	
Baupreisindex am WE-Stichtag		177,90	
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	367.597	
Regionalfaktor		1,00	
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	43	
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	37	
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,4625	
Gebäudesachwert	€	170.013	
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	170.013	
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (boG) *)			
Angaben zum Gebäude		EFH Typ 1.12 / 1.32	
Ansatz boG Gebäude in €	€	0	
Ansatz boG Gebäude in %		0%	
	€	0	
Summe Ansatz boG Gebäude	€	0	
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	0	
Bodenwert zusätzlicher Flächen	€	18.300	
Wertansatz der boG's	€	18.300	
*) mit Vorzeichen eingeben			
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			
Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):		€	5.000
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation			
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage		€	7.350
Sonstiges		€	0
Sonstiges		€	0
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.		€	12.350

Sachwert des Grundstücks			
Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	8.400	
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	170.013	
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	12.350	
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	190.763	
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,52		
Marktanpassung	in €	-91.566	
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	99.197	
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	18.300	
Sachwert des Grundstück	€	117.497	
Verkehrswert des Grundstücks			
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	117.000	

Normalherstellungskosten 2010, Ausstattungsstandard

NHK 2010

EINFAMILIEN- WOHNHÄUSER, freistehend

Gebäudemix: 30% 1.12, 70% 1.32

Informationen zum Ausstattungsstandard | Dialog drucken

Standard

	Ausstattungsstandard					Wägungsanteil in %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1	0	0	0	0	23%
Dach	0	1	0	0	0	15%
Fenster und Außentüren	0	0	1	0	0	11%
Innenwände und Innenbüren	0	1	0	0	0	11%
Decken und Deckenkonstruktionen	0	0	1	0	0	11%
Fußböden	0	0	1	0	0	5%
Sanitäreinrichtungen	0	0	1	0	0	9%
Heizung	0	1	0	0	0	9%
Sonstige technische Ausstattung	0	0	1	0	0	6%

Pro Ausstattungsmerkmal (Zeile) muss in der Summe der Ausstattungsstandards 1,0 vergeben werden. Standardstufe 2,2

gewählte NHK 201 699 | übernehmen/Spalte aufbauen | laden | speichern | drucken | abbrechen

Quelle: PraxWert 6.6

besondere Bauteile

Im Herstellungswert sind gemäß den Modellvorschriften der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) nicht alle Arten von Bauteilen erfasst. Die zusätzlichen besonderen Bauteile besonderen Einrichtungen werden daher einzeln erfasst und als zusätzliche Kosten angesetzt. Dies erfolgt – je nach Art des Bauteils - vor der Berechnung der Baunebenkosten oder nach deren Berücksichtigung, im vorliegenden Fall als Zeitwert nach Baunebenkosten.

Quelle: siehe Fachliteratur unter Punkt 6 dieses Gutachtens

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr (2000) an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Es wurde bewusst nicht der regionale Baupreisindex verwendet, da bei Nachbewertungen realer Kaufpreise festgestellt wurde, dass der Ansatz des bundesdurchschnittlichen Baupreisindex zu marktkonformen Werten führt, während die Anwendung des regionalen Baupreisindex nicht zu marktkonformen Werten führt. Dies ist erklärlich, da das WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter in mittlerweile weit mehr als 1.000 nachbewerteten Kauffällen bundesweit die Anwendung dieses Modells geprüft hat und eine Abhängigkeit lediglich vom Bodenwertniveau und vom vorläufigen Sachwert feststellen konnte.

wirtsch. Gesamtnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Anlage 22
(zu § 185 Absatz 3 Satz 3, § 190 Absatz 6 Satz 1 und 2)

Gesamtnutzungsdauer	
Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:	
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude	70 Jahre
Bürogebäude/Verwaltungsgebäude	60 Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60 Jahre
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	60 Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten), Allgemeinbildende und Berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	50 Jahre
Wohnheime/Internate, Alten-/Pflegeheime	50 Jahre
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre
Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	40 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sport-/Tennishallen, Freizeitbäder/Kur- und Heilbäder	40 Jahre
Tief-, Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports	40 Jahre
Betriebs-/Werkstätten, Industrie-/Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager-/Versandgebäude	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen, u. Ä.	30 Jahre

Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.

Quelle: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW-RL, Anlage 22

Die wirtsch. Gesamtnutzungsdauer wird für das Objekt (Teilbebauung Wohnung), gem. obiger Tabelle mit 80 Jahren gewählt.

Ermittlung der wirtsch. Restnutzungsdauer

Die wirtsch. Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Wasser und Energie bewirken. Gebäudealter (2023-1900 = 123 Jahre).

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten / instand gesetzten Gebäuden

in Anlehnung an Anlage 4 SW-RG, (BAV AT 18.10.2012 B1) vom 18.10.2012, S. 45-48)
 vgl. Anlage 12 zum Sachwertmodell der ACQUA – ARW in der Fassung vom 09.08.2008
 keine Gewähr für die Richtigkeit der Daten, die Nutzung geschieht auf eigenes Risiko
 und ist nur unter Ausschluss von Haftungsansprüchen gestattet

ursprüngliches Baujahr:	ca. 1900
Stichtag (Datum):	14.07.23
Baualter zum Stichtag:	123 Jahre
(typische) Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
relatives Alter:	154 %

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalles oder ein entsprechendes Fachgutachten. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringeres als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Zeitpunkt	Punkte	
		maximal	gewählt
Dachneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung		4	
Verbesserung der Fassade	1996	2	2
Verbreiterung Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1986	2	2
Verbesserung der Heizungsanlage	1986	2	2
Wärmedämmung der Außenwände		4	
Modernisierung von Böden	2018	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2018	2	2
Wesentliche Änderung / Verbesserung der Grundrausgestaltung		2	
Summe		20	10

- ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

$$RND = a * \frac{100}{GND} * Alter^2 - b * Alter + c * \frac{GND}{100}$$

RND ... Restnutzungsdauer in Jahren
 GND ... Gesamtnutzungsdauer in Jahren
 Alter ... Gebäudealter in Jahren
 a, b und c ... Koeffizienten gemäß Tabelle

Modernisierungsgrad ¹⁾	a	b	c	ab einem relativen Alter ²⁾	rechnerische RND
8 Punkte	0,0050	1,1000	100,0000	20 %	32 Jahre
13 Punkte	0,0033	0,7350	95,2800	15 %	44 Jahre
gewichtet	0,0043	0,8540	98,1120	18 %	37 Jahre

gewichtete rechnerische Restnutzungsdauer	37 Jahre
bei Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
bei Ursprungsalter Gebäude	123 Jahre
bei Modernisierungsgrad	10 Punkte

¹⁾ ≤ 1 Punkt entspricht 1 Punkt, ≥ 18 Punkte entspricht 18 Punkte
²⁾ Die Spalte gibt die Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus Alter/GND * 100.
 Bei konservativen Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

80 Jahre - 43 Jahre = 37 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter der Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gewählt wird für diese Wertermittlung die gleichmäßige Wertminderung.

Außenanlagen

5.3.1 Erfahrungssätze bezogen auf den Gebäudesachwert

Die Erfahrungssätze der baulichen Außenanlagen müssen zum Beispiel auf Grundlage geeigneter Literatur und den persönlichen Fachkenntnissen von den jeweiligen Gutachtern eingeschätzt werden. Sie bemessen sich in der Regel nach ihrer Art und Ausführung und beziehen sich prozentual auf den Sachwert der baulichen Anlagen.¹³⁵

Die Erfahrungssätze werden üblicherweise in der Praxis mit 1 bis 5 % des jeweiligen Gebäudesachwerts angesetzt.¹³⁶ Aber auch andere Herleitungen der Prozentsätze finden in der Immobilienbewertung Anwendung und sollen nachfolgend aufgeführt werden.

Die relativen Ansätze können sich beispielsweise, wie in den folgenden Tabellen 1 und 2 dargestellt, aufgliedern.

¹³² Vgl. §§ 21 ff. ImmoWertV.

¹³³ Vgl. § 21 Absatz 3 ImmoWertV.

¹³⁴ Vgl. Kleiber (2014) S. 1978.

¹³⁵ Vgl. Sommer und Kröll (2013) S. 78.

¹³⁶ Vgl. Kleiber (2014) S. 1970.

Christin Franke | Hochschule Osnabrück

Tabelle 1 – Prozentuale Erfahrungssätze für den Sachwert der baulichen Außenanlagen bezogen auf den Sachwert der baulichen Anlagen

Bei Außenanlagen einfacher Ausführung	4 %
Bei Außenanlagen mittlerer Ausführung	6 %
Bei Ausführung gehobener Ausführung	8 %

(In Anlehnung an Sommer und Kröll (2013) S. 78.)

Die Erfahrungssätze für die Kosten der baulichen Außenanlagen können sich zusätzlich nach der Gebäudeart richten. So gliedert sich ein anerkanntes Kennzahlensystem nach Gärtner in „Büro- und Verwaltungsgebäude“ sowie „Wohn- und Wohnungsgeschäftsgebäude“ während die Qualifizierungen der Außenanlagen in „niedrig“, „mittel“ und „hoch“ gestaffelt sind.¹³⁷

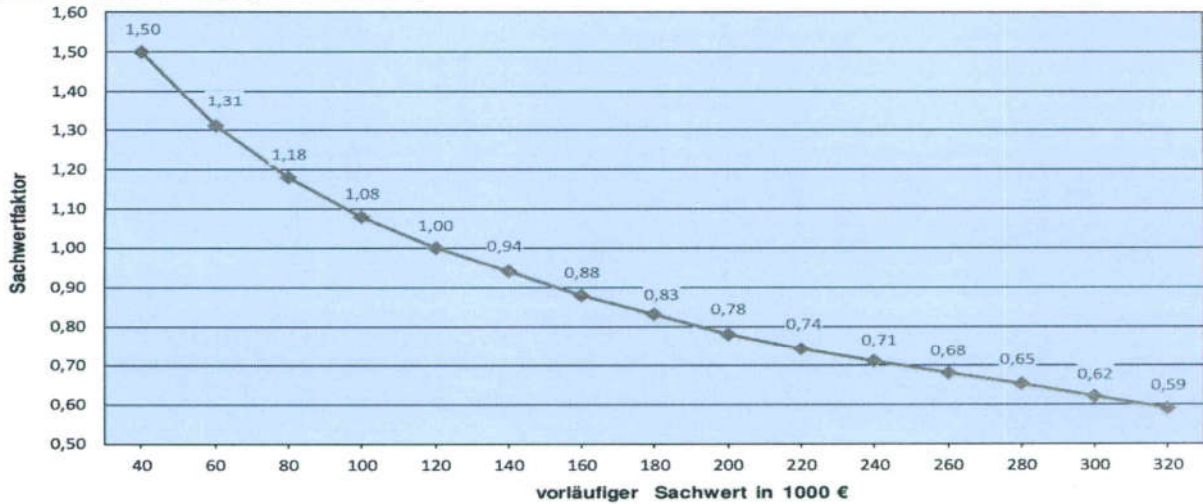
Die Außenanlagen werden prozentual vom Gebäudesachwert mit 4 % = eingeschätzt. $183.413 \text{ €} \cdot 0,04 = 7.337 \text{ €}$; rd. 7.350 €.

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
keine

Ermittlung des Sachwertfaktors

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis für die Baujahre vor 1991



Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksfläche		Baujahresklasse	
€/m ²	UK		UK	m ²	UK	Ausprägung	UK
10	0,68	1,1	0,61	150	0,85	1875 bis 1918	0,95
15	0,80	1,3	0,69	250	0,89	1919 bis 1948	1,00
20	0,88	1,5	0,77	350	0,92	1949 bis 1969	0,96
25	0,95	1,7	0,86	450	0,94	1970 bis 1989	0,86
30	1,00	1,9	0,95	550	0,97		
35	1,04	2,1	1,05	650	0,99		
40	1,08	2,3	1,15	750	1,01		
45	1,12	2,5	1,26	850	1,03		
50	1,15	2,7	1,37	950	1,05		
55	1,18	2,9	1,48	1.050	1,06		
60	1,20	3,1	1,60	1.150	1,08		
65	1,22	3,3	1,72	1.250	1,10		
70	1,24			1.350	1,11		
75	1,26			1.450	1,13		
				1.550	1,14		
				1.650	1,16		

vorläufiger Sachwert: 190.763 €: Faktor 0,80 interpoliert, Bodenrichtwert 12 €: Faktor: 0,73 interpoliert; Gebäudestandard 2,2: Faktor 1,10 interpoliert; Grundstücksgröße der Bebauung zugehörig 700 m²; Faktor: 1,00, Baujahresklasse 1875 bis 1918, Faktor: 0,95, verändertes Zinsniveau Baufinanzierungen und Eigenkapital Nachweis 20 %, Faktor: 0,85. Sachwertfaktor = 0,80 * 0,73 * 1,10 * 1,00 * 0,95 * 0,85 = 0,52.

5.5 Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)				
(Ertragswert mit Aufteilung in Boden- und Gebäudewert)				
Ertragsverhältnisse (marktüblich erzielbar)				
Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche	Monatsmiete	Jahresmiete
		m ²		€
1	Wohnen	87,63	6,00 €/m ²	6.309
1		88		6.309
jährlicher Rohertrag			€	6.309
davon gewerblicher Anteil		in %	in %	0,0
Reinertrag				
jährlicher Rohertrag			€	6.309
Bewirtschaftungskosten		% des Rohertrages	27	-1.703
jährlicher Reinertrag			€	4.606
Ertragswert der baulichen Anlagen				
jährlicher Reinertrag			€	4.606
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		in %	3,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)			€	-294
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	4.312
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	37,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz		%	3,50	
Kapitalisierungsfaktor			20,5705	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			€	88.691
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)				
boG Gebäude				
Abschlag boG Gebäude (u.a. Bauschäden/Baumängel)			€	0
Sonstiges			€	0
Bodenwert zusätzlicher Flächen			€	18.300
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€	18.300

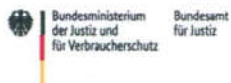
Ertragswert - Allgemeines Verfahren			
Bodenwert (marktübliche Fläche)		€	8.400
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	88.691
vorläufiger Ertragswert		€	97.091
Marktanpassungsfaktor		1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		€	97.091
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		€	18.300
Ertragswert		€	115.391
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren		gerundet €	115.000

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Mietansätze

Die gewählten Mieten wurden unter Punkt 4 dieses Gutachtens erläutert.

Bewirtschaftungskosten



[zurück](#)
Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

[weiter](#)

**Bewertungsgesetz (BewG)
Anlage 23 (zu § 187 Abs. 2 Satz 2)**

Pauschalisierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten)

(Fundstelle: BGR. I 2008, 3370)

Restnutzungsdauer	Grundstücksart			4
	1 Mietwohngrundstück	2 gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)	3 gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)	
≥ 60 Jahre	21		21	18
40 bis 59 Jahre	23		22	20
20 bis 39 Jahre	27		24	22
< 20 Jahre	29		26	23

Restnutzungsdauer 20 bis 39 Jahre, Mietwohngrundstück; gewählt: 27 %

Liegenschaftszinssatz

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht sind für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wird aufgrund

1. dem vorhandenen Bodenwertniveau
2. der Lage in Hohenzlatz (einfache Wohnlage)
3. sowie des Kaufkraftniveaus im Landkreis Jerichower Land
4. der Lage am Markt für Baufinanzierungen

in der Lage des Bewertungsobjekts sachverständig mit 3,5 % gewählt.

Restnutzungsdauer

siehe Sachwertverfahren.

Vervielfacher

Der Vervielfacher (Barwertfaktor für die Kapitalisierung; Anlage 1 der ImmoWertV) ist eine Rechengröße des Ertragswertverfahrens und berücksichtigt darin den Umstand, dass Erträge einer Immobilie nicht auf einmal, sondern erst langfristig erbracht werden und daher Zinsaspekten und Inflation unterliegen. Der Vervielfältiger bestimmt sich anhand des angesetzten Liegenschaftszinssatzes und der verwendeten Restnutzungsdauer und erfolgt nach der in Anlage 1 der ImmoWertV festgelegten Formel.

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zuvor bereits erläutert worden. Die angesetzten Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsaufwendungen führen zu einer Kernsanierung des Objektes, die im Ergebnis sicherstellt, dass die angesetzten Mieten nachhaltig erzielbar sind und im Ergebnis sicherstellt, dass die angesetzten Mieten nachhaltig erzielbar sind.

5.6 Verkehrswert, unbelastet

Wert des bebauten Grundstücks: **117.000 €** (Ableitung vom Sachwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **117.000 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **115.000 €**.

Berücksichtigt man, dass nach Streich in Internet- und Zeitungsangeboten enthaltene Kaufpreisforderungen je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen liegen bestätigt sich somit der ermittelte Wert.

Das gegenüber dem Ertragswert höhere Gewicht des Sachwerts ist in der (etwas) höheren Aussagefähigkeit der für diese Verfahren verfügbaren Daten begründet. Die im Sachwertverfahren (Normalherstellungskosten, anteiliger umbauter Raum, anteiliger Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen sowie Marktanpassungsfaktor) verwendeten Bewertungsdaten sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Wohnfläche, Ertrag, Liegenschaftszinssatz).

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einer Scheune (tlw. zu Wohnraum ausgebaut), Stall- und Nebengebäuden (alle mit Asbesteindeckung), sowie Volieren bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Hohenziazt, Im Winkel 4

Grundbuch:	Hohenziazt
Kataster:	Gemarkung: Hohenziazt
	Flur: 6
	Flurstück/e: 139

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.07.2023 mit ca.

117.000 €

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, sowie weisungsfrei und unparteiisch erstellt hat.

24.08.2023



Stefan Gülich

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung, Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen, oder sonstigen Einzelheiten bedarf außer, bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6 Literaturverzeichnis

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, aktuelle Fassung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, aktuelle Fassung

Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung; aktuelle Fassung

WF-Aktuell: Zeitschrift für Bewertungssachverständige; WertermittlungsForum; aktuelle Fassung

Allgemeine Informationsquellen:

Berichte des statistischen Bundesamtes sowie Landesämter (www.destatis.de)

Fachzeitschriften z.B. GUG, Immobilienzeitungen

Grundstücksmarktberichte des örtlichen/regionalen Gutachterausschusses

Aktuelle Mietspiegel (oder vergleichbarer Unterlagen) des örtlichen/regionalen

Mietervereins, des Grund- und Hausbesitzervereins sowie Wohnungsunternehmen

Internetrecherche zu Stadt- Lage- und Wirtschaftsinformationen sowie Kauf- und Miet-

Angeboten (z.B. ImmoScout24.de, Immowelt.de, immonet.de)

Auskünfte zur örtlichen Marktlage, durch Befragung von Marktkennern z.B. Maklern

Behördenauskünfte zum Baurecht und Bodenrichtwerte

7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

ImmoWertV:

Wertermittlungsverordnung in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinie in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BMBau:

Erlass des BMBau zu den Normalherstellungskosten 2010 -NHK 2010-

II. BVO:

Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, Mieterhöhungsregelungsgesetz (MHG) in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

Bilder vom Objekt



BILD 1:

Hohenzitz, Im Winkel 4, Ansicht von der Straße



BILD 2:

Hohenzitz, Im Winkel 4, Ansicht von der Straße

**Bilder vom
Objekt**



BILD 3: Hohenzitz, Im Winkel 4, Umgebungsbebauung



BILD 4: Hohenzitz, Im Winkel 4, Umgebungsbebauung

**Bilder vom
Objekt**



BILD 5: Hohenzitz, Im Winkel 4, Außenanlagen



BILD 6: Hohenzitz, Im Winkel 4, Außenanlagen

**Bilder vom
Objekt**



BILD 7: Hohenziatz, Im Winkel 4, Nebengebäude



BILD 8: Hohenziatz, Im Winkel 4, Stallgebäude, Voliere

**Bilder vom
Objekt**



BILD 9: Hohenzitz, Im Winkel 4, Stallgebäude



BILD 10: Hohenzitz, Im Winkel 4, Stallgebäude

**Bilder vom
Objekt**



BILD 11: Hohenzitz, Im Winkel 4, Stallgebäude



BILD 12: Hohenzitz, Im Winkel 4, Stallgebäude

**Bilder vom
Objekt**

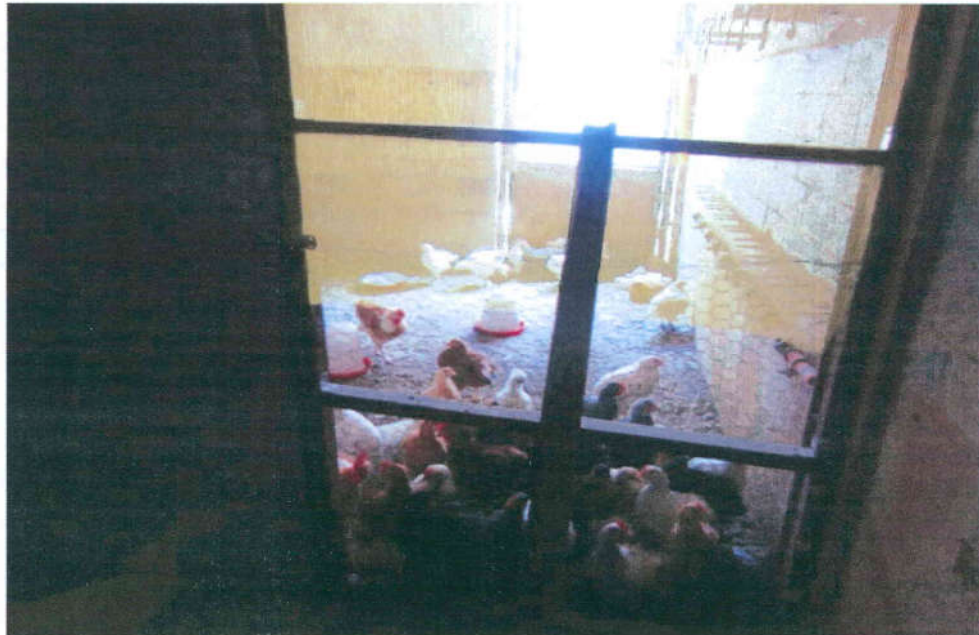


BILD 13: Hohenzitz, Im Winkel 4, Stallgebäude



BILD 14: Hohenzitz, Im Winkel 4, Stallgebäude

**Bilder vom
Objekt**



BILD 15: Hohenzitz, Im Winkel 4, Nebengebäude



BILD 16: Hohenzitz, Im Winkel 4, Nebengebäude

**Bilder vom
Objekt**



BILD 17: Hohenzitz, Im Winkel 4, Scheune, Schäden am Holz zu erkennen.



BILD 18: Hohenzitz, Im Winkel 4, Scheune, Schäden am Holz zu erkennen.

**Bilder vom
Objekt**



BILD 19: Hohenzitz, Im Winkel 4, Scheune, Schäden am Holz zu erkennen.



BILD 20: Hohenzitz, Im Winkel 4, Scheune (Wohnraum), Flur

**Bilder vom
Objekt**



BILD 21: Hohenzitz, Im Winkel 4, Scheune, Keller



BILD 22: Hohenzitz, Im Winkel 4, Heizung

**Bilder vom
Objekt**

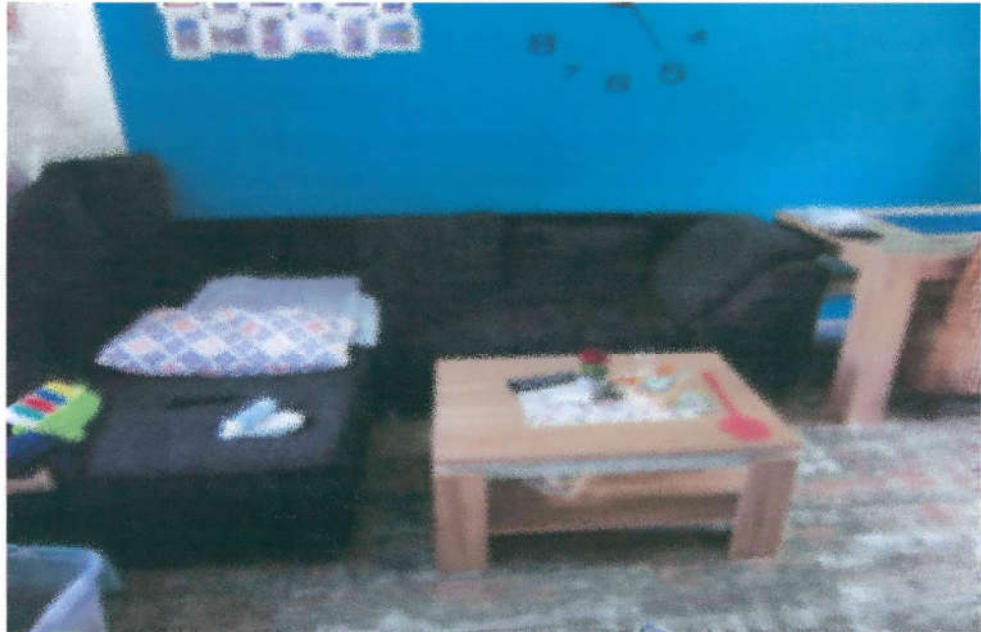


BILD 23: Hohenzitz, Im Winkel 4, Scheune (Wohnraum), Wohnen



BILD 24: Hohenzitz, Im Winkel 4, Scheune (Wohnraum), Wohnen

**Bilder vom
Objekt**



BILD 25: Hohenzitz, Im Winkel 4, Scheune (Wohnraum), Küche



BILD 26: Hohenzitz, Im Winkel 4, Scheune (Wohnraum), Bad

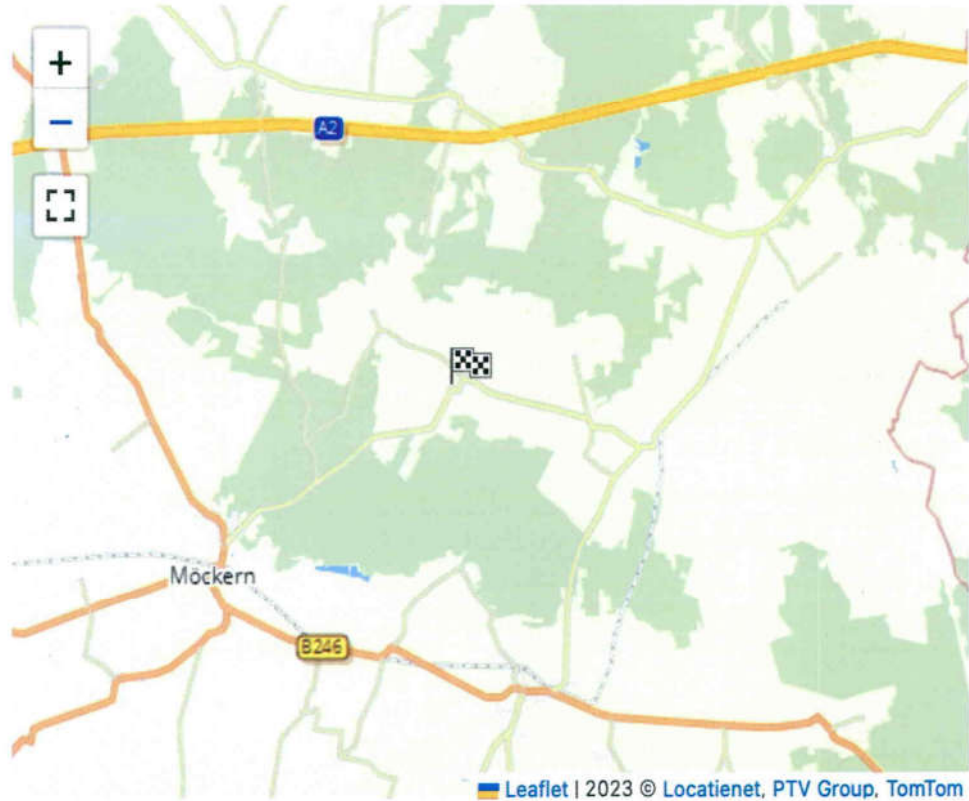
**Bilder vom
Objekt**



BILD 27:

Hohenzitz, Im Winkel 4, Scheune (Wohnraum), Flur Obergeschoss

Anlage: Umgebungskarte von Hohenzitz ¹⁾



Leaflet | 2023 © Locatienet, PTV Group, TomTom

© 2023 PTV, DDS Digital Data Services GmbH, Karlsruhe
© Here

Anlage: Auszug aus dem Stadtplan von Hohenzitz ¹⁾





Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt,
Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg

Landesamt für
Vermessung
und Geoinformation



Sachverständigenbüro
Stefan Gülich

Gerhart-Hauptmann-Str. 5
39108 Magdeburg

Gemeinde: _____ Gemarkung: _____ Hohenziatz
Straße: _____ Flur: _____ 6
Hausnummer: _____ Flurstück/e: _____ 139

Magdeburg, 18.07.2023

Bodenrichtwertauskunft Bauland Nr. W5-1281/23

gemäß § 196 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:
Antrag vom 14.07.2023

Der mit dem Stichtag 01.01.2022 ermittelte Bodenrichtwert für die Richtwertzone, in der das o.g. Grundstück liegt beträgt

Mein Zeichen/Meine Nachricht:
W5-1281/23

12 Euro / m².

bearbeitet von:
Frau Fischer

Er bezieht sich als Durchschnittswert auf Grundstücke mit folgenden Grundstücksmerkmalen:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	Dorfgebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauweise	
Geschosshöhe	I - II
Grundflächenzahl (GRZ)	
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	
Baumassenzahl (BMZ)	
Grundstückstiefe	30 m
Grundstücksbreite	
Grundstücksfläche	700 m ²
Entwicklungs- / Sanierungszusatz	

Telefon:
(0391) 567- 7890

Öffnungszeiten des
Geokompetenz-Centers::
Mo – Fr 8 – 13 Uhr

zusätzlich für Antragsannahme
und Information

Di 13 – 18.00 Uhr

Standort Magdeburg
Telefon: (0391) 567-7864
Fax: (0391) 567-7999
E-Mail: sevice.magdeburg.
lvermgeo@sachsen-
anhalt.de
Internet: www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de

Soweit einzelne Grundstücke von den o.g. Grundstücksmerkmalen, auf die sich der Richtwert bezieht, abweichen (z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksfläche oder -zuschnitt), ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Richtwert.

Über den Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt beantragen.

Für das Gebiet in dem das o.g. Grundstück liegt wurde zum Stichtag _____ kein Bodenrichtwert für Bauland ermittelt. Alternativ besteht die Möglichkeit, den Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen oder bei entsprechender Antragsberechtigung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung sowie ein Verkehrswertgutachten zu beantragen. Des Weiteren enthält der Grundstücksmarktbericht Informationen über den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt.

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN: DE21810000000081001500
BIC: MARKDEF1810
UST-IdNr.: DE 232963370

Auf die Datenschutzerklärung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) wird hingewiesen. Weitere Informationen finden Sie unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de.

Im Auftrag

Silvia Fischer



Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Dipl.-Ing. Stefan Gülich
Gerhart-Hauptmann-Str. 5
39108 Magdeburg

Fachbereich Umwelt Sachgebiet Wasserbehörde

Auskunft erteilt: Herr März
Mein Zeichen: 75-05-2023-71378
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Zimmer-Nr.: 343
Telefon: 03921 949-7505
Telefax: 03921 949-9670
E-Mail: Wasserbehoerde@lkjl.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr

Ihre Nachricht vom
26.06.2023

Ihr Zeichen

Datum
11. Juli 2023

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: 75-05-2023-71378

Eingangsdatum: 4. Juli 2023

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ort:

Lage:

Gemeinde:
Möckern, Stadt

Gemarkung:
Hohenzitz

Flur: Flurstück:
6 139

Sehr geehrter Herr Gülich,

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.

Stadt Möckern

- Die Bürgermeisterin -



Ortschaften: Büden, Dörnitz, Drewitz, Friedensau, Grabow, Hobeck, Höhenzitz, Krüssau, Kusel, Stadt Loburg, Lübars, Magdeburgerforth, Möckern, Reesdorf, Rietzel, Rosian, Schweinitz, Stegelitz, Stresow, Theeßen, Tryppelna, Wallwitz, Wörmitz, Wüstenjerichow, Zeddenick, Zeppernick, Ziepel

Stadt Möckern * Am Markt 10 * 39291 Möckern

Sachverständigenbüro Stefan Gülich
z. Hd. Herr Stefan Gülich
Gerhart-Hauptmann-Str.5
39108 Magdeburg

Amt: Bauamt/ Sekretariat
Bearbeiter: Frau Zander
In: 39279 Loburg, Am Markt 1
Zimmer-Nr. 105
Tel.-Durchwahl: 039221 95-212
Fax: 039221 95-210
E-Mail: madleen.zander@stadt-moeckern.de

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht
Mail v. 26.06.2023

Mein Zeichen

Ort, Datum
Loburg, 30.06.2023

Auskunft zu den Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen für folgendes Grundstück:

Grundbuch: Amtsgericht Burg, Grundbuch von Höhenzitz Blatt 738
Gemarkung: Höhenzitz, Flur 6, Flurstück 139
Wirtschaftsart und Lage: Betriebsfläche, Wohnfläche, Im Winkel 4
Eigentümer:

Sehr geehrter Herr Gülich,

für das o.g. Grundstück fällt kein Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) an. Straßenausbaubeiträge gemäß § 6 ff. Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) fallen ebenfalls nicht an, da diese 2020 abgeschafft worden sind.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Linda Hermann
Amtsleiterin Bau- und Ordnungsamt

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Herrn
Dipl.-Ing. Stefan Gülich
Gerhart-Hauptmann-Str. 5
39108 Magdeburg

Fachbereich Bau

Untere Bauaufsichtsbehörde

Auskunft erteilt: Frau Laubstein
Mein Zeichen: 63 14-2023-01039
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: Postfach 11 31, 39281 Burg
Zimmer-Nr.: 230
Telefon: 03921 949-6314
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
28. Juli 2023

Ihre Nachricht vom Ihr Zeichen

Aktenzeichen: 63 14-2023-01039

Eingangsdatum: 26. Juni 2023

Maßnahme: Anfrage

Lage: **Gemeinde:**

Gemarkung:

Flur: Flurstück:

Möckern, Stadt

Hohenziatz

6 139

Möckern, Stadt Im Winkel (Hohenziatz) 4

Sehr geehrter Herr Gülich,

Zu Ihrem Auskunftsersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Art der Baulast
Hohenziatz	6	139		x	Abstandsflächen- baulast

Hinweis: Wird Ihrerseits eine Abschrift der Baulast benötigt, bedarf dies der gesonderten Antragstellung. Die Abschrift ist ebenfalls gebührenpflichtig.

2. Bau- und Kunstdenkmalflege, Bodendenkmalschutz

Mit Bezug auf die Anfrage informiere ich darüber, dass für die oben aufgeführte Liegenschaft derzeit keine Eigenschaften eines Kulturdenkmals im Sinne des § 2 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 in der zur Zeit geltenden Fassung festgestellt worden sind und diese somit diesbezüglich nicht dem Schutz dieses Gesetzes unterliegt.

3. Untere Bodenschutzbehörde

Die Bearbeitung der Auskunft aus dem Altlastenkataster erfolgt separat durch die untere Bodenschutzbehörde.

4. **Baubehördliche Beanstandungen**, Beschränkungen oder Verfügungen sind nicht bekannt.
5. Auskünfte zu Eschließungs-/ Straßenbaubeiträgen erhalten Sie in der Stadtverwaltung Genthin.

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


Stollberg

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Herrn
Dipl.-Ing. Stefan Gülich
Gerhart-Hauptmann-Str. 5
39108 Magdeburg

Fachbereich Bau
Untere Bauaufsichtsbehörde
Auskunft erteilt: Frau Sünder
Mein Zeichen: 63 16-2023-01388
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
22. August 2023

Ihre Nachricht vom Ihr Zeichen

Abschrift aus dem Baulastverzeichnis

Aktenzeichen: 63 16-2023-01388 **Ort:** Möckern, Stadt **Straße:** Im Winkel (Hohenziatz) 4

Sehr geehrter Herr Gülich,

Ihr Schreiben ist hier am 7. August 2023 eingegangen. Anbei erhalten Sie die Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis für das/die Grundstücke:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Baulastblattnr.	Baulastart
1	Hohenziatz	6	139		X	HZ-26	Abstandsflächenbaulast

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.

Sie haben Anlass zu diesem Verfahren gegeben und haben deshalb die Kosten zu tragen. Diese Entscheidung beruht auf § 1 der Baugebührenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauGVO) vom 04. Mai 2006 (GVBl. LSA Nr. 16/2006), des § 5 und ggf. § 14 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA 1991 S. 154) in der derzeit gültigen Fassung. Der Kostenfestsetzungsbescheid erfolgt gesondert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Sünder

Anlage

Kopie der Baulasten

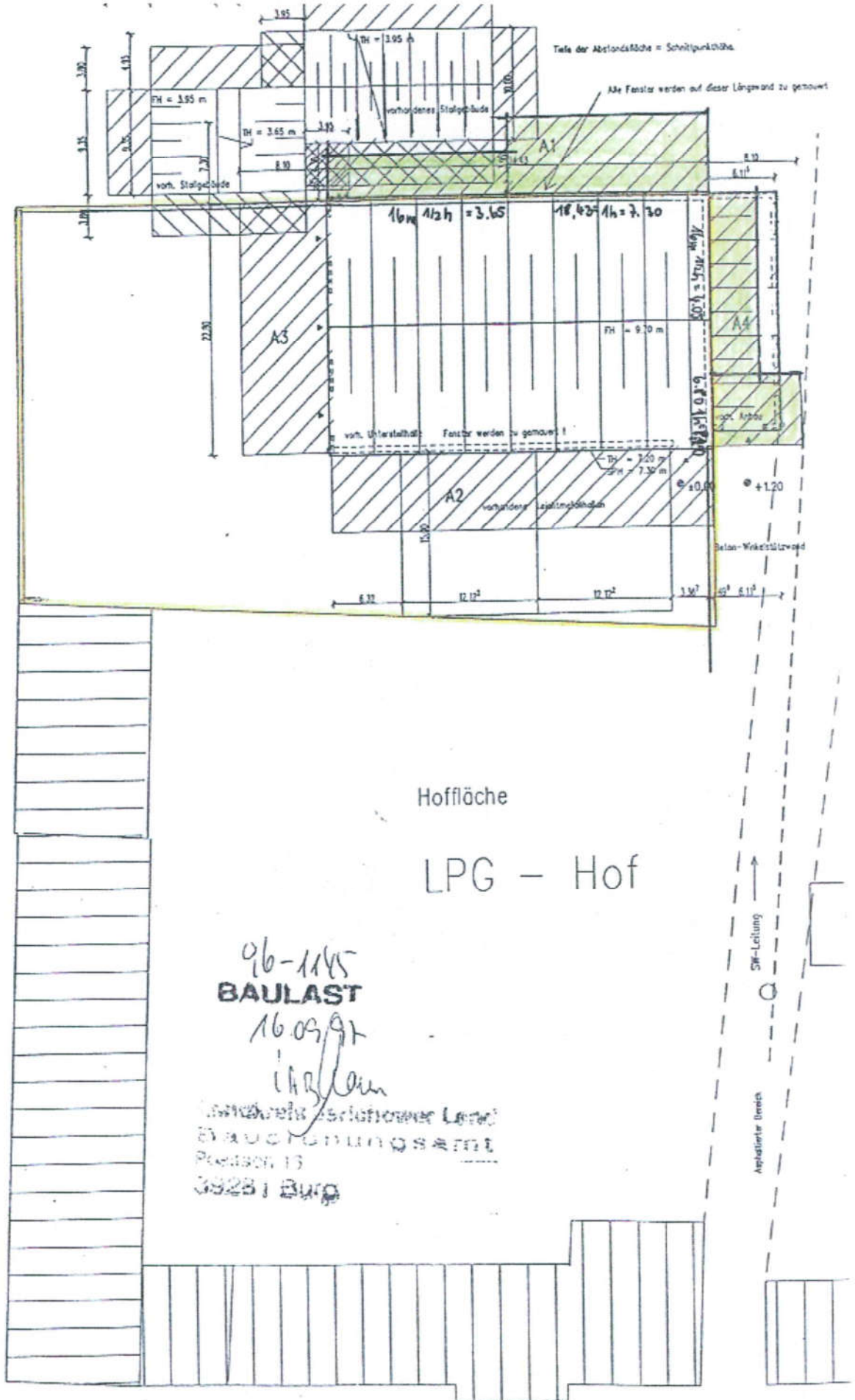
Grundstück Hohenzitz Im Winkel 4

Gemarkung
Hohenzitz

Flur
6

Flurstück
139

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1.	Verpflichtung, die im Lageplan grün gekennzeichnete Fläche als Abstandfläche auf Dauer zur Verfügung zu stellen eingetragen am: 04.09.1997 Hinweis: Vorgang unter lfd. Nr. 25	gez. Grasse



500

Abstandsflächenbaulast

Auch ohne dingliche Sicherung hat die Baulast eine Wertminderung des belasteten bzw. eine Wertsteigerung des begünstigten Grundstücks zur Folge, da die bauliche Ausnutzbarkeit beider Grundstück durch die Baulast beeinflusst wird.

Aus der Baulast ergibt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung und guten Ausnutzung (max. Gebäudetiefe) keine Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit. Somit beträgt die Wertminderung 5 - 15% des Verkehrswerts des von der Abstandsfläche überdeckten Grundstücksteils (für die Baulastenbeschmutzung). Dies gilt jedoch nur, wenn von dem näher an die Grenze gebauten Gebäude keine großen Auswirkungen durch Beschattung, Einsichten usw. ausgehen und auf das belastete Grundstück einwirken. Dies ist hier der Fall.

Überdeckter Grundstücksteil ca.:			336 m ²
Bodenrichtwert für erschließungsbeitrag- und abgabenfreies baureifes Land zum Wertermittlungstichtag		=	12,00 €/m ²
Bodenwert des überdeckten Grundstücksteils:			
336 m ² *	12,00 €/m ²	=	4.032 €
Einschränkung geschätzt:	15,00 %		
Wertminderung durch den überdeckten Grundstücksteils:			
4.032 € *	0,15	=	605 €

Anmerkung:

Werden bei der Erstellung von Gebäuden widerrechtlich Abstandsflächen der Nachbargrundstücke in Anspruch genommen, so kann dies wegen der Auswirkungen auch als "Quasi-Baulast" oder auch als "Quasi-Überbau" bezeichnet werden. Zu beachten ist, dass sich die Höhe der Geldrente für einen "echten" Überbau stets nach § 912 Abs. 2 BGB zu richten hat - also in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Eine Geldrente für den Quasi-Überbau hat sich demgegenüber an den aktuellen Wert der Beeinträchtigung/Begünstigung zu orientieren.

Flächenableitung

Objektart: Einfamilienhaus

Objektadresse: Straße **Im Winkel** Haus-Nr. **4** Wohn-Nr. **39291** PLZ **Möckern OT Hohenzitz** Ort

Bearbeiter: Dipl. Ing. (FH) Stefan Gülich

Datum: 14. Juli 2023

Auftragsnummer: 32 K 6/23

Ergebnisse Flächenableitung

Bruttogrundfläche:	295,61 m²	Plausibilisierung/Erhebung anhand überschlägigem Aufmaß vor Ort
Wohnfläche:	87,63 m²	Plausibilisierung/Erhebung anhand überschlägigem Aufmaß vor Ort
Nutzfläche gewerb.:	0,00 m²	
Verhältnis BGF/Wfl. + gew. Nfl.:	3,37	

Bemerkungen: keine

Erläuterungen: In der Regel werden die o. g. Flächen aus den übergebenen Planunterlagen überschlägig abgeleitet. Die Wohn- und gewerbliche Nutzflächen werden auftragsgemäß überschlägig anhand von Umrechnungsfaktoren abgeleitet und beinhalten in der Regel keine anzusetzenden Wohnflächen für Balkone und Terrassen.

Sofern keine Planunterlagen vorliegen, bzw. die vorhandenen Planunterlagen nicht mit den Gegebenheiten vor Ort übereinstimmen, werden vor Ort die Außenmaße der baulichen Anlagen genommen und hieraus die Bruttogrundfläche überschlägig ermittelt. Aus der Bruttogrundfläche werden die Wohn- und gewerblichen Nutzflächen anhand von Umrechnungsfaktoren ermittelt.

Sofern eine Ableitung der Wohn- und gewerblichen Nutzflächen aus der Bruttogrundfläche nicht möglich ist, wird vor Ort ein Aufmaß aller Wohnräume und gewerblichen genutzten Räumen durchgeführt. Hieraus wird in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) überschlägig die Wohn- und gewerblichen Nutzflächen ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein überschlägiges Aufmaß und Ermittlung handelt.

Flächenableitung

Bruttogrundfläche (BGF)

Ermittlung Bruttogrundfläche

Objektadresse: Im Winkel 4 39291 Möckern OT Hohenzitz

Auftragsnr.: 32 K 6/23 Datum: 14. Juli 2023

Geschoss	Teilfläche	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m ²]
Kellergeschoss		6,53	4,27	1,00	27,88
Erdgeschoss		11,56	7,72	1,00	89,24
1. Obergeschoss		11,56	7,72	1,00	89,24
Dachgeschoss		11,56	7,72	1,00	89,24
Summen Bruttogrundflächen [m²]					295,61 m²

Geschoss	BGF [m²]
Kellergeschoss	27,88
Erdgeschoss	89,24
1. Obergeschoss	89,24

Geschoss	BGF [m²]
Dachgeschoss	89,24

Hinweis: Die Bruttogrundfläche ist pro Geschoss zu ermitteln!

Wohnflächenermittlung

Wohnflächenermittlung | Seite 1

Objektadresse: Im Winkel 4 - 39291 Möckern OT Hohenzitz

Auftragsnr.: 32 K 6/23

Datum: 14. Juli 2023

Raum: Erdgeschoss					Raum: Erdgeschoss				
	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m ²]		Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m ²]
Flur	3,36	1,96	1,00	6,59	Schlafen	4,26	3,70	1,00	15,76
	2,49	0,99	-1,00	-2,47					
Fläche gesamt:				4,12 m ²	Fläche gesamt:				15,76 m ²

Raum: Erdgeschoss					Raum: Erdgeschoss				
	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m ²]		Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m ²]
Wohnen	3,48	3,43	1,00	11,94	offene Küche	5,70	2,56	1,00	14,59
	2,38	0,56	1,00	1,33			0,74	0,21	-1,00
Fläche gesamt:				13,27 m ²	Fläche gesamt:				14,44 m ²

Raum: Erdgeschoss					Raum: Obergeschoss				
	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m ²]		Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m ²]
Bad	4,00	2,54	1,00	10,16	Flur	6,29	2,09	1,00	13,15
							3,29	1,09	-1,00
Fläche gesamt:				10,16 m ²	Fläche gesamt:				9,56 m ²

Raum: Obergeschoss					Raum: Obergeschoss				
	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m ²]		Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Summe [m ²]
Kind 1	3,46	3,43	1,00	11,87	Kind 2	3,39	2,54	1,00	8,61
							0,73	0,22	-1,00
Fläche gesamt:				11,87 m ²	Fläche gesamt:				8,45 m ²

Zwischensumme Seite 1:	87,63 m²	Gesamtsumme	87,63 m²
---------------------------------	----------------------------	--------------------	----------------------------