

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) – DIN  
Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom - Sachverständige (DIA)  
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,  
für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA Consul-  
ting AG – akkreditiert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

*Uder Sachverständigenbüro  
für Immobilienbewertung  
- bundesweit*

*Sudenburger Straße 4  
39387 Oschersleben (Bode)*

*Telefon 07961-5790-155  
Zentralfax 07961-5790-159*

*mail@uder-immobilienbewertung.de  
www.uder-immobilienbewertung.de*

# GUTACHTEN

**AZ 10/25 24 / 32 K 7/24**

**über den Verkehrswert i. S. § 194 BauGB des  
bebauten Grundstücks Ernst-Thälmannstraße  
16 (Flur 20, Flst. 137), Gemarkung Parey in  
39317 Parey.**



Wertermittlungsstichtag:

04.10.2024

Verkehrswert:

7.000 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Anhang 56 Seiten, wurde einseitig bedruckt, für den Auftraggeber anonymisiert in 3-fach gedruckter Ausfertigung, davon 1-fach ohne Hefung, in 1-facher digitaler Form auf CD, nebst Kurzexposé mit Bild erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung .....	3
2.	Allgemeine Angaben .....	4
2.1	Allgemeine Hinweise .....	6
3.	Bodenbeschreibung .....	9
3.1	Lage und Umgebung .....	9
4.	Liegenschaftskataster .....	13
5.	Planungsauskunft .....	15
5.1	Sonstige Merkmale .....	18
6.	Grundbuchbestand .....	20
7.	Baubeschreibung .....	21
7.1	Vorbemerkungen .....	21
7.2	Nutzungsmaße – Bruttogrundfläche .....	23
7.3	Zustand, Nutzung, Marktgängigkeit .....	25
8.	Wertermittlung .....	26
8.1	Allgemeine Grundsätze .....	26
8.2	Wahl des Bewertungsverfahrens .....	27
9.	Wertermittlung .....	28
9.1	Bodenwertermittlung .....	28
9.2	Sachwertableitung .....	31
9.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	36
9.4	Verkehrswert und Zusammenfassung .....	39
10.	Anlagen .....	41
10.1	Fotodokumentation, .....	41
11.	Literaturverzeichnis .....	56

## 1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.:	AZ 10/25 24
Auftraggeber:	Amtsgericht Burg, In der alten Kaserne 3, 39288 Burg
Aktenzeichen:	32 K 7/24 wg. Zwangsversteigerung
Beschluss vom:	07.03.2024
Gläubigerin:	Trink- und Abwasserverband Genthin (TAV) vertr. d. d. Verbandsgeschäftsfüh- rerin (siehe Beschluss vom 07.03.2024), Ra- tenower Herrstraße 25, 39307 Genthin gegen
Schuldner:	siehe Beschluss vom 07.03.2024
Auftrag vom:	09.07.2024
Ortsbesichtigung:	04.10.2024
Wertermittlungstichtag:	04.10.2024
Abschluss Recherchen:	16.01.2025
Gutachtenerstattung am:	16.01.2024
BGF Wohnhaus ca.:	185,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche überschlägig ca.:	63,00 m <sup>2</sup>
Grundstückgröße:	463 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil rd.:	10.000 €
Vorläufiger Verfahrenswert rd.:	15.000 €
Marktanpassung SWF:	rund 1,15
Marktangep. vorl. Sachwert:	17.000 €
BoG:	-9.850 €
Rundungsdifferenz:	-150 €
Verkehrswert:	7.000 €

## 2. Allgemeine Angaben

### Auftraggeber

Amtsgericht Burg mit Beschluss vom 07.03.2024 in dem Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen 32 K 7/24.

### Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

Gemäß o.g. Beschlusses des Amtsgerichtes Burg ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes:

- Ernst-Thälmannstraße 16 (Flur 20, Flst. 137), Gemarkung Parey in 39317 Parey

zu schätzen.

### Auszug Beschluß vom 07.03.2024

Die Schuldner sind als Erben der im Grundbuch eingetragen, jedoch verstorbenen _____, Eigentümer in Erbengemeinschaft des im Grundbuch von Parey Blatt 2294 eingetragenen Grundstücks					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
1	Parey	20	137	Wohnbaufläche, Ernst-Thälmann-Straße (Parey) 16	463

Quelle: Auszug Beschluß vom 07.03.2024

### Wertermittlungsstichtag (WEST)

Wertermittlungsstichtag ist als Tag der Ortsbesichtigung der 04.10.2024.

### Lage der streitgegenständlichen Immobilie

Mit Wohnhaus bebautes Grundstück

Ernst-Thälmannstraße 16 (Flur 20, Flst. 137), Gemarkung Parey in 39317 Parey.

### Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde für den 04.10.2024 um 13:00 Uhr anberaumt und durchgeführt. Teilnehmer waren die Eigentümer gemäß Beschluss v. 09.07.2024 lfd. Nr. 1 bis 3 und Nr. 6 mit Ehemann, \_\_\_\_\_ (freier Mitarbeiter) sowie die Sachverständige. Besichtigt wurde das Gebäude,

außer dem unterkellerten Bereich, das Dachgeschoss wurde aus Sicherheitsgründen nicht vollständig betreten, das Grundstück und die Umgebung.

### **Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen**

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 16.01.2025 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### **Recherchen**

- Gutachterausschuss Dessau-Roßlau
- Grundbuchamt am Amtsgericht Burg
- Geoportal Sachsen-Anhalt
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Auskunft zur Denkmaleigenschaft
- Auskunft über Erschließungs- und Abwasserbeitrag
- Bauaktenauskunft, keine Akten vorhanden
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Makler-, Banken- und Anbieterbefragungen
- Eigene Datenbank

### **Unterlagen**

- Grundbuchauszug vom 08.03.2024
- Liegenschaftskarte, Flurstück und Eigentüternachweis vom 23.09.2024
- Handschriftliche Notizen nebst 110 Bildern, die am Tag der Ortsbesichtigung angefertigt wurden
- Planungsauskunft der Stadt Parey vom 16.09.2024
- Landesgrundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023

## 2.1 Allgemeine Hinweise

### **Behördenauskünfte**

Behördenauskünfte werden, soweit nicht im Gutachten anderweitig explizit behandelt, nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht seitens des Gutachters keine Gewähr. Gewähr für diese Auskünfte kann lediglich die Auskunft gebende Stelle übernehmen.

Auskunft erteilende Behördenmitarbeiter werden im Gutachten nicht namentlich benannt, da diese nicht in eigenem Namen, sondern im Namen der jeweiligen Behörde agieren. Im Bedarfsfall werden persönliche Daten datenschutzkonform auf Nachfrage und bei berechtigtem Interesse bekannt gegeben.

### **Berechnungen**

Gegebenenfalls zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden überschlägig auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können dennoch Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten.

Die Angaben zu den Flächen werden, soweit möglich, aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

### **Beschreibungen**

Bau- und/ oder Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

### **Bodenverhältnisse**

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik

hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

### **Urheberrecht**

Der Gutachter hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

### **Sonstiges**

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt. Insbesondere ist bei Teil- oder Wohnungseigentum durch die Vorlage der Teilungserklärung nebst der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine formelle und materielle Legalität unterstellbar.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Sofern nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

## 3. Bodenbeschreibung

### 3.1 Lage und Umgebung

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Jerichower Land
Einheitsgemeinde und Stadt:	Elbe-Parey
Ortschaft:	Parey
Einwohner Elbe-Parey:	6.358 Einwohner (Stand 31. Dez. 2023)
Einwohner Parey:	2.131 Einwohner (Stand 31. Dez. 2023)
Landeshauptstadt:	Magdeburg

#### 3.1.1 Makrolage<sup>1</sup>

Elbe-Parey ist eine Gemeinde im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt.

#### **Stadtgliederung**

Zur Einheitsgemeinde Elbe-Parey gehören die 8 Ortsteile Bergzow, Derben, Ferchland, Güsen, Hohenseeden, Parey und Zerben. Die einzelnen Ortsteile werden durch eigene Ortschaftsräte und Ortsbürgermeister vertreten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Parey.

#### **Verkehr**

Im Gemeindegebiet liegt der Bahnhof Güsen (Kr Genthin) an der Bahnstrecke Berlin–Magdeburg.

#### **Wirtschaft**

Wichtigster Wirtschaftsfaktor der Einheitsgemeinde ist die Landwirtschaft mit größeren Agrarbetrieben in Bergzow und Hohenseeden. Industriezentren sind Parey (Stahl- und Gittermastbau) sowie Güsen

---

<sup>1</sup> [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

(Betonschwellenwerk). In Neuderben gibt es die Schiffswerft Bolle und in Derben die Schiffswerft Hermann Barthel (Stand 2020).

### **Parey (Elbe-Parey)**

Parey ist das Verwaltungs- und geografische Zentrum der Einheitsgemeinde Elbe-Parey, die im Nordosten von Sachsen-Anhalt liegt.

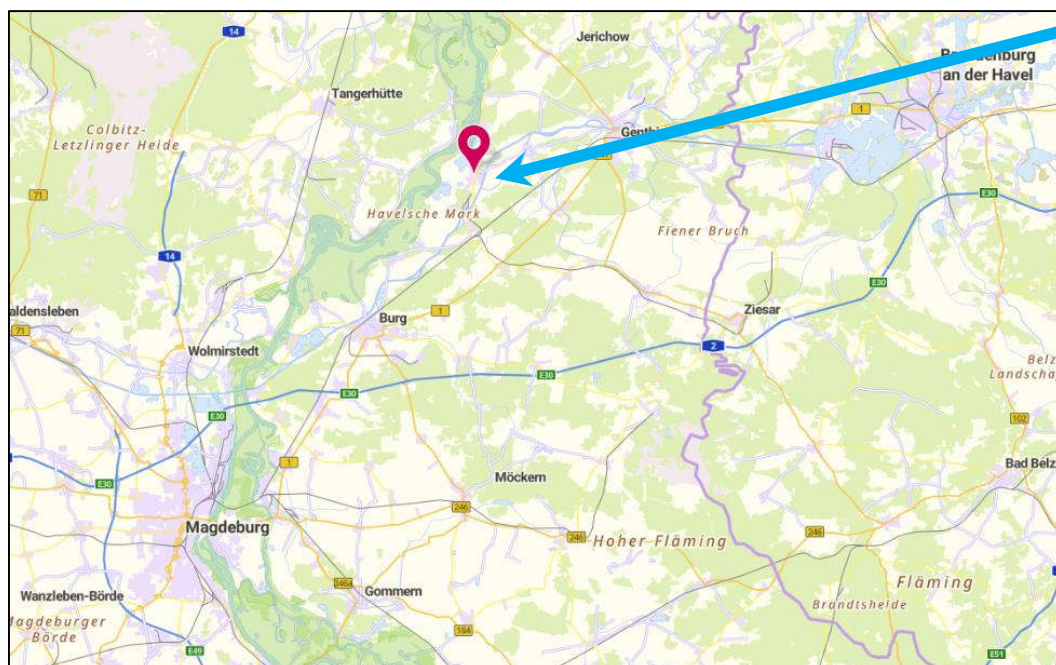
Parey ist von drei Seiten von Wasserwegen umgeben. Der Ort liegt direkt am Westufer des Elbe-Havel-Kanals.

Drei Kilometer westlich fließt die Elbe vorbei. Beide sind nördlich von Parey durch den Pareyer Verbindungskanal und die Schleuse Parey verbunden. Am südlichen Ortsrand befindet sich ein 2 km<sup>2</sup> großes Waldgebiet.

Zur Elbe hin erstreckt sich die Biosphärenreservat-Mittelelbe-Elbauenlandschaft mit dem Herrenseegraben.

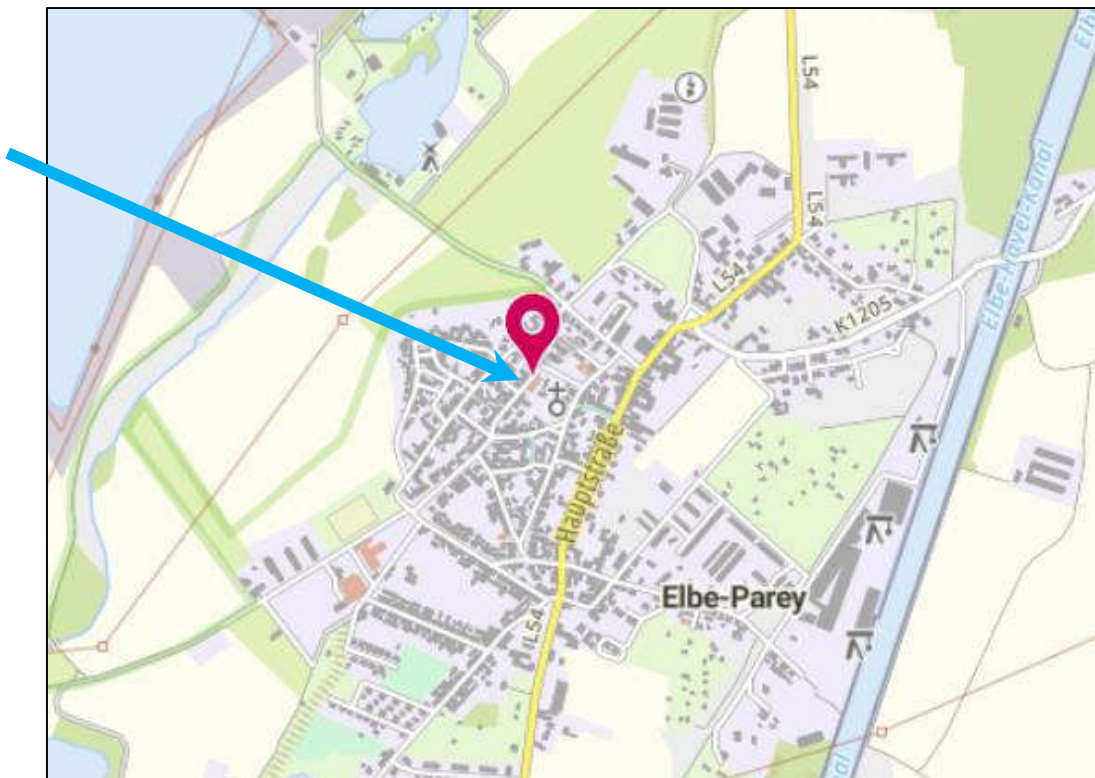
Durch den Ort verläuft die Landesstraße 54, die Parey mit seinen Nachbarorten Derben im Norden und Güsen im Süden verbindet.

Zur Kreisstadt Burg beträgt die Entfernung 21 Kilometer. Neben nach Westen hin angelegten Wohngebieten Siedlung und Westkolonie hat der Ortskern eine Flächengröße von 1,3 km<sup>2</sup>.



Quelle: [www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...](http://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/)

### 3.1.2 Mikrolage

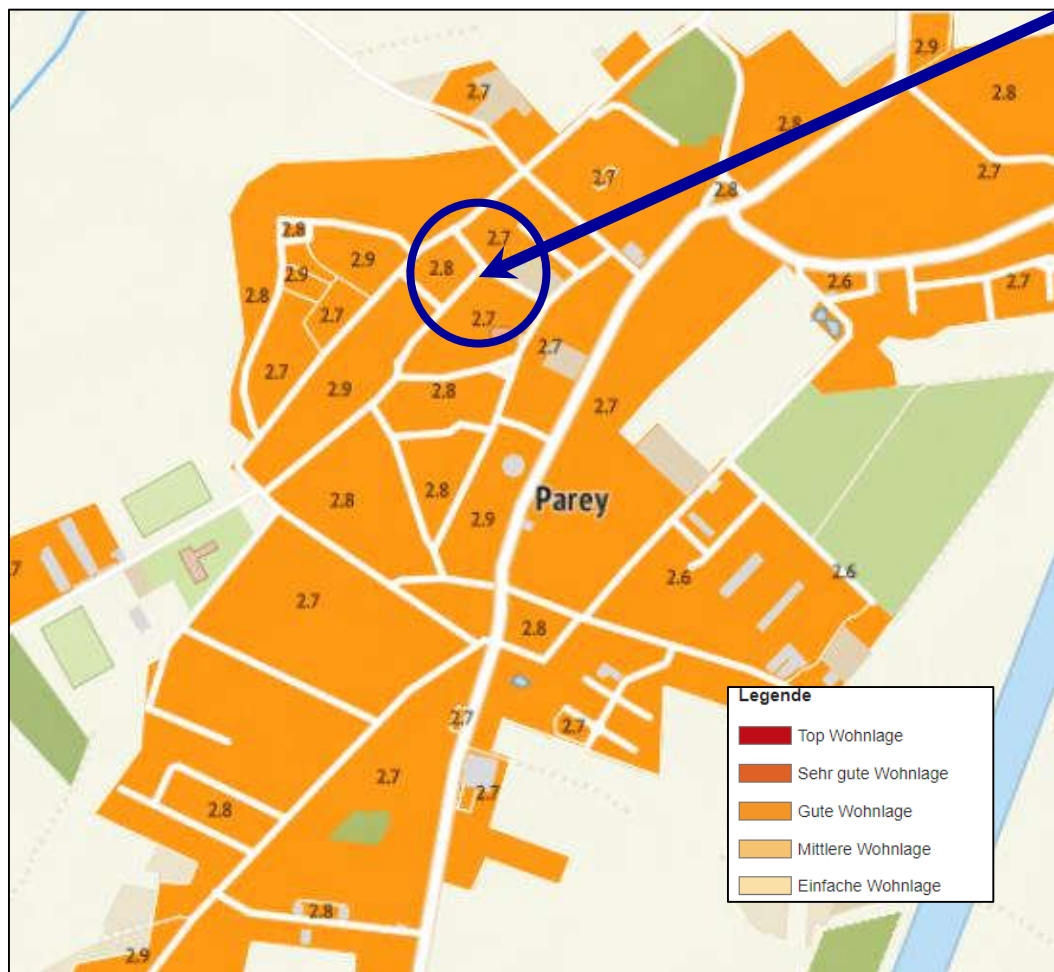


Quelle: [www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...](http://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/)

Das Bewertungsobjekt ist im nördlichen Gemeindebereich gelegen.

### 3.1.3 Wohnlage

Die Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf der Basis der vom iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH veröffentlichten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen“ bis hellbeige für „Einfache Wohnlagen“ variiert.



Parey ist recht homogen von guter Wohnlage geprägt. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird der guten Wohnlage zugesprochen.



## Flurstücksnachweis

<b>Flurstück 137, Flur 20, Gemarkung Parey</b>	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Elbe-Parey Landkreis Jerichower Land
Lage:	Ernst-Thälmann-Straße (Parey) 16
Fläche:	463 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	463 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Hinweise zum Flurstück:	

Quelle: Vermessungsbehörde Sachsen-Anhalt, hier nicht maßstabsgerecht

## 5. Planungsauskunft

**Planungsauskunft Nr. P\_2024-011**

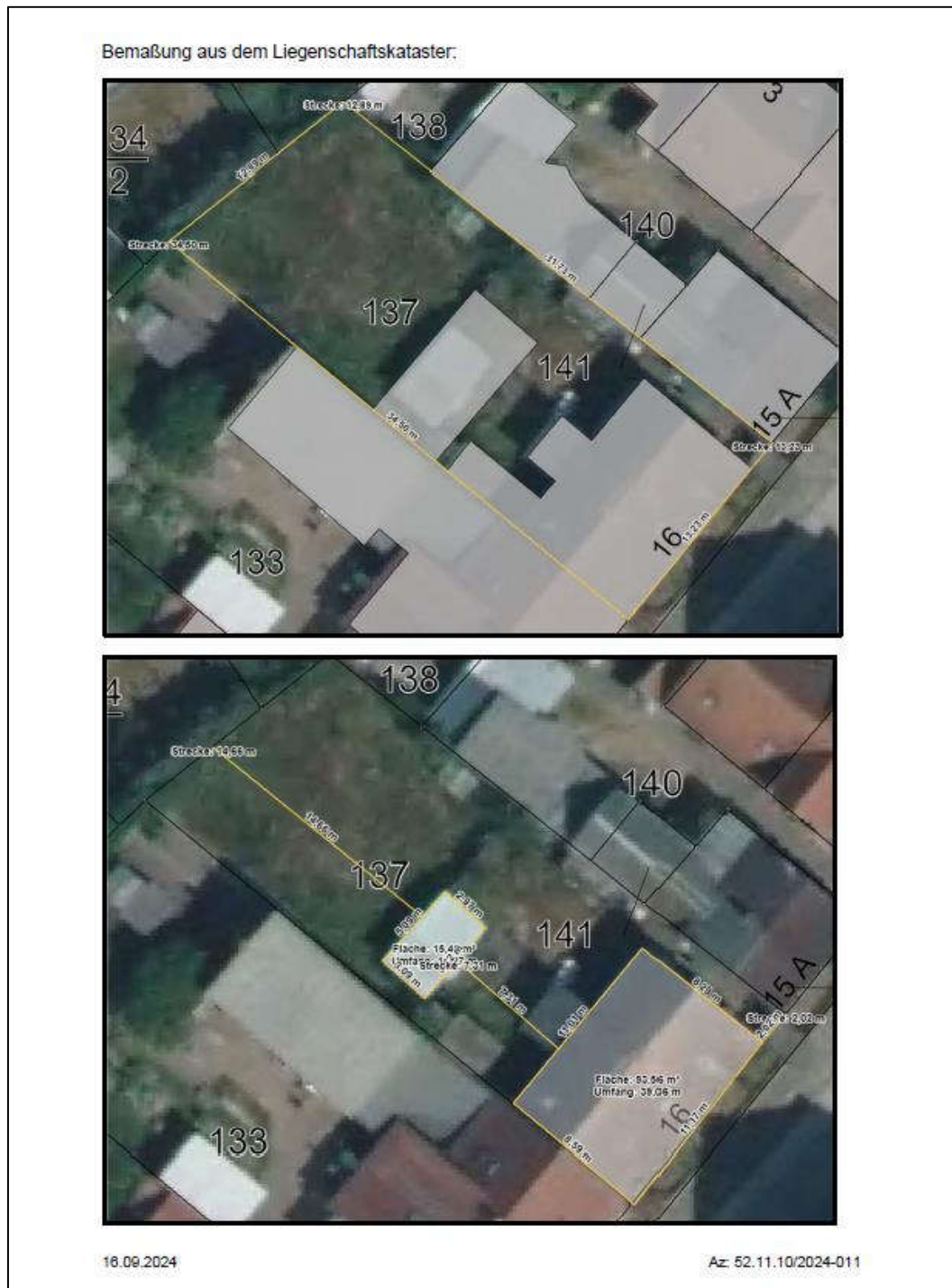
Gemarkung:	Parey
Flur:	20
Flurstück:	137
Gesamtfläche:	463 m <sup>2</sup>

Auszug Liegenschaftskataster:

16.09.2024

Az: 52.11.10/2024-011

Quelle: SGL Bauverwaltung, Gemeinde Elbe-Parey



Quelle: SGL Bauverwaltung, Gemeinde Elbe-Parey

Vorderansicht Parey, Ernst-Thälmann-Str. 16:



18.09.2024

Az: 52.11.10/2024-011

Quelle: SGL Bauverwaltung, Gemeinde Elbe-Parey

## 5.1 Sonstige Merkmale

### 5.1.1 Erschließung

Straßenbelag:	betoniert
Fußwege:	beidseitige Fußwege, hausseitiger Fußweg Pflastersteine, ungepflegter Zustand
Parken:	Parken am Straßenrand möglich

Versorgungsanschlüsse:

Aufgrund der nachbarlichen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass Versorgungsanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom an der Straße verfügbar sind.

Laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurde die Wasserversorgung Anfang 2023 komplett zurückgebaut. Näheres wurde nicht bekannt.

Licht (Strom) war am Tag der Ortsbesichtigung verfügbar.

### 5.1.2 Erschließungssituation

Laut Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Elbe-Parey vom 16.09.2024 ist das Grundstück erschlossen, wobei der Versorgungsträger TAV-Genthin die Wasserversorgung getrennt hat.

Der Energieversorger Avacon versucht seit einigen Jahren erfolglos den Elektrozähler abzulesen. Abschaltungen der Avacon sind jedoch nicht bekannt.

### 5.1.3 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Bis zum Abschluss der Sachverhaltsfeststellungen erging hierzu keine Auskunft. Es handelt sich um ein Wohngebiet, in dem im Allgemeinen keine Altlasten erwartet werden. Im Gutachten wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

Hinweis des Gutachters

Sollten im Nachgang gegenteilige Auskünfte erteilt werden, werden diese nachgereicht.

#### 5.1.4 Auskunft Denkmaleigenschaft

Laut Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Elbe-Parey vom 16.09.2024 ist die benannte Adresse nicht in der vorliegenden Denkmalliste aufgeführt. Es wird von denkmalfreien Grundstücken ausgegangen.

#### 5.1.5 Baulasten

Laut fernmündlicher Auskunft der Bauverwaltung Elbe-Parey vom 09.01.2025 sind keine Baulasten bekannt. Es wird von einem baulastfreien Grundstück ausgegangen.

#### 5.1.6 Verkehrsanbindung

- Hauptbahnhof Magdeburg ca. 51 Kilometer
- Bahnhof Magdeburg-Buckau ca. 53 Kilometer
- Bundesstraßen B 1 ca. 12 Kilometer,
- Autobahnanschluss BAB A2, Anschlussstelle 75, Theeßen, ca. 27 Kilometer
- Flughafen Berlin Brandenburg ca. 145 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- Jerichow ca. 15 Kilometer
- Genthin ca. 16,5 Kilometer
- Burg ca. 21 Kilometer
- Landeshauptstadt Magdeburg ca. 52 Kilometer (Stadtzentrum)

## 6. Grundbuchbestand

Grundbuchauszug vom 08.03.2024  
 Amtsgericht Burg  
 Grundbuch von Parey  
 Band/ Blatt / 2294

### Bestandsverzeichnis

Grundbuchamt		Burg		Grundbuch von		Parey		Blatt		2294		Bestandsverzeichnis		1		Einlegebogen	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe									
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m <sup>2</sup>							
1	2	a		b		c		4									
1	-	Parey	20	137	Wohnbaufläche Ernst-Thälmann-Straße (Parey) 16				4	63							

### Erste Abteilung (Eigentümer lt. Grundbuch)

1		1	Das auf Blatt 377 eingetragene Eigentum bei Umschreibung des Blattes hier eingetragen am 09.11.2021.
---	--	---	--

### Zweite Abteilung

1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Burg, 32 K 7/24); eingetragen am 08.03.2024.
---	---	--

### Dritte Abteilung

1	1	383,47 EUR	Sicherungshypothek zu dreihundertdreißig 47/100 Euro für den Kreis Jerichow II (Wohlfahrtsamt). Gemäß Bewilligung vom 11.01.1932 eingetragen am 05.02.1932 und umgeschrieben am 09.11.2021.
---	---	------------	---

Eintragungen in Abt. III werden nicht berücksichtigt.

## 7. Baubeschreibung

### 7.1 Vorbemerkungen

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen, auf Recherchen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Flurstück 137 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Das Baujahr wurde laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung auf etwa 1886 vermutet.

Mit Blick auf das vermutete Baujahr sowie die nachbarliche Grenzbebauung ist eine gemeinsame Gebäudewand nicht auszuschließen.

Das Gebäude wurde laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ursprünglich in Lehmbauweise errichtet.

Das Gebäude verfügt über einen kleinen Keller, eine Erdgeschossenebene und eine überwiegend nicht ausgebaute Dachgeschossenebene. In der Dachgeschossenebene ist eine Kammer ausgebaut.

Bauart:	Lehmbauweise, massiv, kleiner Teilkeller, Erdgeschoss, überwiegend nicht ausgebautes Dachgeschoss
Niveau:	Erdgeschoss oberhalb Straßenniveau
Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach, keine Dämmung, stark veraltet, hinfällig
Haustür:	straßenseitig Holztür, einfach-Verglasung, stark veraltet, hinfällig, rückwärtig Glas-Kunststofftür, 2-fach-Verglasung, nicht mehr zeitgemäß
Fenster:	Fenster Kunststoff, 2-fach-Verglasung, teilweise neueren Datums, insgesamt dennoch veraltet, teilweise manuelle Rolläden
Zimmertüren:	Holz, überwiegend vermutlich aus dem Baujahr
Fassade:	Putzfassade, brüchig, rissig, erneuerungsbedürftig

Heizung:	Öl-Ofen im Wohnzimmer, Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden
Elektroinstallation:	Unterputzintallation, Alter unbekannt
Wände/Decken:	Putz, Tapete, Decken Putz, teilweise vertäfelt
Sanitäranlagen:	Duschbad, Duschkabine, Stand-WC mit Aufputz-Druckspülkasten, Waschbecken, Durchlauferhitzer
Fußböden:	Teppich, Bodenfliesen, einfacher Bodenbelag
Energieausweis:	Energieausweis lag nicht vor, augenscheinlich unterdurchschnittlicher energetischer Zustand
Außenanlagen:	Büsche, Sträucher, Wiese, verwahrlost, unterdurchschnittlicher Pflegezustand
Sonstiges:	modriger Geruch, Wasseranschluss vermutlich vollständig zurückgebaut
Bauschäden:	Tapete löst sich teilweise großflächig, deutliche Feuchtigkeitsmerkmale in einzelnen Räumen

## 7.2 Nutzungsmaße – Bruttogrundfläche

### 7.2.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche wurde grob überschlägig aus der Flurkarte ermittelt.

<b>Berechnung BGF:</b>						
(BGF überschlägig aus Liegenschaftskarte herausgemessen)						
<b>Geschosse</b>		<b>Fläche ges.</b>	<b>Typ 2.22</b>			<b>gesamt gesamt rd.</b>
Untergeschoss		6,00	6,00			6,00
Erdgeschoss		89,60	89,60			89,60
Dachgeschoss		89,60	89,60			89,60
<b>BGF-Gesamt:</b>		<b>185,20</b>	<b>185,20</b>			<b>185,20 185,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Typ 2.22</b>	Doppel- und Reihenhäuser, (überwiegend) nicht unterkellert, Erdgeschoss, (überwiegend) nicht ausgebautes Dachgeschoss					
<b>Geschoss</b>		<b>Faktor</b>	<b>Breite</b>	<b>Tiefe</b>		<b>BGF</b>
			m	m		m <sup>2</sup>
<b>Untergeschoss</b>						<b>6,00</b>
Typ 2.22	frei geschätzt	1,000	2,000	3,000		6,00
<b>Erdgeschoss</b>						<b>89,60</b>
Typ 2.22		1,000	11,200	8,000		89,60
<b>Dachgeschoss</b>						<b>89,60</b>
Typ 2.22		1,000	11,200	8,000		89,60
						185,20
<b>Gesamt</b>						<b>185,00 m<sup>2</sup></b>

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses wurde insgesamt mit rund 185,00 m<sup>2</sup> abgeschätzt.

## 7.2.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde überschlägig mittels Wohnflächenfaktor abgeschätzt. Dies wird in Anbetracht der Unterlagensituation als angemessen erachtet.

Die Kammer des Dachgeschosses wurde hierbei nicht als Wohnfläche berücksichtigt.

Hinweis des Gutachters

Innerhalb der Wertermittlung dient die Wohnfläche der Plausibilisierung der Ergebnisse. Die Genauigkeit wird für diesen Zweck als ausreichend erachtet. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, weisen diese Daten jedoch keine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art wird empfohlen, ein örtliches Aufmaß anfertigen zu lassen.

<b>Berechnung der Wohnflächen:</b>						
(gemäß mittels Wohnflächenfaktor abgeschätzt)						
<b>Geschoss</b>		<b>Breite</b>	<b>Tiefe</b>	<b>Fläche</b>	<b>WF/NF</b>	<b>WF/NF rd.</b>
Erdgeschoss					62,72 m <sup>2</sup>	
					62,72 m <sup>2</sup>	63,00
<b>Wohnfläche gesamt gerundet:</b>						<b>63,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Geschoss</b>		<b>x</b>	<b>Faktor</b>		<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>WF rd. m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	BGF					<b>62,72</b>
	89,60	x	0,700		62,720	
Gesamt						62,72
<b>Gesamt, rd.</b>						<b>63,00 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche (Wfl.) wurde grob überschlägig auf 63,00 m<sup>2</sup> geschätzt.

### 7.3 Zustand, Nutzung, Marktgängigkeit

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Art Doppelhaushälfte in überaus unterdurchschnittlichem, unbewohnbarem Zustand.

Die Erdgeschossesebene des Gebäudes ist von Feuchtigkeitsmerkmalen geprägt. Die Dachgeschossebene wurde in Teilen aus Sicherheitsgründen nicht betreten. Handelte es sich um ein freistehendes Wohnhaus, wäre ein Abriss indiziert.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein als Doppelhaus errichtetes Gebäude, welches vermutlich mit dem angrenzenden Wohnhaus eine Gebäudemauer teilt.

Die benachbarte Haushälfte wurde augenscheinlich bereits saniert. Insofern ist eine umfassende Kernsanierung des zu bewertenden Gebäudes durchaus vorstellbar.

Im Falle des Abrisses des zu bewertenden Gebäudes wäre zu beachten, dass die Wand des benachbarten Gebäudes nicht schutzlos freiliegen darf und eine Versiegelung zu gewährleisten wäre.

Zum Wertermittlungstichtag ist die Marktsituation von wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten geprägt. Das hohe Zinsniveau sowie unklare Energiepolitik wirken sich zusätzlich verunsichernd aus.

Mit Blick auf die Art, die Lage und den desolaten Zustand der baulichen Anlagen wird die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes als unterdurchschnittlich beurteilt.

## 8. Wertermittlung

### 8.1 Allgemeine Grundsätze

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden. Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

#### **Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:**

##### **Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV)**

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücke, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Immobilienportale, Presse, Makler) bekannt.

Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

### **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) in drei Varianten**

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels usw. zum Tragen.

### **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, „wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind“. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

## **8.2 Wahl des Bewertungsverfahrens**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ursprünglich als klassisches Einfamilienwohnhaus errichtetes und genutztes Gebäude. Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand.

Zum Wertermittlungsstichtag ist zunächst keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr erkennbar.

Sofern jedoch ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eine Kernsanierung der baulichen Anlagen vornehmen würde, würde der verbliebenden Bausubstanz kein wesentlicher Mehrwert mehr beigemessen werden.

Mit Blick auf den Zustand der baulichen Anlagen sowie die vorliegende Datenlage wird zur Wertfeststellung, trotz möglichem Abriss, dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben.

## 9. Wertermittlung

### 9.1 Bodenwertermittlung

#### **Anmerkungen zum Bodenrichtwert**

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

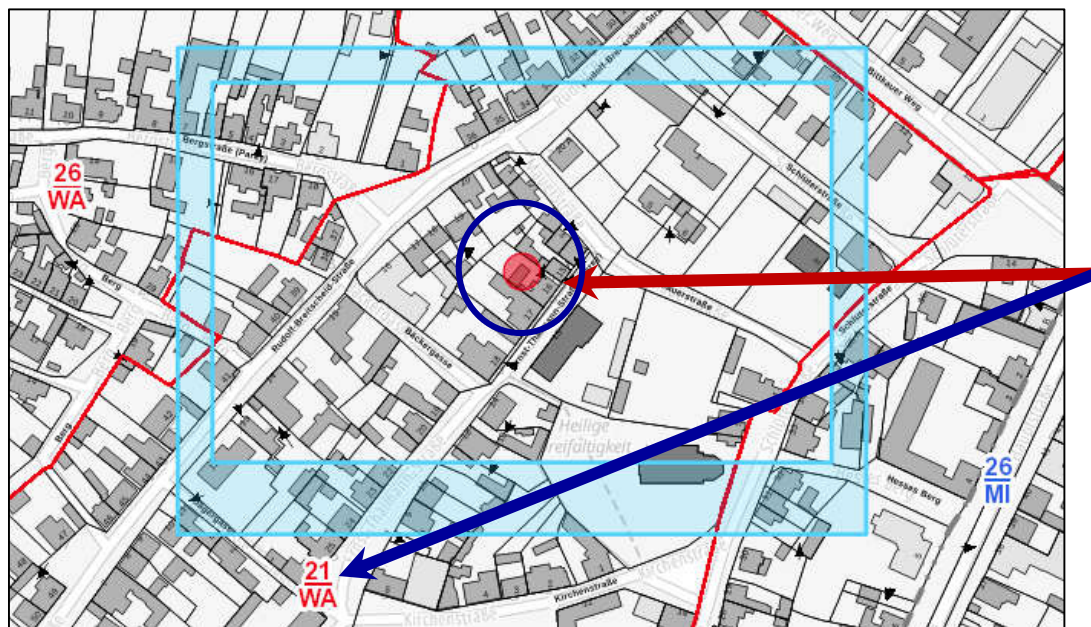
Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 15 und 16 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 4 bis 6 ImmoWertV) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

## Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die betreffende Richtwertzone zum 01.01.2024 einen BRW für 21 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.



<https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/...>, BRW 01.01.2024, online verfügbar

Der Wertermittlungsstichtag 04.10.2024 liegt knapp zehn Monate nach dem zuletzt veröffentlichten Stichtag des Bodenrichtwertes. Eine konjunkturelle Anpassung ist zu diskutieren.

Zum 01.01.2020 wurde für das betreffende Gebiet ein BRW von 25 €/ m<sup>2</sup> veröffentlicht. Zum 01.01.2022 wurde eine Reduzierung des BRWes auf 20 €/ m<sup>2</sup> beschlossen. Zum 01.01.2024 wurde der BRW mit leichter Erhöhung auf 21 €/ m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Die Feststellung der Bodenrichtwerte erfolgt im Zwei-Jahres-Rhythmus. Zum Wertermittlungsstichtag liegen noch keine konkreten Daten vor. Nach dem Prinzip der Sicherheit wird die konjunkturelle Anpassung mit einem Ansatz von frei geschätzt 2,5% vorgenommen. Dies wird als angemessen erachtet.

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt verfügt demgegenüber mit 463 m<sup>2</sup> über eine geringere Größe.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses wurde der Einfluß der Grundstücksgröße auf die Höhe des Bodenpreises untersucht.

Im Größenbereich 300 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup> wurden im Untersuchungszeitraum Januar 2019 bis Juni 2022 keine signifikanten Einflüsse festgestellt, sodass innerhalb dieses Bereiches hier keine Anpassung empfohlen wird.

Es wird keine Anpassung vorgenommen.

Weitere Anpassungen sind nicht ersichtlich.

<b>Berechnung Bodenwert</b>					
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2024				
BRW-Nummer	007-3543				
Gemeinde	Gemarkung Elbe-Parey				
Entwicklungszustand	B-baureifes Land				
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei				
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet				
Größe	k.A.				
<b>BRW</b>	<b>21 €/m<sup>2</sup></b>				
			<b>Faktor:</b>	<b>absolut:</b>	<b>1,00</b>
<b>Änd. allg. Wertverh. BRW-Stichtag -&gt; WEST</b>			1,025	0,52	0,000
<b>Konkurrenztelle Anpassung in %</b>			<b>2,5%</b>	<b>0,52</b>	
<b>Sonstige Grundstücksmerkmale</b>					
Entwicklungszustand	baureifes Land		1,000	0,00	0,000
abgabenrechtlicher Zustand			1,000	0,00	0,000
Grundstücksgröße			1,000	0,00	0,000
Anpassung WGFZ			1,000	0,00	0,000
Sonstiges			1,000	0,00	0,000
Lage			1,000	0,00	0,000
<b>Summe Anpassungen sonst. Grundstücksmerkmale</b>			<b>0,0%</b>	<b>0,00</b>	
<b>Gesamtanpassung</b>			<b>2,5%</b>	<b>0,52</b>	
BRW (angepasst):	21,53 €/m <sup>2</sup>				
BRW (angepasst, gerundet):	<b>21,50 €/m<sup>2</sup></b>				
<b>Bodenwert</b>					
<b>Flst.:</b>	<b>(Teil-)Fläche:</b>	<b>Qualität:</b>	<b>angep.</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>Bodenwert</b>
			<b>BW €/ m<sup>2</sup> rd.</b>	<b>€</b>	<b>rd. €</b>
<b>137</b>	463 m <sup>2</sup>	Ernst-Thälmann-Straße 16	21,50 €/m <sup>2</sup>	9.955 €	10.000 €
Bodenwert gesamt				9.955 €	10.000 €
<b>Bodenwert gesamt, gerundet</b>					<b>10.000 €</b>

Der Bodenwert des Wertermittlungsobjektes wird mit rund 10.000 € ermittelt.

## 9.2 Sachwertableitung

Der Bodenwertanteil für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück beträgt rd. **10.000 €**.

### Gebäudestandardstufe

Ermittlung des Gebäudestandards  
(nach 4.1.1.2 und Anlage 2 SW-RL)

Typ	221
-----	-----

Stufe	1,20
€/m <sup>2</sup>	758
GND	61

Normalherstellungskosten	Typ	1	2	3	4	5
	221	740	825	945	1140	1425

Standard nach Bauteilen ermitteln	1	2	3	4	5
Außenwände	1,00				
Dach	1,00				
Fenster u. Außentüren	0,50	0,50			
Innenwände u. -türen	0,50	0,50			
Deckenkonstr. u. Treppen	1,00				
Fußböden	0,50	0,50			
Sanitäreinrichtungen	0,50	0,50			
Heizung	1,00				
sonst. techn. Ausstattung	0,50	0,50			

23%	170,2
15%	111,0
11%	86,1
11%	86,1
11%	81,4
5%	39,1
9%	70,4
9%	66,6
6%	47,0

Kostenkennwert (NHK 2010)  
ermittelte Standardstufe

758
1,20

Die Gebäudestandardstufe wurde mit 1,20 ermittelt.

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Das modifizierte (fiktive) Baujahr der baulichen Anlagen wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen ermittelt. Hierfür steht ein Punktesystem zur Verfügung, auf dessen Basis der Modernisierungsgrad in fünf Schritten von - nicht modernisiert bis umfassend modernisiert - ermittelt wird.

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

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

Ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer und dem Modernisierungsgrad wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Aus dieser wird das fiktive (wertrelevante) Baujahr unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen ermittelt.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach nachfolgender Formel berechnet wird.

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

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \%$$

Quelle: ImmoWertV 2021, Auszug

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Anlagen keine Modernisierungspunkte zuerkannt. Der Modernisierungsgrad wird als – nicht modernisiert – eingeschätzt.

Modellbedingt können zur Ermittlung der wirtschaftliche Restnutzungsdauer nur Gebäude eines maximalen Gebäudealters in Höhe der Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall übersteigt das Gebäudealter von 128 Jahren die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren erheblich, sodass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zur Berücksichtigung der Restbaubsubstanz in freier Schätzung mit einem Ansatz von 2 Jahren festgesetzt wird.

Dieser Ansatz spiegelt die Abrissbedürftigkeit der baulichen Anlagen wieder und wird als angemessen erachtet.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung wird mit 98,00% angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.

### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden modellkonform mit einem prozentualen Ansatz von frei geschätzt 5,0% berücksichtigt.

<b>Bewertungsjahr</b>	<b>2024</b>	
<b>Gebäudeart</b>	<b>Typ 221</b>	
<b>Baujahr (evtl.fiktiv)</b>	<b>1896</b>	
<b>rechn. Gebäudealter</b>	<b>128</b>	
<b>Zweifamilienhaus (ja/nein)</b>	<b>nein</b>	
Gebäudeart gem. SW-RL (Anlage 1)	<b>Typ 221</b>	
Gebäudestandardstufe	1,20	
standardabhängiger Kostenkennwert (NHK 2010)	758,0 €/m <sup>2</sup>	
Korrektur Zweifamilienhaus (nein=1,00 ja=1,05)	1,00	
angepasster Kostenkennwert (NHK 2010) gesamt	<b>758,0 €/m<sup>2</sup></b>	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) zum Stichtag	130,30	Q III 2024
Baupreisindex (Destatis, Basis 2010=100) 2010 D	70,90	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2010=100) zum Stichtag	<b>1,8378</b>	
Regionalfaktor nein	1,00	
Bruttogrundfläche (BGF)	<b>185 m<sup>2</sup></b>	
Normalherstellungskosten des Gebäudes	257.715 €	257.715 €
über BGF <u>nicht</u> erfasste Bauteile (Neubaukosten)		0 €
nicht vorhanden		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		257.715 €
lineare Alterswertminderung	98,00%	-252.560 €
GND rd.	80 Jahre	
(modifizierte) RND rd.	2 Jahre	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		5.154 €
Zeitwert der baulichen Außenanlagen		258 €
pauschal prozentual	5,0%	
Zeitwert sonstige Anlagen		0 €
keine	0 €	
<b>Bodenwert</b>		<b>10.000 €</b>
Vorläufiger Verfahrenswert		15.412 €
<b>Vorläufiger Verfahrenswert gerundet</b>		<b>15.000 €</b>

Der vorläufige Verfahrenswert wurde mit rd. **15.000 €** ermittelt.

### 9.2.1 Vorläufiger Verfahrenswert

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (§ 37) wird der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen- und Außenanlagen und dem Bodenwert gebildet.

Der Gebäudesachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

**rd. 5.000 €**

Der Wert der Außenanlagen beträgt zum Wertermittlungsstichtag

**rd. 300 €**

Der Bodenwertanteil beträgt zum Wertermittlungsstichtag

**rd. 10.000 €**

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag

**rd. 15.000 €**

Die Summe dieser Komponenten – Gebäudesachwert/ Außenanlagen/ Sonstige Anlagen/ Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Um zum Verkehrswert des Grundstücks zu gelangen, sind in dem angewandten Sachwertverfahren in folgender Reihenfolge noch gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Marktanpassung sowie
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der Verfahren abzuleiten.

## 9.2.2 Marktanpassung

### Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht einen Immobilienmarktbericht, der den Gutachtern einen Überblick über den Immobilienmarkt vermittelt. Hierzu gehören unter anderem die Ableitung von Sachwertfaktoren für Reihenhäuser- und Doppelhaushälften.

Für den Bereich Jerichower Land wurden Sachwertfaktoren aus 464 Kauffällen mit nachfolgenden Parametern abgeleitet.

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre vor 1991			
Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		464
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2020	06/2022	08/2021
Kaufpreis:	20.000 €	278.000 €	110.000 €
vorläufiger Sachwert:	26.067 €	250.904 €	116.433 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard:	1,10	3,90	2,40
Wohnfläche:	50 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	110 m <sup>2</sup>	1.464 m <sup>2</sup>	585 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	16 Jahre	58 Jahre	32 Jahre
Baujahr:	1880	1990	1930
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen	1	3	1



Quelle: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023, Auszug

Das Bewertungsobjekt ist der Stichprobe den Merkmalen nicht vollumfänglich zuordnenbar, jedoch in den Merkmalen Bodenrichtwert, Gebäudestandard, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Unterkellerung und Baujahr.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren behelfsweise und unterstützend vertretbar.

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes liegt mit ca. **15.000 €** außerhalb des Betrachtungsbereiches.

Anhand der vorliegenden Verlaufskurve ist jedoch ablesbar, dass die Sachwertfaktoren mit abnehmendem vorläufigen Sachwert ansteigen.

Rein rechnerisch ergibt sich hieraus ein Sachwertfaktor von rund **1,15**.

#### Marktanpassung

<b>Vorläufiger Verfahrenswert gerundet</b>		<b>15.000 €</b>
<b>Marktanpassung Sachwertfaktor</b>	<b>1,15</b>	17.250 €
<b>Vorl. Marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.</b>		<b>17.000 €</b>
<i>entspricht rd. 270 €/m<sup>2</sup> Wfl.</i>		

Der marktangepasste Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rund 17.000 € ermittelt.

### 9.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Das baulichen Anlagen befinden sich in desolatem Zustand. Dennoch ist eine Kernsanierung des Gebäudes nicht auszuschließen.

In einer Verhandlungssituation wird ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, unabhängig davon, ob der Abriss tatsächlich getätigt werden wird, die grundsätzliche Abrissbedürftigkeit der baulichen Anlagen in Form von Abrisskosten zum Abzug bringen.

Abrisskosten sind zu berücksichtigen, soweit dies im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geschieht. Aus gutachterlicher Sicht werden Abrisskosten innerhalb einer Verhandlungssituation lediglich anteilig akzeptiert. Ein Ansatz von frei geschätzt 50% wird als angemessen erachtet.

Bei einem Ansatz von 40,00 €/ m<sup>3</sup> liegen die Abrisskosten rechnerisch in der Größenordnung von 20.000,00 €. Sie werden mit einem Ansatz von 10.000,00 € in Abzug gebracht.

<b>Abrisskosten</b>						
m <sup>3</sup>	420,00 m <sup>2</sup>	x	40,00 €/ m <sup>3</sup>	=	16.800 €	
		x	1,19	=	19.992 €	=
				<b>Gesamt rd.</b>		<b>= 20.000,00 €</b>
<b>Ansatz</b>	20.000,00 €	x	50%			<b>= 10.000,00 €</b>

Auf dem Grundstück befindet sich eine Holzverschlag, dem kein wesentlicher Wert beigemessen wird. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine kleine Hütte, deren Zeitwert in freier Schätzung mit 150 € festgesetzt wird.



Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

<b>Vorl. Marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.</b>		<b>17.000 €</b>
<i>entspricht rd. 270 €/m<sup>2</sup> Wfl.</i>		
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)</b>		<b>-9.850 €</b>
Abrisskosten 50%	-10.000 €	
Hütte	150 €	
		7.150 €
<b>Verfahrenswert / Sachwert / Verkehrswert</b>	rd.	<b>7.000 €</b>
<i>entspricht rd. 111 €/m<sup>2</sup> Wfl.</i>		
<i>entspricht rd. 15 €/m<sup>2</sup> Grdstfl.</i>		

Der marktangepasste Verfahrenswert (Sachwert) des Bewertungsobjektes nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird mit **7.000 €** ermittelt.

## 9.4 Verkehrswert und Zusammenfassung

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

§ 194 BauGB

### Zusammenfassung

Für die Wertermittlung sind die allgemeine und spezielle Wohnlage nebst Verkehrsanbindung sowie der Zustand des Bewertungsobjektes zu beachten.

Der Verfahrenswert (Sachwert) des Bewertungsobjektes wurde mit **7.000 €** ermittelt.

### Verkehrswert und Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wurde der Verkehrswert für das Versteigerungsobjekt: Bebautes Grundstück, Ernst-Thälmannstraße 16 (Flur 20, Flst. 137), Gemarkung Parey in 39317 Parey,

zum Wertermittlungstichtag **04.10.2024**

mit **7.000 €**

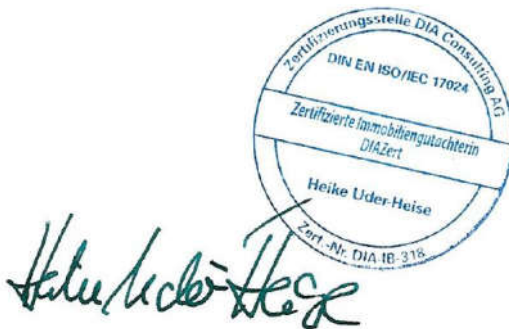
in Worten: **siebentausend Euro**

bewertet.

Diese Wertermittlung wurde gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken durchgeführt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnerin kein persönliches Interesse.

Oschersleben, 16.01.2025



Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) - Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie für Mieten und Pachten; Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG – DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditiert

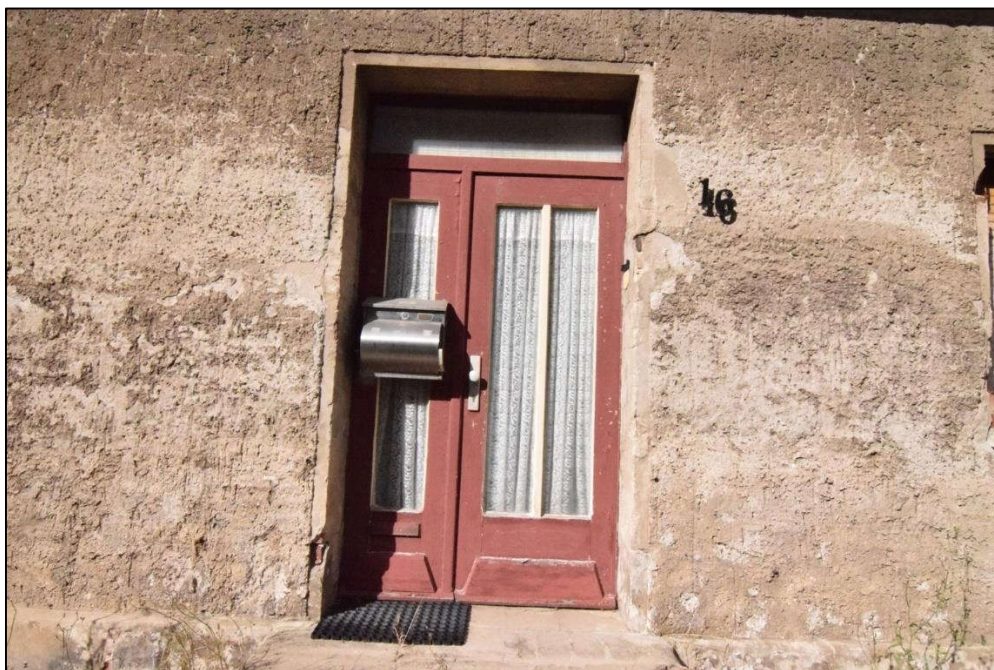
Urheberrechtsschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 10. Anlagen

### 10.1 Fotodokumentation,

#### 10.1.1 Außenansichten/ Straßenansicht





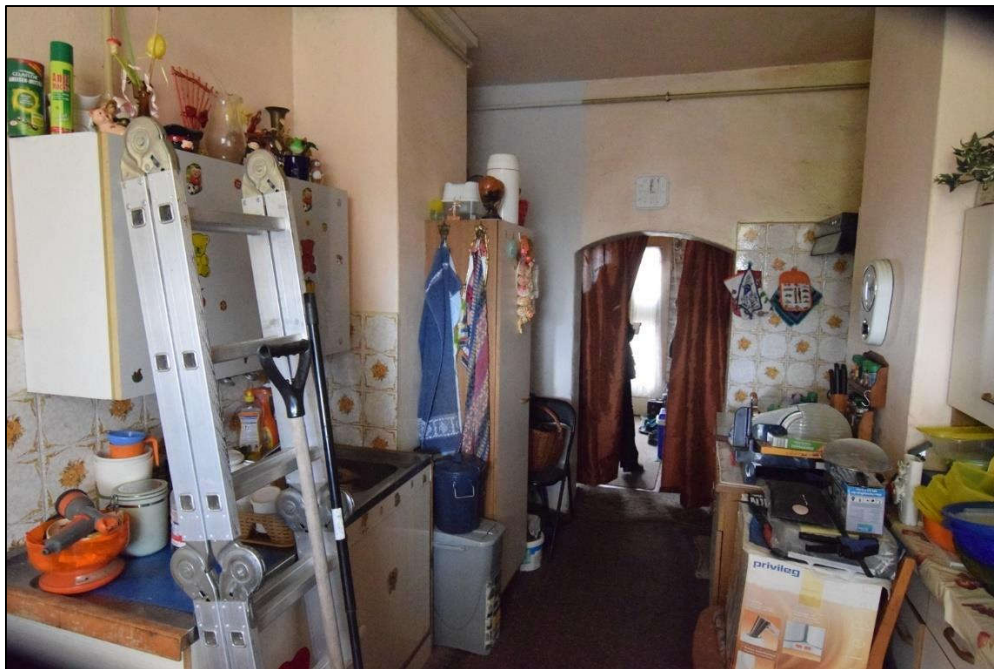


### 10.1.2 Außenansichten/ rückwärtige Ansicht

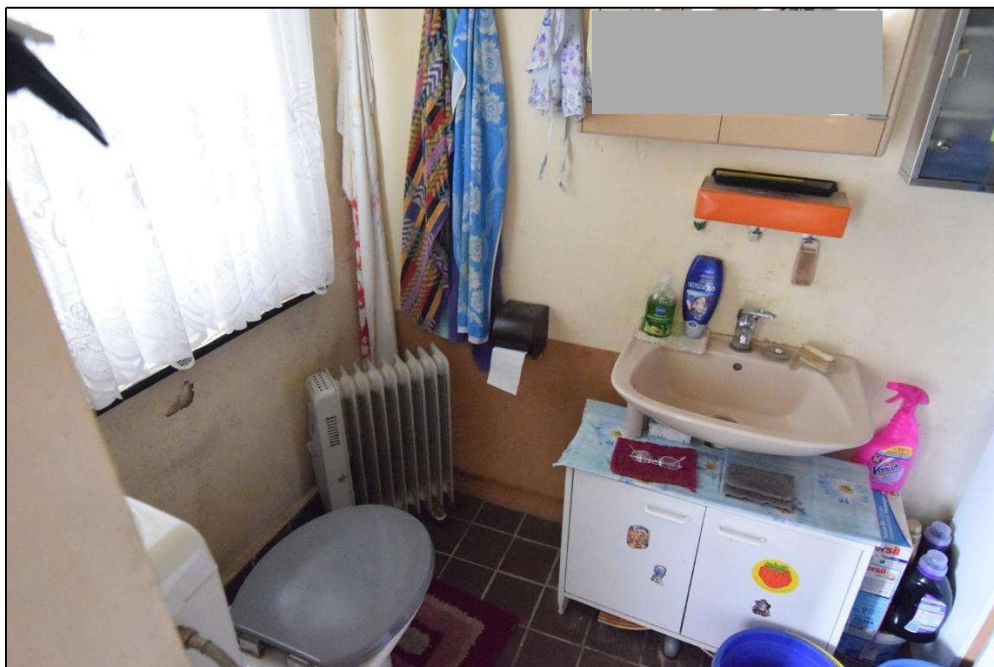




### 10.1.3 Innenansichten Erdgeschoss



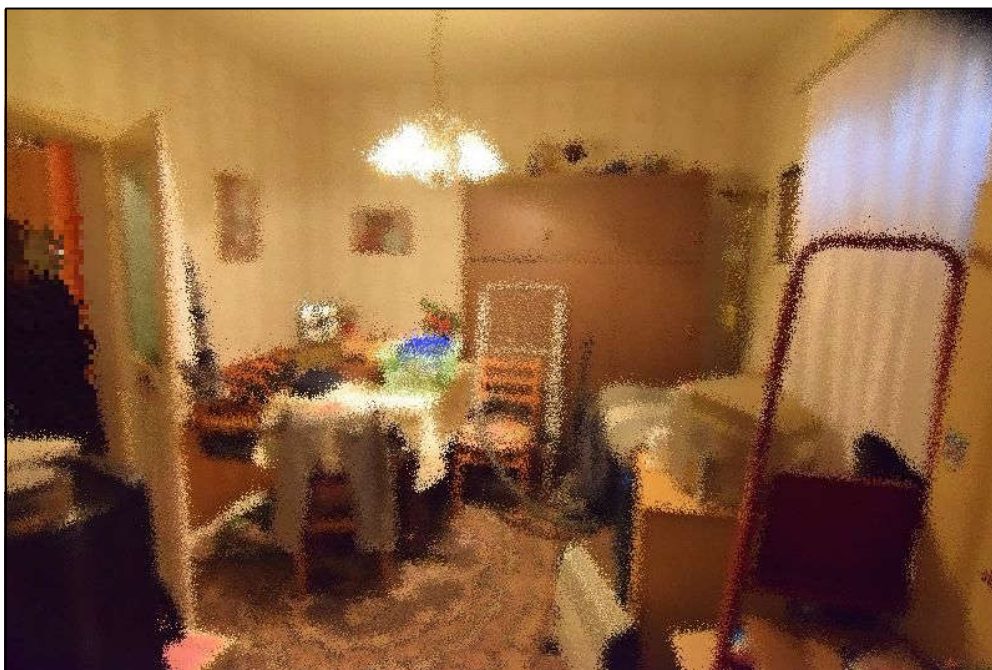
Flur/ Küche



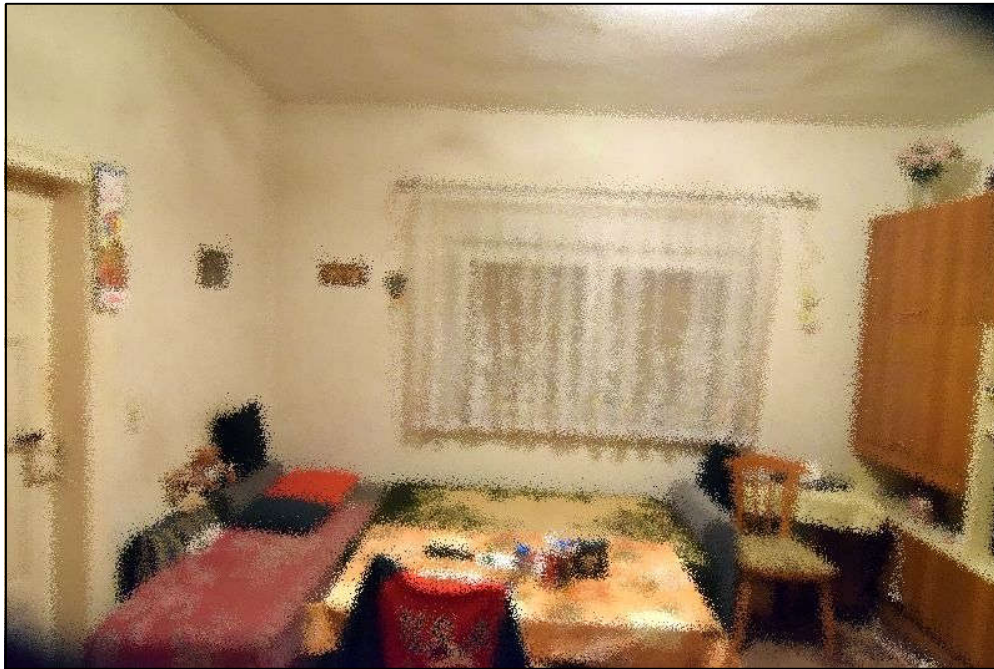
Bad



Bad



Zimmer



Zimmer



Zimmer

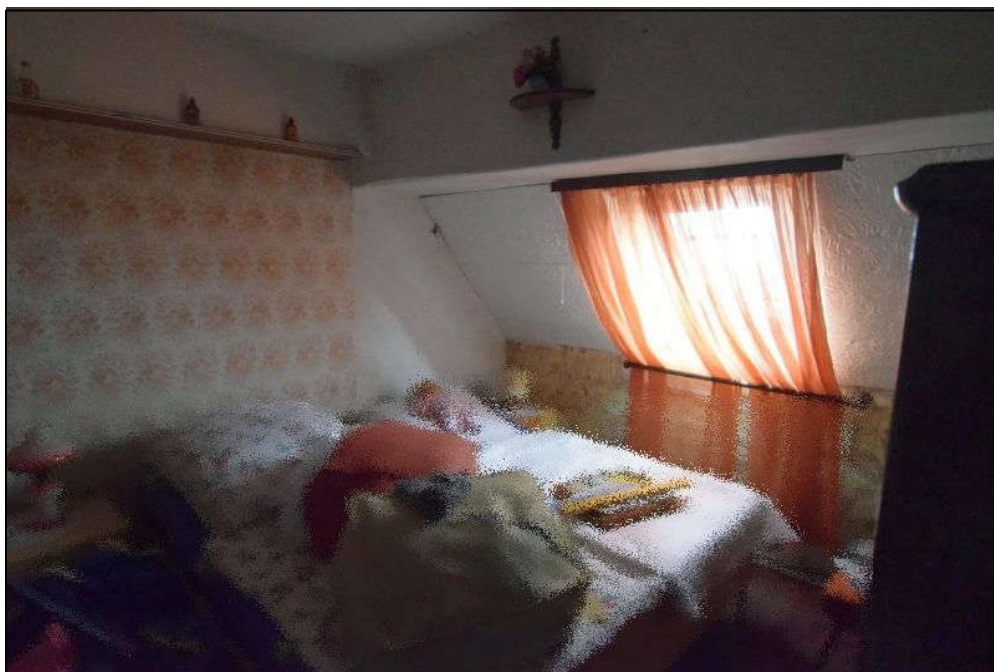
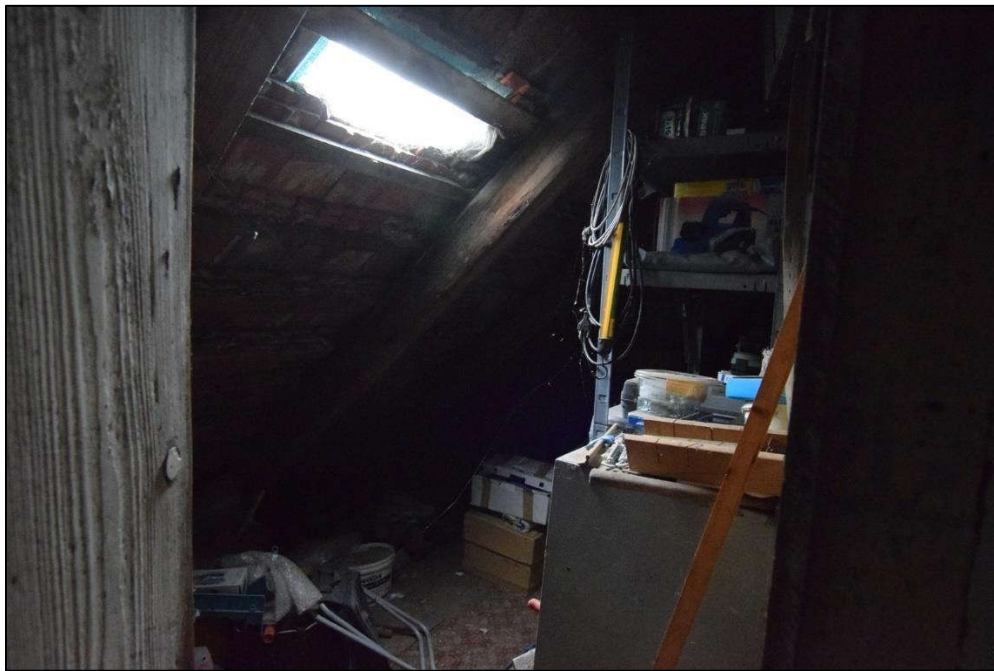


Kellerabgang/ kleiner Bereich unterkellert

#### 10.1.4 Dachgeschoss

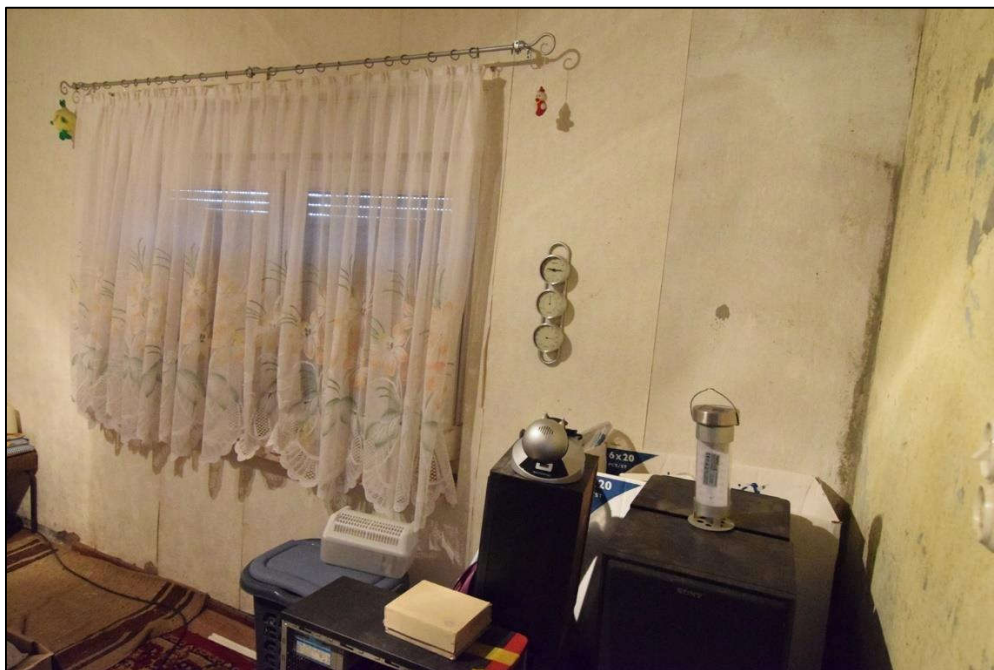
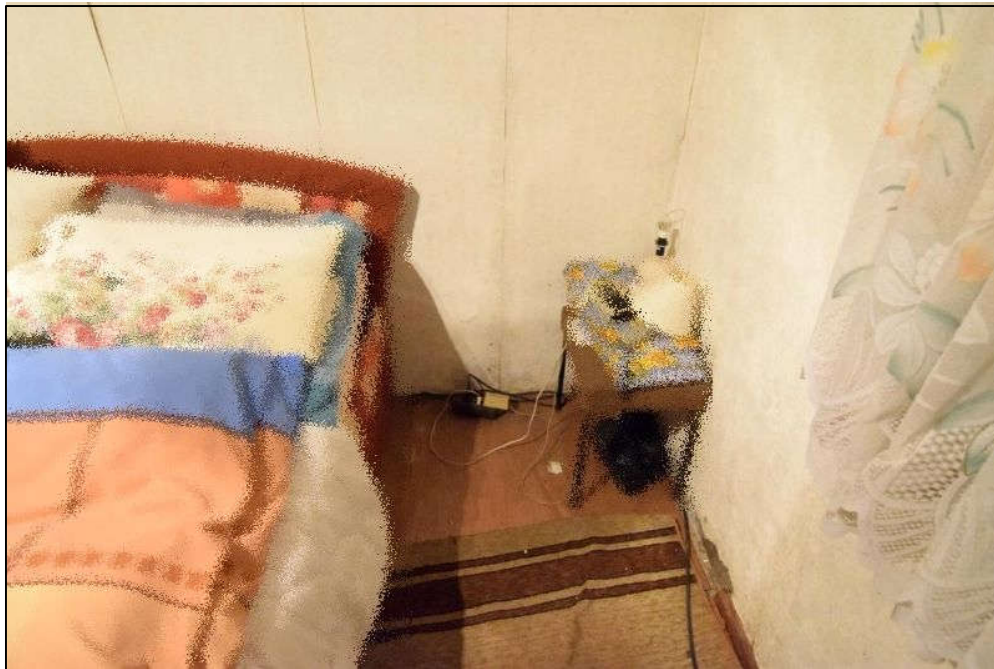


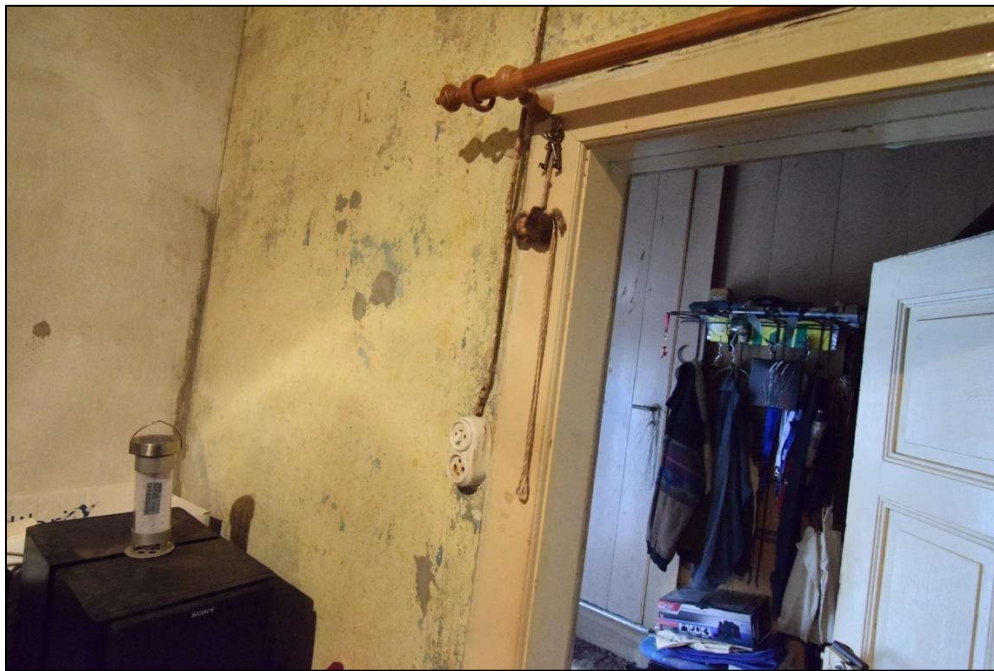




Dachzimmer

### 10.1.5 Schäden/ insbesondere Feuchtigkeitsmerkmale





### 10.1.6 Rückwärtiges Grundstück/ Garten





### 10.1.7 Umgebungsansichten



## 11. Literaturverzeichnis

### **Fachbücher**

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

TILLMANN; KLEIBER; SEITS: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken (2017), Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2010, 12. Auflage 2016 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuergesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I, 3018)

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639], am 01.07.2010 in Kraft getreten, am 01.01.2022 außer Kraft getreten

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Bundesgesetzblatt vom 03.11.2021 [BGBl. I S. 3634], am 01.01.2022 in Kraft getreten

ImmoWertA (2023): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs-verordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen.