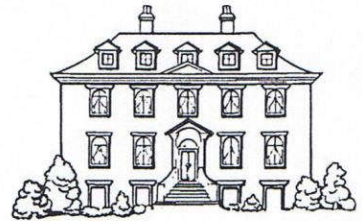


Dipl.- Bauing. **ELKE MÄRZ**

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



Amtsgericht Burg
- Zwangsversteigerung -
Alte Kaserne 3
39288 Burg

Geschäftssitz:
39288 Burg
Berliner Chaussee 156

Tel.: 03921/ 3182
Fax: 03921/ 982506

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

Datum: 01.11.2022
AZ.: BRG Gerwisch Fr Rödel 8
32 K 7/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/ Marktwert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück
Fritz- Rödel- Straße 8, 39175 Biederitz OT Gerwisch

Gemarkung Gerwisch

Lfd.Nr. BV	Flur	Flurstück
1	2	82/1
2	2	82/2
3	3	6/6
5	2	303/82

Grundbuch: Gerwisch
Blatt 1804

Eigentümer:

Aufteilung in Teilgrundstücke

Auftragsgemäß erfolgt die Einzel- Bewertung jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks.

Die Grundstücke lfd. Nr. 2 und 3 des Bestandsverzeichnisses sind mit dem Wohnhaus Nr.7 bebaut und bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Somit erfolgt die Bewertung auf der Grundlage von 3 Teilgrundstücken.

Teilgrundstück 1: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück
1	2	82/1

Teilgrundstück 2: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 7

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück
2	2	82/2
3	3	6/6

Teilgrundstück 3: unbebaute Grundstücksfläche an der Lostauer Straße

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück
5	2	303/82

Wertermittlungstichtag: 21.10.2022

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Verkehrswerte der Teilgrundstücke

Teilgrundstück	Verkehrswert
<u>Teilgrundstück 1: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8</u>	121 000 €
lfd.Nr.BV Flur Flurstück	
1 2 82/1	
<u>Teilgrundstück 2: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 7</u>	86 000 €
lfd.Nr.BV Flur Flurstück	
2 2 82/2	
3 3 6/6	
<u>Teilgrundstück 3: unbebaute Grundstücksfläche an der Lostauer Straße</u>	10 000 €
lfd.Nr.BV Flur Flurstück	
5 2 303/82	
Verkehrswert insgesamt	217 000 €

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 61 Seiten incl. 4 Anlagen.

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2 Gestalt und Form	7
2.3 Erschließungszustand	7
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Aufteilung in Teilgrundstücke	9
3.1 Teilgrundstück 1	10
3.1.1 Gebäudebeschreibung	10
3.1.1.1 Wohnhaus (Nr.8)	10
3.1.1.1.1 Ausführung und Ausstattung	10
3.1.1.1.2 Zustand	11
3.1.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen	11
3.1.2 Verkehrswertermittlung/ Marktwertermittlung	12
3.1.2.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
3.1.2.2 Bodenwertermittlung	14
3.1.2.3 Sachwertermittlung	15
3.1.2.3.1 Wohnhaus (Nr.8)	17
3.1.2.3.2 Garage	18
3.1.2.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte	18
3.1.2.3.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt	19
3.1.2.4 Ertragswertermittlung	21
3.1.2.4.1 Ertragswert	23
3.1.2.5 Verkehrswert/ Marktwert Teilgrundstück 1	24
3.2 Teilgrundstück 2	25
3.2.1 Gebäudebeschreibung	25
3.2.1.1 Wohnhaus (Nr.7)	25
3.2.1.1.1 Ausführung und Ausstattung	25
3.2.1.1.2 Zustand	26
3.2.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen	26
3.2.2 Verkehrswertermittlung/ Marktwertermittlung	27
3.2.2.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.2.2.2 Bodenwertermittlung	29
3.2.2.3 Sachwertermittlung	30
3.2.2.3.1 Wohnhaus (Nr.7)	32
3.2.2.3.2 Garage/ Schuppen	33
3.2.2.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte	33
3.2.2.3.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt	34
3.2.2.4 Ertragswertermittlung	36
3.2.2.4.1 Ertragswert	38
3.2.2.5 Verkehrswert/ Marktwert Teilgrundstück 2	39
3.3 Teilgrundstück 3	40
3.3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	41
3.3.2 Bodenwertermittlung	42
3.3.3 Verkehrswert/ Marktwert Teilgrundstück 3	
4. Verkehrswert/ Marktwert	43
5. Verzeichnis der Anlagen	44
6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	45
7. Anlagen	47

Vorbemerkungen zum Gutachten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nordwestlich zum Ortszentrum von Gerwisch. Die Zuwegung erfolgt im Norden über die Fritz- Rödel- Straße und im Westen über die Lostauer Straße. Die Entfernung zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Ortszentrum bzw. der Bundesstraße 1 (Ortsdurchgangsstraße) beträgt ca. 1 km.

Das Bewertungsobjekt ist mit zwei Wohnhäusern (Nr.8 und Nr.7) und Nebengebäuden bebaut. Auftragsgemäß erfolgt die Einzel- Bewertung jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Die Grundstücke lfd. Nr. 2 und 3 des Bestandsverzeichnisses sind mit dem Wohnhaus Nr.7 bebaut und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Somit erfolgt die Bewertung auf der Grundlage von 3 Teilgrundstücken.

Teilgrundstück 1: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
1	2	82/1	2 700 m ²

Teilgrundstück 2: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 7

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
2	2	82/2	1 416 m ²
3	3	6/6	1 734 m ²

Teilgrundstück 3: unbebaute Grundstücksfläche an der Lostauer Straße

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
5	2	303/82	497 m ²

Es konnte nur eine Außenbesichtigung der Baulichkeiten erfolgen.

Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

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

Besondere Bedingungen der Wertermittlung

Die Baulichkeiten auf dem Bewertungsobjekt konnten nur von außen besichtigt werden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	39175 Gerwisch (ca. 2 555 Einwohner)
Kreis:	Jerichower Land
Bundesland:	Sachsen- Anhalt
Verkehrslage, Entfernungen:	<p>Gerwisch ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Biederitz im Jerichower Land und liegt am Westrand des Flämings, vier Kilometer von der Elbe entfernt.</p> <p>Das Umland ist landwirtschaftlich geprägt.</p> <p>Gerwisch liegt an der Bundesstraße 1 auf halben Wege zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg (12 km entfernt) und der Kreisstadt Burg (14 km entfernt) und hat Anschluss an die Bahnlinie Magdeburg-Berlin.</p> <p>Eine Anschlussstelle zur Bundesautobahn 2 ist acht Kilometer entfernt.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Apotheke sowie Bankfiliale und Post sind im Ortszentrum vorhanden.</p> <p>Die angrenzende Lage an das Landschaftsschutzgebiet „Zuwachs/ Külzauer Forst“ bietet viele Erholungsmöglichkeiten.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich nordwestlich zum Ortszentrum von Gerwisch. Die Zuwegung erfolgt im Norden über die Fritz- Rödel- Straße und im Westen über die Lostauer Straße.</p> <p>Die Entfernung zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Ortszentrum bzw. der Bundesstraße 1 (Ortsdurchgangsstraße) beträgt ca. 1 km.</p>
Öffentl. Verkehrsmittel:	Bahnhof Gerwisch Buslinie
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittelmittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen (Einfamilienhäuser) Südlich zum Bewertungsgrundstück befindet sich eine Fläche mit Fotovoltaikanlagen sowie daran anschließend ein Rohstoffrecycling und Recyclinghof.
Immissionen:	normal Anliegerverkehr
topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 17 m Fritz- Rödel- Straße (Flurstück 82/1)
ca. 30 m Lostauer Straße (Flurstück 303/82)

mittlere Tiefe: ca. 70 m

Grundstücksgröße:

Teilgrundstück 1: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
1	2	82/1	2 700 m ²

Teilgrundstück 2: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 7

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
2	2	82/2	1 416 m ²
3	3	6/6	1 734 m ²

Teilgrundstück 3: unbebaute Grundstücksfläche an der Lostauer Straße

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
5	2	303/82	497 m ²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließungszustand

Fritz- Rödel- Straße:
Straßenart: Anliegerstraße mit wenig Verkehr (Sackgasse)

Straßenausbau: ausgebaut,
Fahrbahn Bitumen

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser
Kanal
Elektr. Strom

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): nicht ersichtlich

Anmerkung: *Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.*

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Gerwisch Blatt 1804 bestehen folgende Eintragungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 7/22); eingetragen am 21.02.2022.
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt
Altlasten:	Altlasten bestehen nicht, lt. Auskunft vom 01.11.2022, Landkreis Jerichower Land, Umweltamt
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Baulasten bestehen nicht, lt. Auskunft vom 07.10.2022, Landkreis Jerichower Land, Untere Bauaufsichtsbehörde
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	besteht nicht
Denkmalschutz:	besteht nicht
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauung nach § 34 BauGB.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Bauland

3. Aufteilung in Teilgrundstücke

Teilgrundstück 1: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
1	2	82/1	2 700 m ²

Teilgrundstück 2: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 7

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
2	2	82/2	1 416 m ²
3	3	6/6	1 734 m ²

Teilgrundstück 3: unbebaute Grundstücksfläche an der Lostauer Straße

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
5	2	303/82	497 m ²

3.1 Teilgrundstück 1

Teilgrundstück 1: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
1	2	82/1	2 700 m ²

3.1.1 Gebäudebeschreibung

3.1.1.1 Wohnhaus (Nr.8)

Das Teilgrundstück 1 ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut.

Es konnte nur eine Außenbesichtigung der Baulichkeiten erfolgen.

Art des Gebäudes: Wohnhaus mit Anbau
- eingeschossig
- unterkellert
- Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnfläche ca. 160 m²

Baujahr: ca. 1950

Raumaufteilung: nicht ersichtlich

3.1.1.1.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Mauerwerk Ziegelstein

Außenverkleidung: Strukturputz
Sockel: Glattputz

Innenwände: Ziegelstein

Geschossdecken: nicht ersichtlich

Treppen: nicht ersichtlich

Fußböden: nicht ersichtlich

Innenansichten: nicht ersichtlich

Fenster: einfache Fenster aus Holz
Dachflächenfenster

Eingangstüren: Füllungstür aus Holz mit Verglasung

Innentüren: nicht ersichtlich

Elektroinstallation:	nicht ersichtlich
Sanitäre Installation:	nicht ersichtlich
Heizung:	Zentralheizung (Öl)
Warmwasser:	nicht ersichtlich
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach Anbau: Flachdach
Dacheindeckung:	Dachziegel Anbau: Dachpappe
Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

3.1.1.1.2 Zustand

Grundrissgestaltung:	individuell
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Bauschäden und -mängel:	Unterhaltungsstau <i>äußerlich erkennbar</i> u. a.: <ul style="list-style-type: none">- Dach- Schornstein- Fassade- Fenster- Eingangstür
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand entspricht äußerlich dem Gebäudealter. Es besteht Unterhaltungsstau.

3.1.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:	Garage <ul style="list-style-type: none">- Massivbauweise- Flachdach- Eindeckung Wellplatten- zweiflügliges Brettortor
Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
	Einfriedung: Maschendraht
	Hofbefestigung: teilweise Beton

3.1.2 Verkehrswertermittlung/ Marktwertermittlung

für das bebaute Grundstück

Teilgrundstück 1: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
1	2	82/1	2 700 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 21.10.2022

3.1.2.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs.1 ImmoWertV2021)

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S. d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall).

Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) ist am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten. Grundsätzlich sind alle 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung ihrer Verfahrensdaten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktpassungsfaktoren (i.S. d. §193 Abs.3 BauGB i.V.m. §6 ImmoWertV2021) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Einfamilienhaus) bebaut.

Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV2021 normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§35-39 ImmoWertV2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Grundstückssachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§27-34 ImmoWertV2021) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes/ Marktwertes (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

Dazu zählen:

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

3.1.2.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§26 Abs.1u.2 ImmoWertV2021).

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein Bodenrichtwert vor.

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

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

Der Bodenrichtwert beträgt
in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2022 = 40,00 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet = Allgemeines Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $2\,700\text{ m}^2 * 20,00\text{ €/m}^2 = 54\,000,00\text{ €}$
(siehe differenzierte Bewertung in Fußnote 1)

Grundstücksgröße: 2 700 m²

Bodenwert: 54 000 €

Fußnote 1)

Bodenrichtwert	40,00 €/m ²
<i>Aus gutachterlicher Sicht ist ein Abschlag vom Bodenrichtwert angemessen.</i>	
- Grundstücksgröße	
Abschlag 50 %	<u>20,00 €/m²</u>

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen zum Richtwertgrundstück	20,00 €/m ²
--	------------------------

3.1.2.3 Sachwertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35- 38 ImmoWertV2021 beschrieben. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§26) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§21 Abs.1) zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Die Standardstufe ist abhängig von folgenden Merkmalen:

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

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen meist nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen.

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

Sachwertfaktoren werden von Gutachterausschüssen ermittelt bzw. dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors

- Grundstücksmarktbericht Sachsen- Anhalt 2021
- gutachterliche Erfahrungswerte

Grundlagen der Sachwertermittlung

Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) ergeben sich die entsprechenden Gesamtnutzungsdauern.

Im vorliegenden Fall wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe § 53 Übergangsregeln, ImmoWertV 2021) zugrunde gelegt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.

Die aktuelle Sachwert- Richtlinie enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 20 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

3.1.2.3.1 Wohnhaus (Nr.8)

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

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 380 m²

* Baujahr des Gebäudes: ca. 1950

Restnutzungsdauer 20 Jahre

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

Ein-/ Zweifamilienhäuser, Typ 1.01, freistehend, EG, DG ausgebaut, unterkellert

* Standardstufe: 2

* Normalherstellungskosten 725 €/m² BGF
im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten)

* Baukosten- Regionalfaktor: 1,0

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 167,6
(Basisjahr 2010 = 100)

* Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)
Wertermittlungsstichtag: 21.10.2022
 $725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 167,6 / 100 = 1\,215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

* Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungs-
Stichtag (incl. Baunebenkosten, hier 17 %)
Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten
 $380 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1\,215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

461 700 €

* Wertminderung wegen Alters (linear)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt)
20 Jahre

71 % des Herstellungswerts
(incl. Baunebenkosten)

- 327 807 €

* Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
Unterhaltungsstau (äußerlich erkennbar)
insgesamt

- 35 000 €

Gebäudewert Wohnhaus
(incl. Baunebenkosten)

98 893 €

3.1.2.3.2 Garage

(pauschalisierte Sachwertschätzung)

Gebäudewert 200 €
(incl. Baunebenkosten)

3.1.2.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewerte		
1. Wohnhaus	98 893 €	
2. Garage	200 €	
Gebäudewerte insgesamt (incl. Baunebenkosten)		99 093 €
* Außenanlagen		
Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)		200 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks	+ 54 000 €	
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)		<u>153 293 €</u>

3.1.2.3.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 ImmoWertV 2021).

Grundlage für die Marktanpassung:

- Grundstücksmarktbericht Sachsen- Anhalt 2021
- gutachterliche Erfahrungswerte

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Folgenden zu ermitteln.

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (incl. Baumängel, Bauschäden und kapitalisierter Mietdifferenz)	153 293 €
In diesem Wert sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:	
* Wertminderung Unterhaltungsstau	35 000 €
Besondere wertbeeinflussende Umstände insgesamt	<u>+ 35 000 €</u>
Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	188 293 €

Marktanpassung

Grundstücksmarktbericht 2021: Untersuchungszeitraum 01/ 2018 – 03/ 2020
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
u.a. Landkreis Jerichower Land für die Baujahre vor 1991

vorläufiger Sachwertfaktor 0,78 (vorläufiger Sachwert: 188 293 €)

Umrechnungskoeffizienten

- Bodenrichtwert 40 €/m ² :	1,18	
- Standardstufe 2:	0,89	
- Grundstücksfläche:	1,13	
angepasster Sachwertfaktor		0,93

Grundstücksmarktbericht 2021: Untersuchungszeitraum 11/2018 – 03/2020
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum, Dörfer
für die Baujahre vor 1991

vorläufiger Sachwertfaktor 0,77 (vorläufiger Sachwert: 188 293 €)

Umrechnungskoeffizienten

- *Bodenrichtwert 40 €/m²:* 1,13

- *Gebäudestandard 2:* 1,00

- *Wohnfläche:* 1,04

- *Baujahresgruppe* 1,00

angepasster Sachwertfaktor 0,90

Sachwertfaktor zum Stichtag/

Marktanpassungsfaktor

* 0,90

Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks
insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

169 464 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

- 35 000 €

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

134 464 €

rd. 134 000 €

3.1.2.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (insbesondere Mieten und Pachten) ermittelt.

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswert-Verfahren (§ 26 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

Grundlagen der Ertragswertermittlung

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Bewirtschaftungskosten werden bei der Berechnung aus Tabelle 2, Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen: „Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten“, aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 für Sachsen- Anhalt sowie aus der Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 ImmoWertV 2021).

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

Der Liegenschaftszinssatz wird bei der Berechnung aus der Grundtabelle für Liegenschaftszinssätze 3.3 Liegenschaftszinssätze – bundesdeutsche Reverenzdaten, Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen sowie aus den Grundstücksmarktbericht 2021 für Sachsen- Anhalt sowie aus der Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) ergeben sich die entsprechenden Gesamtnutzungsdauern. Im vorliegenden Fall wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe § 53 Übergangsregeln, ImmoWertV 2021) zugrunde gelegt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.

Die aktuelle Sachwert- Richtlinie enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 20 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

3.1.2.4.1 Ertragswert*** Nettokaltmiete (marktüblich)**

Mieteinheit	Nutz- fläche m ²	€/m ²	Nettokaltmiete	
			monatlich €	jährlich €
Wohnhaus	ca. 160	4,50	720,00	8 640,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag) 8 640 €

* Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 2 592 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 30,00 %

* jährlicher Reinertrag 6 048 €

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den
Erträgen zuzuordnen ist)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
2,00 % * 54 000 € - 1 080 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 4 968 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

* Barwertfaktor * 16,35
bei 20 Jahren Restnutzungsdauer
und 2,00 % Liegenschaftszinssatz

* Ertragswert der baulichen Anlagen 81 227 €

* Bodenwert + 54 000 €

* Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
Unterhaltungsstau (äußerlich erkennbar)
insgesamt - 35 000 €

* Ertragswert des Grundstücks 100 227 €

Ertragswert insgesamt rd. 100 00 €

3.1.2.5 Verkehrswert/ Marktwert Teilgrundstück 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 134 000 € ermittelt.

Die Baulichkeiten konnten nur von außen besichtigt werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sicherheitsabschlag von 10 % vom marktangepassten Sachwert angemessen.

Verkehrswert: $134\,000\text{ €} \times 0,90 = 120\,600\text{ €}$
rd. 121 000 €

Der Verkehrswert/ Marktwert für das bebaute Grundstück

Gemarkung Gerwisch

Teilgrundstück 1: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
1	2	82/1	2 700 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 mit

121 000 €

in Worten: Einhunderteinundzwanzigtausend EURO

geschätzt.

3.2 Teilgrundstück 2

Teilgrundstück 2: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 7

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
2	2	82/2	1 416 m ²
3	3	6/6	1 734 m ²

3.2.1 Gebäudebeschreibung

3.2.1.1 Wohnhaus (Nr.7)

Das Teilgrundstück 2 ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut.

Es konnte nur eine Außenbesichtigung der Baulichkeiten erfolgen.

Art des Gebäudes: Wohnhaus
- eingeschossig
- unterkellert
- Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnfläche ca. 112 m²

Baujahr: ca. 1950

Raumaufteilung: nicht ersichtlich

3.2.1.1.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Mauerwerk Ziegelstein

Außenverkleidung: Strukturputz
Sockel: Glattputz

Innenwände: Ziegelstein

Geschossdecken: nicht ersichtlich

Treppen: nicht ersichtlich

Fußböden: nicht ersichtlich

Innenansichten: nicht ersichtlich

Fenster: einfache Fenster aus Holz,
Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Eingangstüren: Füllungstür aus Holz mit Verglasung

Innentüren: nicht ersichtlich

Elektroinstallation:	nicht ersichtlich
Sanitäre Installation:	nicht ersichtlich
Heizung:	Zentralheizung (Öl)
Warmwasser:	nicht ersichtlich
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach Anbau: Flachdach
Dacheindeckung:	Dachziegel Anbau: Dachpappe
Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i>

3.2.1.1.2 Zustand

Grundrissgestaltung:	individuell
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Bauschäden und -mängel:	Unterhaltungsstau <i>äußerlich erkennbar</i> u. a.: <ul style="list-style-type: none">- Dach- Schornstein- Fassade- Fenster- Eingangstür
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Anmerkung:	<i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</i>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand entspricht äußerlich dem Gebäudealter. Es besteht Unterhaltungsstau.

3.2.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:	Garage/ Schuppen
Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Einfriedung:	Maschendraht
	Tank für Flüssiggas

3.2.2 Verkehrswertermittlung/ Marktwertermittlung

für das bebaute Grundstück

Teilgrundstück 2: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 7

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
2	2	82/2	1 416 m ²
3	3	6/6	1 734 m ²

Größe des Teilgrundstücks 2 insgesamt: 3 150 m²

zum Wertermittlungstichtag: 21.10.2022

3.2.2.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs.1 ImmoWertV2021)

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S. d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall).

Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) ist am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten. Grundsätzlich sind alle 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung ihrer Verfahrensdaten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktpassungsfaktoren (i.S. d. §193 Abs.3 BauGB i.V.m. §6 ImmoWertV2021) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Einfamilienhaus) bebaut.

Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV2021 normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§35-39 ImmoWertV2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Grundstückssachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§27-34 ImmoWertV2021) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes/ Marktwertes (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

Dazu zählen:

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

3.2.2.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§26 Abs.1u.2 ImmoWertV2021).

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein Bodenrichtwert vor.

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

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

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2022 = 40,00 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet = Allgemeines Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $3\ 150\ \text{m}^2 \cdot 14,00\ \text{€/m}^2 = 44\ 100,00\ \text{€}$
(siehe differenzierte Bewertung in Fußnote 1)

Grundstücksgröße: 3 150 m²

Bodenwert: 44 100 €

Fußnote 1)

Bodenrichtwert	40,00 €/m ²
<i>Aus gutachterlicher Sicht ist ein Abschlag vom Bodenrichtwert angemessen.</i>	
- Grundstücksgröße	
- Erschließung	
(u.a. Zuwegung über Flurstück 82/1)	
- Lage (Nähe zum Gewerbegebiet)	
Abschlag 65 %	<u>- 26,00 €/m²</u>
Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen zum Richtwertgrundstück	14,00 €/m ²

3.2.2.3 Sachwertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35- 38 ImmoWertV2021 beschrieben. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§26) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§21 Abs.1) zu berücksichtigen.

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

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

abzuleiten.

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

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

Die Standardstufe ist abhängig von folgenden Merkmalen:

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

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen meist nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen.

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

Sachwertfaktoren werden von Gutachterausschüssen ermittelt bzw. dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertfaktors

- Grundstücksmarktbericht Sachsen- Anhalt 2021
- gutachterliche Erfahrungswerte

Grundlagen der Sachwertermittlung

Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) ergeben sich die entsprechenden Gesamtnutzungsdauern.

Im vorliegenden Fall wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe § 53 Übergangsregeln, ImmoWertV 2021) zugrunde gelegt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.

Die aktuelle Sachwert- Richtlinie enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 20 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

3.2.2.3.1 Wohnhaus (Nr.7)

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

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 270 m²

* Baujahr des Gebäudes: ca.1950

Restnutzungsdauer 20 Jahre

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

Ein-/ Zweifamilienhäuser, Typ 1.01, freistehend, EG, DG ausgebaut, unterkellert

* Standardstufe: 2

* Normalherstellungskosten 725 €/m² BGF
im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten)

* Baukosten- Regionalfaktor: 1,0

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 167,6
(Basisjahr 2010 = 100)

* Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten)
Wertermittlungsstichtag: 21.10.2022
725 €/m² BGF * 167,6/ 100 = 1 215 €/m² BGF

* Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungs-
Stichtag (incl. Baunebenkosten, hier 17 %)
Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten
270 m² BGF * 1 215 €/m² BGF

328 050 €

* Wertminderung wegen Alters (linear)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt)
20 Jahre

71 % des Herstellungswerts
(incl. Baunebenkosten)

- 232 916 €

* Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
Unterhaltungsstau (äußerlich erkennbar)
insgesamt

- 30 000 €

Gebäudewert Wohnhaus
(incl. Baunebenkosten)

65 134 €

3.2.2.3.2 Garage/ Schuppen

(pauschalisierte Sachwertschätzung)

Gebäudewert 200 €
(incl. Baunebenkosten)

3.2.2.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewerte

1. Wohnhaus	65 134 €
2. Garage/ Schuppen	200 €

Gebäudewerte insgesamt
(incl. Baunebenkosten) 65 334 €

* Außenanlagen

Wert der Außenanlagen
(incl. Baunebenkosten) 200 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks + 44 100 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks
insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und
sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) 109 634 €

3.2.2.3.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 ImmoWertV 2021).

Grundlage für die Marktanpassung:

- Grundstücksmarktbericht Sachsen- Anhalt 2021
- gutachterliche Erfahrungswerte

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs.2 Nr.1 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Folgenden zu ermitteln.

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

109 634 €

In diesem Wert sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

* Wertminderung Unterhaltungsstau 30 000 €

Besondere wertbeeinflussende Umstände insgesamt

+ 30 000 €

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

139 634 €

Marktanpassung

Grundstücksmarktbericht 2021: Untersuchungszeitraum 01/ 2018 – 03/ 2020
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
u.a. Landkreis Jerichower Land für die Baujahre vor 1991

vorläufiger Sachwertfaktor 0,86 (vorläufiger Sachwert: 139 634 €)

Umrechnungskoeffizienten

- *Bodenrichtwert 40 €/m²:* 1,18

- *Standardstufe 2:* 0,89

- *Grundstücksfläche:* 1,13

angepasster Sachwertfaktor 1,02

Grundstücksmarktbericht 2021: Untersuchungszeitraum 11/2018 – 03/2020
 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum, Dörfer
 für die Baujahre vor 1991

vorläufiger Sachwertfaktor 0,83 (vorläufiger Sachwert: 139 634 €)

Umrechnungskoeffizienten

- Bodenrichtwert 40 €/m ² :	1,13	
- Gebäudestandard 2:	1,00	
- Wohnfläche:	0,98	
- Baujahresgruppe	1,00	
angepasster Sachwertfaktor		0,92

Sachwertfaktor zum Stichtag/
 Marktanpassungsfaktor

* 0,90

Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks
 insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen
 objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

125 671 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

- 30 000 €

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

95 671 €

rd. 95 700 €

3.2.2.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (insbesondere Mieten und Pachten) ermittelt.

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswert-Verfahren (§ 26 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

Grundlagen der Ertragswertermittlung

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Bewirtschaftungskosten werden bei der Berechnung aus Tabelle 2, Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen: „Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten“, aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 für Sachsen- Anhalt sowie aus der Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 ImmoWertV 2021).

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

Der Liegenschaftszinssatz wird bei der Berechnung aus der Grundtabelle für Liegenschaftszinssätze 3.3 Liegenschaftszinssätze – bundesdeutsche Reverenzdaten, Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen sowie aus den Grundstücksmarktbericht 2021 für Sachsen- Anhalt sowie aus der Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

Nach der aktuellen Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) ergeben sich die entsprechenden Gesamtnutzungsdauern.

Im vorliegenden Fall wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe § 53 Übergangsregeln, ImmoWertV 2021) zugrunde gelegt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.

Die aktuelle Sachwert- Richtlinie enthält ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 20 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

3.2.2.4.1 Ertragswert*** Nettokaltmiete (marktüblich)**

Mieteinheit	Nutz- fläche m ²	€/m ²	Nettokaltmiete	
			monatlich €	jährlich €
Wohnhaus	ca. 112	4,50	504,00	6 048,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag) 6 048 €

* Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 1 814 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 30,00 %

* jährlicher Reinertrag 4 234 €

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den
Erträgen zuzuordnen ist)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
2,00 % * 44 100 € - 882 €

* Ertrag der baulichen Anlagen 3 352 €

* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 20 Jahre

* Barwertfaktor * 16,35
bei 20 Jahren Restnutzungsdauer
und 2,00 % Liegenschaftszinssatz

* Ertragswert der baulichen Anlagen 54 805 €

* Bodenwert + 44 100 €

* Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
Unterhaltungsstau (äußerlich erkennbar)
insgesamt - 30 000 €

* Ertragswert des Grundstücks 68 905 €

Ertragswert insgesamt rd. 68 900 €

3.2.2.5 Verkehrswert/ Marktwert Teilgrundstück 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 95 700 € ermittelt.

Die Baulichkeiten konnten nur von außen besichtigt werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sicherheitsabschlag von 10 % vom marktangepassten Sachwert angemessen.

Verkehrswert: $95\,700\text{ €} \times 0,90 = 86\,130\text{ €}$
rd. 86 000 €

Der Verkehrswert/ Marktwert für das bebaute Grundstück

Gemarkung Gerwisch

Teilgrundstück 2: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 7

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
2	2	82/2	1 416 m ²
3	3	6/6	1 734 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 mit

86 000 €

in Worten: Sechsendachtzigtausend EURO

geschätzt.

3.3 Teilgrundstück 3

Teilgrundstück 3: unbebaute Grundstücksfläche an der Lostauer Straße

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
5	2	303/82	497 m ²

3.3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs.1 ImmoWertV2021)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Grundstücke mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Das wird auf der Grundlage von tatsächlich realisierten Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke durchgeführt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§26 Abs.1u.2 ImmoWertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

3.3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§26 Abs.1u.2 ImmoWertV2021).

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein Bodenrichtwert vor.

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

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

Der Bodenrichtwert beträgt
in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2022 = 40,00 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet = Allgemeines Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland
497 m² * 20,00 €/m² = 9 940,00 €
(siehe differenzierte Bewertung in Fußnote 1)

Grundstücksgröße: 497 m² **Bodenwert: 9 940 €**

Fußnote 1)

Bodenrichtwert	40,00 €/m ²
<i>Aus gutachterlicher Sicht ist ein Abschlag vom Bodenrichtwert angemessen.</i>	
- Grundstücksform	
Abschlag 50 %	<u>20,00 €/m²</u>

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen zum Richtwertgrundstück	20,00 €/m ²
--	------------------------

3.3.3 Verkehrswert/ Marktwert Teilgrundstück 3

Der Verkehrswert/ Marktwert für das unbebaute Grundstück

Gemarkung Gerwisch

Teilgrundstück 3: unbebaute Grundstücksfläche an der Lostauer Straße

lfd.Nr.BV	Flur	Flurstück	Größe
5	2	303/82	497 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 mit

10.000 €

geschätzt.

4. Verkehrswert/ Marktwert

Der Verkehrswert/ Marktwert für die Teilgrundstücke des Grundstücks
Fritz Rödel- Straße 8
39175 Biederitz OT Gerwisch

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 wie folgt geschätzt:

Teilgrundstück	Verkehrswert
<u>Teilgrundstück 1: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8</u>	121 000 €
lfd.Nr.BV Flur Flurstück	
1 2 82/1	
<u>Teilgrundstück 2: bebaut mit Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 7</u>	86 000 €
lfd.Nr.BV Flur Flurstück	
2 2 82/2	
3 3 6/6	
<u>Teilgrundstück 3: unbebaute Grundstücksfläche an der Lostauer Straße</u>	10 000 €
lfd.Nr.BV Flur Flurstück	
5 2 303/82	
Verkehrswert der Teilgrundstücke insgesamt	217 000 €

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

Burg, den 01.11.2022

Dipl.- Bauing. Elke März

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

5. Verzeichnis der Anlagen

Auszug aus der Flurkarte

Auskunft Baulasten

Auskunft Altlasten

Fotodokumentation

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316).

ImmoWertV2021

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des
Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 22. April 1993
(BGBl. I 1993S. 466)

WertR 2006

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
(Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)
In der Fassung vom 1.März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.Juni 2006)
einschließlich der Berichtigung vom 1.Juli 2006 (BAnz.Nr.121 S.4798)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 02.Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.September 2009
(BGBl. I S.3161)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2007
(BGBl. I S.370) m.W.v.01.07.2007

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche
Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch
Artikel 78, Abs.2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S.2614)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Sachwertrichtlinie SW-RL

Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Veröffentlicht am 18.10.2012 im Bundesanzeiger

6.2 Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER:

WertR 02
WertV`98 – WaldR`00 - II. BV
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen
8. Auflage, 2003

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von
WertV und BauGB, 4.Auflage, 2002

Sommer, Piehler:

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
WertR, 2003

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes
baulicher Anlagen.
29. Auflage

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung
5. Auflage, München, 2003

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. überarbeitete Auflage 2005

SPRENGNETTER:

Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen,
Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung Sinzig 2010

SPRENGNETTER:

Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar,,
Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung Sinzig 2010

SPRENGNETTER:

Immobilienbewertung – Bibliothek,
Sprengnetter Immobilienbewertung Sinzig 2010

Auszug aus der Flurkarte



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Scharnhorststr. 89, 39576 Hansestadt Stendal

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

Flurstück: 82/1
Flur: 2
Gemarkung: Gerwisch

Gemeinde: Biederitz
Kreis: Jerichower Land

Erstellt am 26.09.2022
Aktualität der Daten: 25.09.2022



5784592
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter
LVermGeo 880a
Stand 08/12
5614892E

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Baulastenauskunft

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

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

Fachbereich Bau**Untere Bauaufsichtsbehörde**

Auskunft erteilt:
Mein Zeichen: **63 16-2022-01925**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: **Postfach 11 31, 39281 Burg**
Zimmer-Nr.: 268
Telefon: 03921 949-
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
7. Oktober 2022

Ihre Nachricht vom _____ Ihr Zeichen
32 K 7/22

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Aktenzeichen: 63 16-2022-01925 **Ort:** Biederitz **Straße:** Fritz-Rödel-Straße 8

Sehr geehrte Frau März,

Ihr Schreiben ist hier am 26. September 2022 eingegangen. Zu Ihrem Auskunftersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

Gemarkung	Flur	Flurstück	nicht belastet	belastet	Baulastblattnr.	Baulastart
Gerwisch	2	82/1	X			
Gerwisch	2	82/2	X			
Gerwisch	2	303/82	X			
Gerwisch	3	6/6	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

Altlastenauskunft

Landkreis Jerichower Land Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

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

Fachbereich Umwelt

Sachgebiet Wasserbehörde

Auskunft erteilt:

Mein Zeichen: **74-gi-2022-71729**

Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100

Zimmer-Nr.: 338

Telefon: 03921 949-

Telefax: 03921 949-9670

E-Mail: Wasserbehoerde@lkjl.de

Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:

Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr

Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr

Ihre Nachricht vom Ihr Zeichen

Datum

1. November 2022

**Durchführung des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)
i. V. m. dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und des Umweltinformationsgesetzes
des Landes Sachsen-Anhalt (UIG LSA) i. V. m. dem Umweltinformationsgesetz (UIG)**

Aktenzeichen: 74-we-2022-71729

Eingangsdatum: 27. September 2022

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ort: Biederitz Fritz-Rödel-Straße 7

Biederitz Fritz-Rödel-Straße 8

Biederitz Lostauer Straße (Gerwisch)

Lage:

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur: Flurstück:

Biederitz

Gerwisch

2 82/1

Biederitz

Gerwisch

2 82/2

Biederitz

Gerwisch

2 303/82

Biederitz

Gerwisch

3 6/6

Sehr geehrte Frau März,

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

Auskunft

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

Fotodokumentation



Bild 1: bebautes Grundstück Fritz- Rödel- Straße 8 - Zuwegung von der Fritz- Rödel- Straße



Bild 2: Flurstück 82/1 - Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8



Bild 3: TG1 mit Wohnhaus Nr.8 (links im Bild) – TG2 mit Wohnhaus Nr.7 (rechts)



Bild 4: TG1 (Flurstück 82/1)



Bild 5: TG1 (Flurstück 82/1) - Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8



Bild 6



Bild 7: TG1 – Wohnhaus Fritz- Rödel- Straße 8

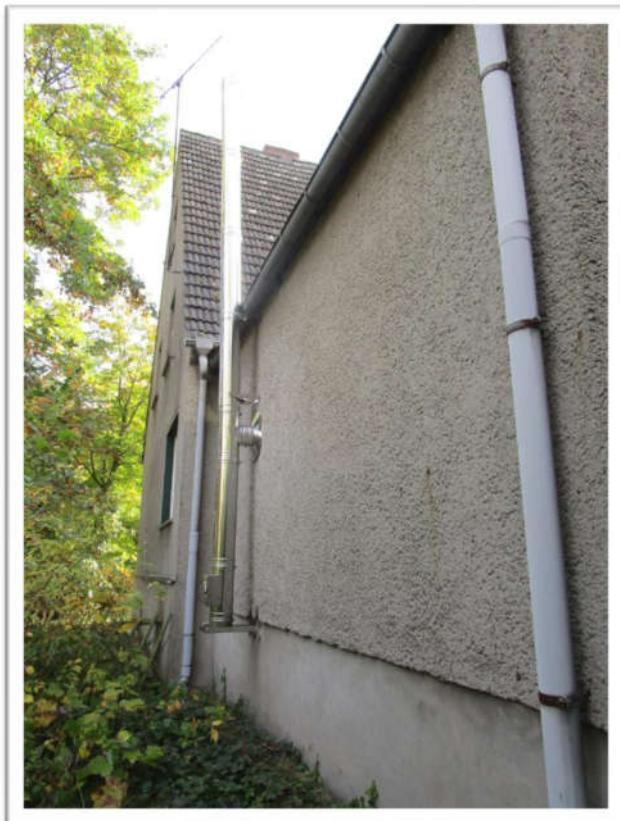


Bild 8: Wohnhaus - Anbau



Bild 9: Wohnhaus Nr.8 – Ansicht von Norden



Bild 10: Wohnhaus Nr.8 – Anbau Westseite



Bild 11: TG1 – Flurstück 82/1 - Außenanlagen



Bild 12: TG 1 - Garage



Bild 13: TG 1 (Flurstück 82/1) rechts - TG 2 links



Bild 14: TG2 – Tank für Flüssiggas (Flurstück 82/2)



Bild 15: TG2 – Wohnhaus Nr.7



Bild 16: TG2 (Flurstück 82/2 und 6/6) – Wohnhaus Nr.7



Bild 17: TG2 – Wohnhaus Nr.7



Bild 18: TG2: Wohnhaus Nr.7 - Ostseite



Bild 19:Wohnhaus Nr.7 Westseite



Bild 20: Wohnhaus Nr.7



Bild 21: TG 2 - Garage/ Schuppen



Bild 22: TG 1, TG 2



Bild 23: Lostauer Straße – TG3 (Flurstück 303/82)



Bild 24: TG3 (Flurstück 303/82) – Lostauer Straße