

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**Dipl.-Ing. Rolf Manig**  
Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26  
29410 Salzwedel

Auftraggeber  
**Amtsgericht Salzwedel**

Westermarktstraße 2 a  
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 30 58 32

Fax: 03901 30 58 33

[sv-rolf.manig@t-online.de](mailto:sv-rolf.manig@t-online.de)

Geschäfts-Nr.: 34 K 6/23

unser Zeichen: GNR 035/08/2024



# GUTACHTEN

**Wirtschaftsbereich Einfamilienhaus, Stall und Schuppen keine Innenbesichtigung**

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**für das mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einem Schuppen bebaute Grundstück in 39619 Arendsee (Altmark), Ortsteil Kerkau, Kerkauer Dorfstraße 9 eingetragen im Grundbuch von Kerkau, Blatt 306**

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Kerkau	3	76/7	Gebäude- und Freifläche, Dorf Kerkau	258 m <sup>2</sup>

**Verkehrswert** Stichtag 04. September 2024:

**rd. 11.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inklusive 8 Anlagen mit 14 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	5
3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
4 Verkehrswertermittlung	7
4.1 Allgemeine Angaben	7
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
4.2.1 Lage	7
4.2.2 Gestalt und Form	8
4.2.3 Erschließung	9
4.3 Beschreibung und Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen	9
4.3.1 Einfamilienhaus	10
4.3.2 Stall	12
4.3.3 Schuppen	13
4.3.4 Außenanlagen	14
4.4 Vorbemerkungen	15
4.5 Wertermittlung des Grundstücks	17
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.5.2 Bodenwertermittlung	17
4.5.3 Sachwertermittlung	20
4.5.4 Ertragswertermittlung	31
5 Verkehrswert	38

### Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Kerkau mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Grundriss-Skizze Erdgeschoss Einfamilienhaus
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

## 1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Salzwedel vom 17. Juli 2024, Eingang am 08. August 2024, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.  
**Der Verkehrswert** für das im Grundbuch von Kerkau, Blatt 306, unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 39619 Arendsee (Altmark), OT Kerkau, Kerkauer Dorfstraße 9, **wird zum Wertermittlungsstichtag 04. September 2024 auf rd. 11.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Die Mieter bzw. Pächter sind festzustellen.  
Das Einfamilienhaus steht leer und ist im Zustand zum Ortstermin nicht bewohnbar. Das Grundstück und die Nichtwohngebäude sind ungenutzt. **Miet- und/oder Pachtverträge bestehen nicht.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) mitzuteilen.  
**Entfällt, das Wertermittlungsobjekt ist keine Wohnungseigentumsanlage.**
- 1.4 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.  
Der Grundstückseigentümer erklärte am Ortstermin, **dass auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb geführt wird bzw. ansässig ist.**
- 1.5 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.  
**Auf dem Grundstück und in den zugänglichen Bereichen der Gebäude wurden keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.**
- 1.6 Es ist zu klären, ob auf dem Grundstück und/oder im Gebäude Zubehörstücke gemäß § 97 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 und 94 BGB oder Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB vorhanden sind. Weiterhin ist zu ermitteln, ob Fremdeigentum oder Sicherungsübereignungen an beweglichen Gegenständen vorhanden ist.  
Der Grundstückseigentümer erklärte am Ortstermin, **dass keine Gegenstände vorhanden sind, die Zubehörstücke, wesentliche Bestandteile oder Scheinbestandteile sind. Es bestehen auch kein Fremdeigentum oder Sicherungsübereignungen an beweglichen Gegenständen.**
- 1.7 Der Sachverständige hat prüfen, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.  
Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einem Schuppen bebaut. Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses, ein Fachwerkbau, ist mangelhaft, da die Instandhaltung vernachlässigt wurde. Die baulichen Zustände des Stalls und des Schuppens sind ebenfalls mangelhaft. Die Dächer der Gebäude sind zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen.  
An Holzkonstruktionen/-bauteilen, wie Dachstühle und Fachwerk, kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden. **In den zugänglichen Bereichen der Gebäude wurde kein Verdacht auf Hausschwammbefall festgestellt, kann aufgrund der mangelhaften baulichen Zustände jedoch nicht ausgeschlossen werden.**
- 1.8 Es ist zu ermitteln, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.  
**Das Grundstück liegt im Innenbereich von Kerkau. Für den Ortsteil Kerkau existiert kein Flächennutzungsplan (FNP) und kein Bebauungsplan (B-Plan).**  
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Bauplanungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.9 Der Sachverständige hat zu klären, ob bezüglich des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel vorliegen.  
Der Altmarkkreis Salzwedel, Bauordnungsamt, teilte mit, **dass für das Grundstück keine Baulasten (unterstellt zu Lasten und/oder zu Gunsten) im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel eingetragen sind (vgl. Anlage 3).**

**immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**

- 1.10 Es ist zu prüfen, ob das Grundstück im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel registriert ist.  
Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, untere Bodenschutzbehörde, **ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).**
- 1.11 Der Sachverständige hat Angaben zu denkmalrechtlichen Belangen zu machen.  
Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, **unterliegt das Gebäude auf dem Grundstück keinen denkmalschutzrechtlichen Vorschriften bzw. ist kein Baudenkmal. Das Grundstück liegt auch nicht in einem Denkmalbereich. Bezüglich Bodendenkmale kann vom Altmarkkreis Salzwedel keine Auskunft erteilt werden.**
- 1.12 Es ist zu klären, ob ein Überbau bzw. Überbauten bestehen.  
Im Auszug aus der Liegenschaftskarte ist dargestellt, **dass die östliche Außenwand bzw. der östliche Teil des Einfamilienhauses die öffentliche Verkehrsfläche, die Rasenfläche vor dem Einfamilienhaus, überbaut. Weiterhin ist im Auszug aus der Liegenschaftskarte zu erkennen, dass der Stall das nördliche Nachbarflurstück 90/4 und das südwestliche Nachbarflurstück 76/4 erheblich überbaut. Der Schuppen überbaut geringfügig das südwestliche Nachbarflurstück 76/4. Ein Schuppen auf dem südlichen Nachbarflurstück 76/6 überbaut wiederum geringfügig das Grundstück** (vgl. jeweils Anlage 2 und Gutachten Pkt. 4.4, S. 16).
- 1.13 Der Sachverständige hat die Geschäfts- und die Verkehrslage des Objektes zu beurteilen.  
Das Grundstück liegt zentral, in Kerkau, an der Westseite der Kerkauer Dorfstraße. Kerkau ist ein typisches Straßendorf. Die bebauten Grundstücke in einem Straßendorf liegen beidseitig der zentralen Dorfstraße. So verhält es sich auch bei dem Dorf Kerkau. **Die Geschäftslage ist durchschnittlich.** Als Standort für einen Gewerbebetrieb, z.B. Handwerks- und/oder Dienstleistungsbetrieb aufgrund der geringen Grundstücksfläche ungeeignet, lagebedingt jedoch geeignet. **Die Verkehrslage ist üblich für den ländlichen Raum in der Altmark.** Kerkau ist über die ausgebaute Landesstraße (L) 10 und die ausgebaute Kreisstraße (K) 1089 von den Bundesstraßen (B) 71 und B 190 zu erreichen. Innerörtlich ist die verkehrliche Erschließung über die zentrale Kerkauer Dorfstraße mit gut einzuschätzen.
- 1.14 Es sind grundstücksbezogene Versicherungen zu ermitteln.  
Der Grundstückseigentümer konnte sich nicht erinnern, ob grundstücksbezogene Versicherungen bestehen. Es wird unterstellt, **dass keine Gebäude- und Grundstückshaftpflichtversicherungen bestehen.**
- 1.15 Es war zu prüfen, ob für das Gebäude ein Energieausweis/-pass vorliegt.  
Der Grundstückseigentümer erklärte, **dass es keinen Energieausweis/-pass gibt.**
- 1.16 Es sind vom Sachverständigen der bauliche Zustand einzuschätzen und ggf. anstehende Reparaturen anzugeben.  
**Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist aufgrund vernachlässigter Instandhaltung mangelhaft. Die baulichen Zustände der Nichtwohngebäude Stall und Schuppen, die nicht von innen besichtigt werden konnten, sind dem äußeren Anschein nach ebenfalls mangelhaft.** Das Einfamilienhaus ist im Zustand zum Wertermittlungstichtag nicht bewohnbar (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 10 - 12).

## 2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Salzwedel vom 17. Juli 2024, Eingang 08. August 2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Kerkau, Blatt 306, vom 02. August 2024.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Altmarkkreis Salzwedel:  
Baulasten  
Altlasten  
Denkmalschutz  
Bauakte  
Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Stadt Arendsee (Altmark):  
planungsrechtlicher Zustand des Bewertungsgrundstücks  
Bauakte  
Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:  
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Bewertungsgrundstücks  
Anschlussituation des Bewertungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung  
Mündliche Auskunft vom Grundstückseigentümer:  
Zustand der Gebäude  
Schriftliche/mündliche Auskunft von der Gläubigerin:  
Grundstückserfassungsbogen mit Angaben Grundstücksfläche und -abmessungen, Angaben zu den Gebäuden, Zeichnungen
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geoportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 04. September 2024.
- 2.8 Grundriss-Skizze, Erdgeschoss Einfamilienhaus, vom Sachverständigen angefertigt (vgl. Anlage 5).
- 2.9 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.10 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungsstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **04. September 2024**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt. Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den Auskünften des Grundstückseigentümers, den Unterlagen der Gläubigerin, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Kerkau Blatt 306, vom 02. August 2024, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung:  
 lfd. Nr. 4 „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerecht Salzwedel, 34 K 6/23; eingetragen am 04.04.2024.“ Unterschrift

Anmerkung: Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Lasten und Rechte: Das Einfamilienhaus ist nicht bewohnt. Das Grundstück ist ungenutzt. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es somit nicht.** Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und Verdacht auf Hausschwamm konnten nicht festgestellt werden bzw. sind nicht bekannt. Aufgrund des langen Leerstands des Einfamilienhauses, der vernachlässigten Instandhaltung und dadurch entstandener Folgeschäden, des mangelhaften baulichen Zustands, **kann Hausschwamm nicht ausgeschlossen werden.**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, **ist das Grundstück nicht durch Baulasten belastet (vgl. Anlage 3).**

Eintragungen im Altlastenkataster: Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, untere Bodenschutzbehörde, **ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel erfasst (vgl. Anlage 4).**

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren: Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Arendsee (Altmark) **ist das Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Das Grundstück liegt auch nicht in einem Sanierungsgebiet.**

Denkmalschutz: Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Bauordnungsamt, **unterliegen die Gebäude auf dem Grundstück keinen denkmalschutzrechtlichen Vorschriften. Das Grundstück liegt auch nicht in einem Denkmalbereich. Bezüglich Bodendenkmale kann vom Altmarkkreis Salzwedel keine Auskunft erteilt werden.**

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Arendsee (Altmark) **existiert für den Ortsteil Kerkau kein Flächennutzungsplan (FNP).**

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadt Arendsee (Altmark) **gibt es für den Ortsteil Kerkau keinen Bebauungsplan (B-Plan). Örtliche Bauvorschriften/Satzungen greifen ebenfalls nicht.**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach den Festsetzungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und für Nutzungen nach § 5 und § 5 a Baunutzungsverordnung (BauNVO), Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete, zu beurteilen.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): **baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland)**

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung/den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. **In der Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück formell und materiell legal sind.**

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einem Schuppen bebaute Grundstück in 39619 Arendsee (Altmark), Kerkauer Dorfstraße 9

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Kerkau	3	76/7	258 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 04. September 2024, ermittelt.

#### 4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Salzwedel Auftrag: 17. Juli 2024 Eingang 08. August 2024
Eigentümer:	ein Eigentümer (natürliche Person), wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	04. September 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Grundstückseigentümer der Sachverständige
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	04. September 2024

#### 4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

##### 4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt, Altmarkkreis Salzwedel im Nordwesten des Bundeslandes gelegen, Stadt Arendsee (Altmark) liegt im Norden des Altmarkkreises Salzwedel
	Verwaltung/ Stadt/Ort:	Einheitsgemeinde Stadt Arendsee (Altmark) Luftkurort*, bestehend aus 35 Ortschaften und Ortsteilen <i>* Luftkurorte sind Ortschaften, deren Luft und Klima für Erholung und Gesundheit förderlich sind.</i>
	Landschaft:	Ortsteil Kerkau liegt 16 km südlich von Arendsee (Altmark) im Nordwesten der Landschaft Altmark, Flächen der Landwirtschaft und Waldflächen, Kerkau ist von Flächen der Landwirtschaft (Acker- und Grünland) umgeben, größere Waldflächen nörd- und westlich von Kerkau
	Makrolage:	Grundstück in zentraler Lage des „Straßendorfes“ Kerkau (bebaute Grundstücke in Straßendörfern grenzen an die zentrale Ortsdurchgangsstraße, Dorfstraße)
	Mikrolage: Umgebung:	Grundstück liegt an der Westseite der Kerkauer Dorfstraße 1- bis 2 ½- geschossige Bebauung, Wohnhäuser von (aufgegebenen) landwirtschaftlichen Hofstellen, offene bis aufgelockerte Bauweise, im Bereich des Grundstücks offene bis verdichtete Bauweise
	Wirtschaft:	im Dorf kaum Arbeitsmöglichkeiten, in der Kernstadt Arendsee (Altmark) und Infrastruktur einer Kleinstadt mit Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistern, Gastronomie, Einzelhandel, Hand-

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

<p>Einkauf:</p> <p>Schulen:</p> <p>Kita:</p> <p>Krankenhaus:</p> <p>Einwohner:</p> <p>Fläche:</p> <p>Straßen:</p> <p>Autobahnen:</p> <p>Salzwedel:</p> <p>Arendsee:</p> <p>Seehausen:</p> <p>Osterburg:</p> <p>Stendal:</p> <p>Fleetmark:</p> <p>Magdeburg:</p> <p>Bahn:</p> <p>Bus:</p> <p>Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)</p>	<p>werk, Kurklinik Arendsee und Pflegeheim Arendsee, weitere Arbeitsmöglichkeiten in den Kreisstädten Salzwedel und Stendal sowie den Städten Seehausen (Altmark) und Osterburg</p> <p>in Fleetmark, Kernstadt Arendsee (Altmark), Seehausen (Altmark), Osterburg, größerer Einkauf in Salzwedel und Stendal</p> <p>Grund- und Sekundarschule in Arendsee (Altmark), Gymnasium in Salzwedel und Osterburg, berufsbildende Schule in Salzwedel</p> <p>in Fleetmark und in Kleinau</p> <p>in Salzwedel und Seehausen (Altmark)</p> <p>Arendsee (Altmark) mit Ortschaften und Ortsteilen ca. 6.700 Einwohner; Kerkau mit Ortsteil ca. 150 Einwohner, Kerkau nicht bekannt</p> <p>Kerkau mit Ortsteil ca. 11 km<sup>2</sup>, Kerkau nicht bekannt</p> <p>Kreisstraße (K) 1089 im Dorf, Landesstraße (L) 10 tangiert nördlich Kerkau, L 1 nordwestlich und L 12 östlich, jeweils in der Nähe von Kerkau, Bundesstraße (B) 190 ca. 14 km nördlich und B 71 ca. 25 km südwestlich von Kerkau</p> <p>Autobahn (A) 24 (Berlin – Hamburg) ca. 70 km nordöstlich; A 2 (Berlin – Hannover) und A 14 (Magdeburg – Dresden) ca. 85 km südlich; nach Fertigstellung der A 14, Auffahrt in Seehausen (Altmark) dann ca. 25 km entfernt</p> <p>ca. 23 km entfernt, nordwestlich von Kerkau</p> <p>ca. 16 km entfernt, nördlich von Kerkau</p> <p>ca. 30 km entfernt, nordöstlich von Kerkau</p> <p>ca. 25 km entfernt, östlich von Kerkau</p> <p>ca. 43 km entfernt, südöstlich von Kerkau</p> <p>ca. 3 km entfernt, nordwestlich von Kerkau</p> <p>ca. 90 km entfernt, südlich von Kerkau</p> <p>Bahnhof in Salzwedel, Bahnhaltstellen in Fleetmark und Brunau-Packebusch</p> <p>Linien-/Rufbus und Schulbus nach Arendsee (Altmark), Fleetmark, Salzwedel, Haltestelle in der Nähe</p>
<p>Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:</p> <p>Immissionen:</p> <p>topographische Grundstückslage:</p>	<p>1- bis 2 ½- geschossige Bebauung, Wohnhäuser von (aufgegebenen) landwirtschaftlichen Hofstellen, offene bis aufgelockerte Bauweise, im Bereich des Grundstücks offene bis verdichtete Bauweise</p> <p>am Ortstermin keine festgestellt, sonst Anlieger- und Landwirtschaftsverkehr</p> <p>überwiegend eben, leicht nach Osten abfallend</p>

### 4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Bewertungsgrundstücks (vgl. Anlage 2)

Flurstück	76/7
Straßenfront(en)	17 m
Wegefront(en)	
Breite bis	17 m
Tiefe bis	15 m
Grundstücksgröße *	258 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	fast rechteckig

\* gemäß Angabe im Grundbuch von Kerkau, Blatt 306, Bestandsverzeichnis

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.2.3 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 76/7. Das Einfamilienhaus ist traufenständig zur Kerkauer Dorfstraße errichtet. Der Stall befindet sich grenzständig zum südwestlichen Nachbarflurstück 76/4 und überbaut dieses Flurstück gemäß Darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte. Der Schuppen ist grenzständig zum südwestlichen Nachbarflurstück 76/4 errichtet.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße im Dorfgebiet
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn Natursteinpflaster, beidseitig befestigte separate Gehwege, Rasenflächen zwischen Fahrbahn und Gehwegen, Straßenbäume und -lampen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss, vermutlich keine Gasleitung in der Straße bzw. im Dorf verlegt
Abwasserbeseitigung:	eigene Sammelgrube (unterirdisch) auf dem Bewertungsgrundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauungen durch die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück und Gebäude auf den Nachbarflurstücken 76/4 und 76/6. Entsprechend der Gebäudedarstellungen im Auszug aus der Liegenschaftskarte sind Überbauten vom Bewertungsgrundstück ausgehend auf Nachbargrundstücken sowie Überbauten auf dem Bewertungsgrundstück selbst zu vermuten. Unter Punkt 4.4, Seite 16, wird dieser Umstand diskutiert (vgl. auch Anlage 2).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsgrundstück werden normal tragfähiger, gewachsener Baugrund/Boden und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

### 4.3 Beschreibung und Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte des zum Ortstermin anwesenden Grundstückseigentümers über Bauausführungen, Bauhistorie und ggf. erfolgte Modernisierungen. Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen des Grundstückseigentümers am Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands des Einfamilienhauses wird dem Gutachten unterstellt, dass die Anlagen nicht funktionsfähig sind.

Gegebenenfalls vorhandene Schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die vorhandenen Schäden und der Instandhaltungszustand auf den Verkehrswert durch einen pauschalen Wertabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, da die Schäden aufgrund des Umfangs und der Schwere nicht durch die lineare Alterswertminderung, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer marktgerecht abzubilden sind. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Die örtlichen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert, Innenfotos durften nicht angefertigt werden. **Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 7).**

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden, war jedoch augenscheinlich nicht zu erkennen.

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.3.1 Einfamilienhaus

Das in offener Bauweise, straßenbegleitend und traufenständig zur Kerkauer Dorfstraße errichtete Gebäude mit rechteckiger Grundfläche ist ein Einfamilienhaus mit kleinem Wirtschaftsbereich. Größenbedingt kann das Gebäude als Siedlungshaus bezeichnet werden. Im südlichen Teil des Einfamilienhauses befindet sich der kleine Wirtschaftsbereich, der nicht besichtigt werden konnte. Hofseitig ist ein kleiner massiver Windfang angebaut. Entsprechend Bauausführung wurde der Windfang vermutlich zu DDR-Zeit angebaut.

Der Hauseingang befindet sich in der straßenseitigen Außenwand. Da das Grundstück leicht nach Osten, zur Straße abfällt, verfügt dieser Gebäudeteil über einen Sockel. Der Hauseingang ist deshalb über drei massive Stufen zu erreichen. Hofseitig ist das Einfamilienhaus über den ebenerdigen Windfanganbau zugänglich. Der Wirtschaftsbereich ist über eine Tür in der südlichen Giebelwand zugänglich.

Das straßenseitige Erscheinungsbild des Einfamilienhauses wird durch die Fachwerkfassade, deren Gefache mit Ziegeln ausgemauert und verputzt sind, geprägt. In der südlichen Giebelwand und in der westlichen Außenwand sind die Gefache mit Ziegel, Sichtmauerwerk, ausgemauert. Die nördliche Giebelwand ist eine massive Ziegelwand, Sichtmauerwerk.

Die Wohn-/Nutzfläche des Einfamilienhauses, Erdgeschoss Wohnbereich, beträgt rd. 51,50 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche im Wirtschaftsbereich beträgt rd. 26,50 m<sup>2</sup>.

Hinweis: Die Wohn-/ Nutzflächen, Wohnbereich, wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes berechnet. Die Nutzfläche im Wirtschaftsbereich wurde auf der Grundlage der Gebäudegrundfläche mit Nutzflächenfaktor 0,85 berechnet (vgl. Punkt 4.5.4, Seite 33).

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Einfamilienhaus, Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht unterkellert;
Baujahr:	nicht bekannt, entsprechend Bauausführung und Erscheinungsbild Ende 19. Jahrhundert, geschätzt 1900, hofseitiger Windfanganbau später, geschätzt zu DDR-Zeit
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Der Grundstückseigentümer erklärte am Ortstermin, dass kleinere bauliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten (straßenseitig Gefache verputzt), sonst quasi keine Modernisierungen.

#### *Ausführung und Ausstattung*

Konstruktionsart:	Mischbauweise; Fachwerkkonstruktion, Nordgiebelwand Massivbau
Fundamente:	bauhistorisch vermutlich Ziegel und/oder Bruch-/Feldsteine
Anbau:	vermutlich Betonstreifenfundamente
Außenwände:	von innen nach außen
Einfamilienhaus:	Putz, Fachwerk, Gefache Ziegel
Anbau:	Putz, Ziegel, Putz
Innenwände:	vermutlich Fachwerk und Ziegel, beidseitig verputzt
Geschossdecke:	
Erdgeschoss:	Holzbalkendecke vermutlich mit Einschub
Dachgeschoss:	vermutlich offen bis zum First
Treppen:	keine
Fußböden:	Betonboden, Dielung, unterschiedliche Oberbeläge/-flächen
Erdgeschoss:	Wohnräume Dielung; Küche Dielung; Bad/WC Fliesen; Flur Dielung; Windfang Betonboden; Wirtschaftsbereich nicht bekannt
Dachgeschoss:	nicht bekannt
Innenansichten:	glatt verputzt bzw. glatt verspachtelt, unterschiedliche Oberflächen
Erdgeschoss:	Wohnräume Tapete; Küche Tapete, auch Fliesen; Bad/WC Fliesen und Tapete; Flur Anstrich; Windfang Anstrich; Wirtschaftsbereich nicht bekannt
Dachgeschoss:	keine Innenwände
Deckenflächen:	glatt verputzt bzw. glatt verspachtelt
Erdgeschoss:	Wohnräume geweißt; Küche geweißt; Bad/WC geweißt; Flur Verkleidung, Profilbretter; Windfang geweißt; Wirtschaftsbereich nicht bekannt
Dachgeschoss:	keine Decke
Fenster:	einfach verglaste Holzfenster tlw. mit Kunststoffjalousien (Außenjalousiekästen)

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

**Türen:**

Eingangstür: Holztür mit Glasfüllung und Oberlicht

Nebentüren: Blechtür und Brettertür

Innentüren: einfache Holzwerkstofftüren

Elektroinstallation: einfache Ausstattung der Elektroanlage, nicht mehr zeitgemäß, Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt; SAT-Schüssel und terrestrische Antenne

Sanitärinstallation: einfache, durchschnittliche Ausstattung, nicht zeitgemäß, Sanitärobjekte weiß  
Wanne, Waschbecken, Stand-WC

Küchenausstattung: nicht vorhanden

Heizung: keine Zentralheizung, Einzelöfen (Heizöl)

Warmwasser-  
bereitung: Elektroboiler

besondere Bauteile: eingeschossiger Windfanganbau mit Pultdach (Massivbau, außen Rauputz, innen glatt verputzt, Decke eingezogen, Pultdach mit Asbestzementwellplatten eingedeckt); drei Eingangsstufen (kein Zeitwert)

besondere  
Einrichtungen: keine**Außenansicht:**Einfamilienhaus: Fachwerk, Gefache mit Ziegel ausgemauert verputzt und Sichtmauerwerk; massive Nordgiebelwand Ziegelsichtmauerwerk  
Rauputz

Anbau:

**Dachkonstruktion:**

Einfamilienhaus: zimmermannmäßige Holzkonstruktion

Anbau: vermutlich Brettbinder

**Dachform:**

Einfamilienhaus: Satteldach ohne Dachaufbauten

Anbau: Pultdach

**Dacheindeckung:**

Einfamilienhaus: Dachsteine, Kaminrot, PVC-Dachrinnen und -fallrohre

Anbau: Asbestzementwellplatten, PVC-Dachrinne

**Kamin:**

Einfamilienhaus: gemauerter Ziegelschornstein, über Dach nicht verputzt

Raumaufteilung: (vgl. Anlage 5)

Erdgeschoss: 2 Wohnräume; Küche; Bad/WC; Flur; Windfang

Wirtschaftsbereich nicht bekannt

Dachgeschoss: Dachboden

**Grundrissgestaltung:**

Erdgeschoss: unzuweckmäßig, gefangene Räume, nur über andere Räume erreichbar

Belichtung und  
Besonnung: befriedigend bis gut**Bauschäden und  
Baumängel soweit  
augenscheinlich  
ersichtlich:**

Das Einfamilienhaus ist nicht bewohnt. Das quasi nicht modernisierte Gebäude befindet sich in einem mangelhaften baulichen Zustand und ist im Zustand zum Ortstermin nicht bewohnbar. Am Ortstermin wurden u.a. folgende Schäden festgestellt:

- südliche Giebelwand Schwelle des Fachwerks stark geschädigt, Ausmauerung der Gefache partiell verschoben, nach außen gekippt, Fugenmörtel partiell ausgewaschen
- Fensterrahmen und Eingangstüren Witterungsschäden

Weiterhin besteht erheblicher Instandhaltungsstau. Der Ausstattungsstandard

des Einfamilienhauses ist einfach. Um das Einfamilienhaus wirtschaftlich nutzen zu können, um in dem Gebäude wohnen zu können, ist eine umfassende Modernisierung erforderlich. Die umfassende Modernisierung wird unterstellt, es wird auch die Integrierung des Wirtschaftsbereiches durch Um-/Ausbau in die Wohnung unterstellt, weil die Wohnfläche lediglich rd. 51,50 m<sup>2</sup> beträgt. Mit der unterstellten umfassenden Modernisierung sind auch die Schäden und der Instandhaltungsstau beseitigt. Wegen der unterstellten umfassenden Modernisierung ist ein Wertabschlag zu berücksichtigen. Als pauschaler Wertabschlag werden rd. 50 % der Herstellungskosten des Einfamilienhauses angesetzt und bei den be-

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

sonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt. Dieser geschätzte Wertabschlag von rd. 50 % der Herstellungskosten des Einfamilienhauses entspricht nicht zwangsläufig den zukünftig tatsächlichen Aufwendungen. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.	
Es wird darauf hingewiesen, dass anteilige Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd anzusetzen sind. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskäufpreisen und den daraus abgeleiteten Markt Anpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.	
wirtschaftliche Wertminderung:	Die Fassaden- und die Dachdämmung des Gebäudes entsprechen dem Stand der Technik zum Bauzeitpunkt und erfüllen nicht mehr die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. Diese wirtschaftlichen Wertminderungen werden nicht durch Wertabschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Durch die unterstellte umfassende Modernisierung werden die energetischen Unzulänglichkeiten beseitigt. Die Raumanordnung im Einfamilienhaus ist wegen der gefangenen Räume und Durchgangszimmer überwiegend unzuweckmäßig. Im Zuge der unterstellten umfassenden Modernisierung wird diese wirtschaftliche Wertminderung überwiegend behoben. Das Pultdach des Windfanganbaus ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Asbestzementplatten sind äußerst witterungs- und altersbeständig. Die Eindeckung mit Asbestzementwellplatten hat Bestandsschutz. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein nicht mehr verwendet werden. Werden Asbestzementplatten nicht bearbeitet etc. geht in der Regel keine Gefahr von den Platten aus, da sich Asbestfasern nur bei Bearbeitung lösen. Die Dachfläche, die mit Asbestzementwellplatten eingedeckt ist, ist klein. Größere Schäden an der Dacheindeckung waren auch nicht zu erkennen. Bezüglich der Dacheindeckung des Windfanganbaus mit Asbestzementwellplatten wird deshalb keine wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist mangelhaft, es bestehen Schäden und erheblicher Instandhaltungstau. Eine umfassende Modernisierung und der Ausbau des Wirtschaftsbereiches werden unterstellt. Es bestehen wirtschaftliche Wertminderungen.

### 4.3.2 Stall

Als Grenzbebauung zum westlichen und nördlichen Nachbargrundstück ist ein Stall errichtet. Teile des Stalls überbauen gemäß Darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte diese Grundstücke. Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.

Der Stall ist ein Massivbau, wie es für solche landwirtschaftlichen Betriebsgebäude aus der Bauepoche und in der Region typisch war.

Die Umfassungswände bestehen aus Kalksandstein und sind als Sichtmauerwerk ausgeführt. Aufgrund der Höhe der Außenwände ist zu unterstellen, dass eine Decke eingezogen ist und das Dachgeschoss über einen hohen Drempe/Kniestock verfügt. Im Bereich des Tores bzw. Eingangstür ist ein Vorbau errichtet. Dieser Vorbau ist eine einfache Holzkonstruktion, deren Außenwände verbrettert sind. Der Vorbau ist mit einem Pultdach versehen, das mit Asbestzementwellplatten eingedeckt ist.

Das Satteldach ist vermutlich eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, die mit Asbestzementwellplatten eingedeckt ist. Ein gemauerter Schornstein im Bereich der südlichen Giebelwand weist daraufhin, dass sich in diesem Gebäudeteil die Futterküche befand.

Die Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 54 m<sup>2</sup>, die aus der Bruttogrundfläche von rd. 64 m<sup>2</sup> (16 m x 4 m) mal Nutzfaktor 0,85 ermittelt wurde. Im Dachgeschoss ist Nutzfläche wegen des Drempeles vermutlich ähnlich groß. Die aus der Grundfläche von 7 m<sup>2</sup> (3,50 m x 2 m) mit Nutzflächenfaktor von 0,90 ermittelte Nutzfläche im Eingangsvorbau ist ca. 6 m<sup>2</sup> groß.

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Art des Gebäudes:	ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stall
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich wie Einfamilienhaus, geschätzt ca. 1900; Eingangsvorbau zu DDR-Zeit
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Das Dach wurde zu DDR-Zeit mit Asbestzementwellplatten eingedeckt, sonst keine.
besondere Bauteile:	maroder Eingangsvorbau (kein Zeitwert)
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des Gebäudes nur noch befriedigend, in Teilen mangelhaft. Es sind partiell Auswaschungen der Fugen und der Kalksandsteine zu verzeichnen. Weiterhin besteht der für solche überwiegend ungenutzte Gebäude der übliche Instandhaltungsstau. Wegen des tlw. mangelhaften baulichen Zustands und nicht erkennbarer wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten auf einem kleinen individuellen Wohngrundstück wird der Stall wertneutral angesetzt. Aufgrund dieses Ansatzes sind keine Wertminderungen wegen des mangelhaften baulichen Zustands und des Instandhaltungsstaus zu berücksichtigen.
wirtschaftliche Wertminderung:	Das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude ist auf einem individuellen Wohngrundstück überflüssig bzw. wirtschaftlich nicht bzw. nur eingeschränkt nutzbar. Das Satteldach des Stalls ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein, nicht mehr eingesetzt werden. Deshalb werden Gebäude in denen Asbestmaterialien verbaut sind, üblicherweise mit einem Marktabschlag, <i>merkantiler Minderwert</i> genannt, versehen. Da das Wertermittlungsobjekt wertneutral angesetzt wird, werden für das Gebäude und für die Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten keine zusätzlichen Wertabschläge angesetzt. Die hofseitige Außenwand ist durch ein Rankgewächs großflächig zugewachsen. Das Rankgewächs ist vollständig zurückzuschneiden. Da der Stall wertneutral angesetzt wird, wird kein Wertabschlag für einen Rückschnitt angesetzt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude Stall ist noch befriedigend bis mangelhaft. Es bestehen Schäden und Instandhaltungsstau sowie eine wirtschaftliche Wertminderung.

### 4.3.3 Schuppen

An den südlichen Teil des Stalls und in der südwestlichen Ecke des Grundstücks ist ein Schuppen angebaut bzw. errichtet, der nicht von innen besichtigt werden konnte. Aufgrund der Gebäudegrundfläche kann es sich auch um eine kleine Garage handeln.

Das Gebäude ist ein einfacher Massivbau. Die Wände, Ziegelmauerwerk, sind außen nicht verputzt und ein rohes Ziegelmauerwerk. Verschlossen ist das Bewertungsobjekt mit einem einfachen zweiflügligen Bretttertor. Zur Belichtung ist ein einfach verglastes Holzfenster eingebaut.

Das Pultdach, vermutlich eine Brettbinderkonstruktion, ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Eine PVC-Dachrinne, ohne Fallrohr ist die Dachentwässerung.

Die Nett Nutzfläche beträgt rd. 13,50 m<sup>2</sup> und wurde auf der Grundlage der Gebäudedarstellung, Gebäudegrundfläche rd. 15 m<sup>2</sup> (3 m x 5 m), im vorliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Nutzfächtenfaktor 0,9 berechnet.

Art des Gebäudes:	Schuppen bzw. Garage mit einem Stellplatz
Baujahr:	nicht bekannt, entsprechend Bauausführung zu DDR-Zeit, Baujahr nicht bekannt
Sanierung/ Modernisierung soweit bekannt):	keine
besondere Bauteile:	keine
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Der bauliche Zustand des Schuppens ist mangelhaft. Das Gebäude ist in einfacher massiver Bauweise errichtet. Die Instandhaltung des Gebäudes ist vernachlässigt. Der Instandhaltungsstau führte zu Schäden, u.a.: Witterungsschäden an Tor und Fenster Dachentwässerung, Fallrohr fehlt Aufgrund der einfachen Bauweise, des mangelhaften baulichen Zustands wird das Gebäude wertneutral berücksichtigt.
wirtschaftliche Wertminderung:	Das Pultdach des Schuppens ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Ausführungen zur wirtschaftlichen Wertminderung des Stalls bezüglich der Eindeckung des Satteldaches mit Asbestzementwellplatten trifft auch für den Schuppen zu. Im Bewertungsfall wird kein merkantiler Minderwert bzw. Marktabschlag bei der Schätzung des Verkehrswertes des Grundstücks berücksichtigt, da der Schuppen wertneutral angesetzt wird.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Es bestehen Schäden und eine wirtschaftliche Wertminderung, Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten. Die Instandhaltung ist seit Langem vernachlässigt.

### 4.3.4 Außenanlagen

#### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück bzw. dem Grundbesitz festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Freiflächenbefestigungen, einfache Schuppen, Lauben, Überdachungen) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 76/7 und liegt an der Westseite der Kerkauer Dorfstraße. Für ein bebauten Grundstück in Dorflage ist das Grundstück sehr klein.

- Versorgungsanlagen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss, vermutlich keine Gasleitung in der Kerkauer Dorfstraße bzw. im Dorf verlegt
- Abwassersammelgrube (unterirdisch) auf dem Grundstück
- Freifläche augenscheinlich keine Befestigungen, stark verkrautet, Wildwuchs, Walnussbaum
- Zufahrt Grundstück Teilbefestigung (Ortbeton)
- Einfriedungen; straßenseitig keine Einfriedung, Einfriedungen überwiegend durch grenzständige Gebäude, Nord- und Südseite tlw. Maschendrahtzaun

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Der Zeitwert der Außenanlagen ist gering.

Hinweis: Der Trinkwasserhausanschluss ist vermutlich nicht mehr funktionsfähig bzw. gesperrt, da seit längerem kein Trinkwasser abgenommen wurde. Die Kosten für die Wiederinbetriebnahme sind bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd anzusetzen. Für die Wiederinbetriebnahme wird ein pauschaler Wertabschlag von rd. 1.000,00 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers genügt die Abwassersammelgrube nicht mehr den technischen Anforderungen. Die Abwassersammelgrube ist nachzurüsten, um den Anforderungen des Verbandes Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung zu entsprechen. Für die erforderliche Nachrüstung wird ein pauschaler Wertabschlag von rd. 5.000,00 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Auf der Freifläche, dem Hof, ist ein Pkw Opel Astra 1,6 Kombi geparkt. Abgestellt sind auf dem Hof ein alter Pkw-Anhänger mit Plane sowie ein Herd und ein Küchenbeistellofen. Auf der Freifläche hinter dem Einfamilienhaus lagern 4 Pkw-Reifen mit Felge. Diese Sachen sind zu entsorgen. Für den Entsorgungsaufwand der Sachen wird aufgrund von Erfahrungswerten ein pauschaler Wertabschlag von rd. 2.000,00 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd angesetzt.

Die angesetzten pauschalen Wertabschläge für die Wiederinbetriebnahme des Trinkwasserhausanschlusses, der Nachrüstung der Kleinkläranlage und die Entsorgung der Sachen entspricht nicht zwangsläufig den zukünftigen tatsächlichen Aufwendungen hierfür. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

#### 4.4 Vorbemerkungen

1. Das Bewertungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Kerkau, Blatt 306, aus einem Grundstück, dem Flurstück 76/7.  
Mit einer Flächengröße von ca. 258 m<sup>2</sup> ist das Bewertungsgrundstück im Vergleich mit anderen bebauten Grundstücken in der Dorflage klein. Für ein individuelles Wohngrundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, ist die Flächengröße ebenfalls klein.  
Das Bewertungsgrundstück weist insgesamt die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land auf. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für baureifes Land. Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks werden in der Bodenwertermittlung, falls erforderlich, berücksichtigt.
2. In dieser Wertermittlung wird die Eigennutzung des Bewertungsgrundstücks mit der bestehenden Bebauung Einfamilienhaus, Stall und Schuppen als längerfristige Nachfolgenutzung unterstellt. Das Einfamilienhaus ist das die Nutzung prägende Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Es ist eine Nutzung des Bewertungsgrundstücks, wie bestehend als Wohngrundstück, möglich. 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 nur über das Sachwertverfahren bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich. Insofern wird der Verkehrswert vorrangig mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen.
3. Zur Stützung des Ergebnisses der Sachwertschätzung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren herangezogen. Das im Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) geregelte Ertragswertverfahren leitet den Wert einer Liegenschaft aus den Einnahmen her, die mit ihm erzielt werden, oder erzielt werden können. Regelmäßig handelt es sich dabei um Miet- und Pachteinnahmen, wie sie tatsächlich langfristig markt-/ortsüblich erzielt werden oder erzielt werden können. Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus einem Grundstück mit Bebauung. Dies ist im § 18 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt. Die marktüblich erzielbare Miete ist quasi die ortsübliche Vergleichsmiete. Das Einfamilienhaus ist nicht bewohnt, die Nebengebäude und das Bewertungsgrundstück sind ungenutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete bzw. tatsächliche Nettomieten fließt/fließen somit nicht. Eine ggf. vorhandene Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/tatsächliche Nettokaltmiete) ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen daher nicht zu berücksichtigen. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden nur Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhaus- und Wohn-/Geschäftshausgrundstücke für Großstädte, Mittelzentren sowie Kleinstädte und Dörfer abgeleitet und im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es sind bundesdurchschnittliche Zinssätze für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt worden. Es wird auf diese bundesdurchschnittlichen Zinssätze für solcherart genutzte Grundstücke zurückgegriffen. Diese Liegenschaftszinssätze werden auf Plausibilität geprüft und entsprechend der Gebäudegesamt- und der relativen Gebäuderestnutzungsdauer (Restnutzungsdauer : Gesamtnutzungsdauer) und den Gegebenheiten in den neuen Bundesländern ggf. modifiziert. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke ausgewiesen, auch für Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Es werden auch die vom IVD veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes des Bewertungsgrundstücks herangezogen.
4. Im Auszug aus der Liegenschaftskarte sind gemäß Gebäudegrundflächendarstellungen Überbauten vom Bewertungsgrundstück ausgehend auf dem südwestlichen Nachbarflurstück 76/4, auf dem nördlichen Nachbarflurstück 90/4 und auf dem östlichen Nachbarflurstück 69/5, Teil der öffentlichen Verkehrsfläche Kerkauer Dorfstraße, zu vermuten.

**immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**

Auf Nachfrage beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt wurde mitgeteilt, dass die Flurstücksgrenzen anhand des Gebäudebestandes in den 1930ziger Jahren festgelegt wurden. Die Grenzdarstellungen im Auszug aus der Liegenschaftskarte stimmen mit den Festlegungen aus den 1930ziger Jahren überein. Die Gebäudedarstellungen/-grundflächen im Auszug aus der Liegenschaftskarte basieren auf einer Luftbildauswertung aus den 1990ziger Jahren und sind ungenau. Die Differenzen Flurstücksgrenzen/Gebäudegrundflächen sind darin begründet. Die scheinbaren Überbauungen sind mutmaßliche Dachüberstände und/oder eine fehlerhafte Luftbildauswertung (Überbauten des Stalls auf die südwest- und nördlichen Nachbarflurstücke 76/4 und 90/4 sowie Überbau des Einfamilienhauses auf das östliche Nachbarflurstück 69/5), siehe Pfeile. Falls die Gebäude bereits vor den 1930ziger Jahren vorhanden waren, bis auf den Schuppen zu unterstellen, liegen keine Überbauten vor. Dem Gutachten wird daher unterstellt, dass keine Überbauten vorliegen.

Klarheit des Sachverhalts kann eine Gebäudevermessung oder die Erstellung eines Lageplans durch ein Vermessungsbüro bringen.

5. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

## 4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Wertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einem Schuppen bebaute Grundstück, Gemarkung Kerkau, Flur 3, Flurstück 76/7, mit einer Fläche von 258 m<sup>2</sup> (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Kerkau, Blatt 306), in 39619 Arendsee (Altmark), Ortsteil Kerkau, Kerkauer Dorfstraße 9.

### 4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes, dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge, herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

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

### 4.5.2 Bodenwertermittlung

#### **Allgemeines**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV) und § 40 ImmoWertV2021.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte bzw. durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelte durchschnittliche Kaufpreise zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) und § 40 ImmoWertV2021.

#### **Standortspezifischer Bodenwert**

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel hinterfragt wurden.

Für die Ortslage Kerkau ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Bodenrichtwert für baureifes Land ausgewiesen. Der ausgewiesene Bodenrichtwert für baureifes Land ist zum Bodenwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenrichtwertstichtag) wie folgt definiert:

**7 B**

-----  
**MD**

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

**Bodenrichtwert****7** Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche**Entwicklungszustand****B** baureifes Land**Art der baulichen Nutzung****MD** Dorfgebiet**beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand****keine Angabe** Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden**Bauweise (z.B. offene Bauweise)**

keine Angabe

**Maß der baulichen Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse)**

keine Angabe

**Angaben zum Grundstück (z.B. Richtwertgrundstück/durchschnittliche Grundstücksfläche)**

keine Angabe

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird der aktuelle Bodenrichtwert herangezogen. Auf Besonderheiten des Grundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

**Grundstücksspezifischer Bodenwert**

Das Grundstück liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

**Entwicklungszustand:****B** baureifes Land**Art der baulichen Nutzung****MD** Dorfgebiet**beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei

**Bauweise****o** offene Bauweise**Maß der baulichen Nutzung****I** Zahl der Vollgeschosse 1 (Erdgeschoss), Dachgeschoss nicht ausgebaut**Angaben zum Grundstück****f258** Grundstücksfläche in Quadratmeter**t15** Grundstückstiefe in Meter

Das Grundstück liegt im Innenbereich von Kerkau und in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 7,00 €/m<sup>2</sup>, baureifes Land, Dorfgebiet.

Der Bodenrichtwert von 7,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land, der für die gesamte Ortslage Kerkau ausgewiesen ist, kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung des Grundstücks herangezogen werden, da die Bebauung mit einem straßenseitig errichteten Einfamilienhaus, Wohnhaus, typisch für die Lage in der Kerkauer Dorfstraße bzw. die Dorflage ist. Auch die Erschließung des Grundstücks mit Versorgungsleitungen/-medien und die Abwasserentsorgung über eine Sammelgrube sowie die verkehrliche Erschließung sind ortsüblich.

Die Flächengröße von 258 m<sup>2</sup> ist für ein bebautes Grundstück in zentraler Dorflage untypisch, weil die Grundstücksfläche sehr klein ist. Generell gilt, je absolut kleiner ein Objekt/Grundstück ist, umso höher ist sein relativer Wert. Dieses „Naturgesetz“ ist auch beim Bodenwert von Baugrundstücken/baureifem Land bzw. bebauten Grundstücken im Allgemeinen festzustellen. Deshalb sind Bodenrichtwerte für baureifes Land häufig auf ein „Richtwertgrundstück“, eine durchschnittliche Grundstücksfläche, abgestellt. Für Grundstücke deren Flächengröße vom Richtwertgrundstück abweicht ist der Bodenrichtwert mittels Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten anzupassen. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte veröffentlichen solche Umrechnungskoeffizienten. Der Bodenrichtwert für baureifes Land für die

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ortslage Kerkau ist nicht auf ein Richtwertgrundstück abgestellt. Weil das Grundstück extrem klein ist, wird der Bodenrichtwert für baureifes Land jedoch an die Flächengröße angepasst.

Für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel wurden Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Grundstücksflächengrößen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken abgeleitet. Die durchschnittliche bzw. mittlere Flächengröße solcher Grundstücke ist mit 700 m<sup>2</sup> festgelegt. Für eine Grundstücksflächengröße von 300 m<sup>2</sup>, kleinste Flächengröße im Modell, ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,05 angegeben. Das Grundstück ist nur 258 m<sup>2</sup> groß. Unter Berücksichtigung des niedrigen Bodenrichtwertes für baureifes Land wird ein Umrechnungskoeffizient von rd. 1,15 zur Anpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land als sachgerecht eingeschätzt.

Grundstücksfläche 200 m <sup>2</sup> (Grundstück)	1,15
Grundstücksfläche 700 m <sup>2</sup> (Richtwertgrundstück)	1,00

Der angepasste Bodenwert ist wie folgt zu ermitteln:

$$\text{Bodenrichtwert} \times \frac{\text{Koeffizient (Grundstück)}}{\text{Koeffizient (Richtwertgrundstück)}} = \text{angepasster Bodenwert}$$

$$7,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,15}{1,00} = 8,05 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 8,00 \text{ €/m}^2$$

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des flächenangepassten Bodenrichtwertes für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 01.01.2006 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 5,50 €/m<sup>2</sup> auf 7,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen (Steigerung rd. 27,00 %) ist. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist möglich. Ein Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land jedoch nicht zu erwarten. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5,00 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

flächenangepasster Bodenrichtwert	8,00 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturelle Anpassung rd. 5,00 %	+ 0,40 €/m <sup>2</sup>	
flächen- und konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	8,40 €/m <sup>2</sup>	<b>rd. 8,50 €/m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche Marktanpassung bzw. konjunkturelle Anpassung des flächenangepassten Bodenrichtwertes für baureifes Land aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag **04. September 2024** wie folgt geschätzt:

Grundstück, Flurstück 76/7	ca. 258 m <sup>2</sup>	
baureifes Land	ca. 258 m <sup>2</sup> x 8,50 €/m <sup>2</sup>	= 2.193,00 €
Grundstück	ca. 258 m <sup>2</sup> Bodenwert	<b>2.193,00 €</b>

Anm.: Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht berücksichtigt.

*Derzeit vorhandene und/oder nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind nicht berücksichtigt. Persönlicher Schuldner der Erschließungsbeiträge, Umlageausgleichsleistungen etc. ist und bleibt auch nach einer Veräußerung grundsätzlich die Person, an den sich der Beitragsbescheid richtete (i.d.R. der Eigentümer zu diesem Zeitpunkt). Bei Bestehen einer „öffentlichen Last“ haftet jedoch zusätzlich das Grundstück/Grundbesitz auch ohne diesbezügliche Sicherung im Grundbuch. Der jeweilige Eigentümer hat erforderlichenfalls auch die Zwangsvollstreckung zu dulden, obwohl er, weil er erst nach Entstehen der Beitragsschuld erworben hat, nicht persönlicher Schuldner ist.*

*Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zu diesen Angaben, von der jeweils zuständigen Stelle, schriftliche Bestätigungen einzuholen.*

Der ermittelte Bodenwert von **2.193,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

### 4.5.3 Sachwertermittlung

#### Das Sachwertmodell der Wertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) bzw. § 40 ImmoWertV2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit) Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) bzw. § 39 ImmoWertV2021 führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

#### Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und § 36 ImmoWertV2021, in der Literatur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt.

##### **BAUNESENKOSTEN**

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bereits enthalten und sind deshalb nicht zusätzlich zum Ansatz zu bringen.

##### **GESAMTNUTZUNGSDAUER**

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 25).

##### **RESTNUTZUNGSDAUER**

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bereits **erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen** erhöhen die Restnutzungsdauer (Verjüngung des Gebäudes). Die Ansätze können der Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 25) entnommen werden.

**immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig****WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV2021 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 25).

**TECHNISCHE WERTMINDERUNG**

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

**a) Wegen Alters**

Die Alterswertminderung wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

**b) Wegen Baumängel und Bauschäden**

Sind in der Gebäudebeschreibung Wertminderungen wegen Bauschäden und -mängel und/oder Instandhaltungszustand angesetzt worden, so geschieht das, um eine Angleichung des Wertes im altersgemäßen Normalzustand, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, zu erreichen. Dieser geschätzte Aufwand entspricht in der Regel dann nicht den zukünftig tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Das leerstehende Einfamilienhaus wurde quasi nicht modernisiert. Im mangelhaften baulichen Zustand und im Ausbauzustand ist das Einfamilienhaus nicht bewohnbar. Es werden die umfassende Modernisierung und der Ausbau des Wirtschaftsbereiches unterstellt. Wegen des mangelhaften baulichen Zustands und der einfachen Bauweise besitzen die Nebengebäude Stall und Schuppen keinen Zeitwert.

**SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)**

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 (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Markt Anpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Auch die Marktgängigkeit und die Verkäuflichkeit des Objektes ist sachverständig bei der Bestimmung des Sachwertfaktors zu berücksichtigen.

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen etc.) werden nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV21 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

**immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**

**1. Einfamilienhaus**  
**(differenzierte Sachwertermittlung)**

\* Bruttogrundfläche (BGF) insgesamt, rd. 176,00 m<sup>2</sup>  
 Einfamilienhaus ohne Windfanganbau  
 (11,70 m x 7,50 m) x 2  
 (Erd- und Dachgeschoss)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus mit Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Normalherstellungskosten sind für solch einen Gebäudetyp abzuleiten. Der Windfanganbau ist als besonderes Bauteil zu betrachten und mit den alterswertgeminderten Herstellungskosten anzusetzen.

\* Nutzungsgruppe 1 – 3  
 Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser  
 Gebäudetyp 1.22 freistehende Einfamilienhäuser,  
 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Normalherstellungskosten (NHK) bei gewogener Standardstufe 3,00; Einfamilienhaus und Dachgeschoss ohne Drempel/Kniestock ~ 715,00 €/m<sup>2</sup>

Hinweis: Es wird o.g. Gebäudeart als Grundlage der Sachwertermittlung herangezogen. Das Einfamilienhaus ist dem Gebäudetyp 1.22 zuzuordnen, da das Gebäude freistehend ist und grundsätzlich mit solch einem Gebäudetyp vergleichbar ist.

Die Normalherstellungskosten betragen nach Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für:  
 Nutzungsgruppe 1 – 3, Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenendhäuser, freistehende Einfamilienhäuser<sup>2</sup>, Gebäudetyp 1.22

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut						
	Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990

<sup>2</sup> Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 % und Umsatzsteuer

<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten (NHK) und der Standardstufen ist in vorgenannter Tabelle rot markiert.

**immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**

**Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)**

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmuftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht nicht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Es sind umfassende Modernisierungen unterstellt, die dann zu dem angegebenen Gebäudestandard führen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 25). Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Wertermittlungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

Es wird die objektbezogene Beschreibung des Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.22.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände	1		1			23	171,35 €/m <sup>2</sup> /BGF
Dächer			1			15	111,75 €/m <sup>2</sup> /BGF
Außentüren und Fenster			1			11	81,95 €/m <sup>2</sup> /BGF
Innenwände und -türen			1			11	81,95 €/m <sup>2</sup> /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	81,95 €/m <sup>2</sup> /BGF
Fußböden			1			5	37,25 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9	67,05 €/m <sup>2</sup> /BGF
Heizung			1			9	67,05 €/m <sup>2</sup> /BGF
sonstige technische Ausstattungen			1			6	44,70 €/m <sup>2</sup> /BGF
<b>Kostenwerte in €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>585</b>	<b>650</b>	<b>745</b>	<b>900</b>	<b>1.135</b>		<b>745,00 €/m<sup>2</sup>/BGF</b>

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Modellparameter festgelegt worden. Besitzen nutzbare bzw. ausgebaute Dachgeschosse keinen Drempe/Kniestock, so ist der Kostenkennwert, um einen pauschalen Abschlag von 4 % (Faktor 0,96) zu verringern. Das Bewertungsobjekt besitzt keinen Drempe.

$$745,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 0,96 = 715,20 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

**angepasster gewogener Kostenwert** ~ **715,00 €/m<sup>2</sup>/BGF**

### Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für den Gebäudetyp 1.22.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände			1			23	0,690
Dächer			1			15	0,450
Außentüren und Fenster			1			11	0,330
Innenwände und -türen			1			11	0,330
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	0,330
Fußböden			1			5	0,150
Sanitäreinrichtungen			1			9	0,270
Heizung			1			9	0,270
sonstige technische Ausstattungen			1			6	0,180
<b>Standardstufe</b>							<b>3,000</b>
<b>gewogene Standardstufe</b>						~	<b>3,000</b>

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer

Die üblichen Gesamtnutzungsdauern für Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser betragen entsprechend der Standardstufen:

Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Bei einer gewogenen Standardstufe von rd. 3,00 des Bewertungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt.

### Bestimmung der Restnutzungsdauer

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, dessen umfassende Modernisierung unterstellt wird, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Entsprechend dieses Modells zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind dem Wertermittlungsobjekt bei unterstellter umfassender Modernisierung 18,00 Punkte zugeordnet.

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats. u. unterst.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	3,00
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	2,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,00
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade <sup>1)</sup>	4	3,50
Modernisierung von Bädern/WC's	2	2,00
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2,00
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,00
Gesamtpunktzahl		18,00
Modernisierungsgrad	umfassend modernisiert	

<sup>1)</sup> Diese Anforderung ist teilweise bauhistorisch gegeben.

Bei einer gewogenen Gebäudegesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, einem Gebäudealter  $\geq 70$  Jahre und einem umfassend modernisiertem Gebäude (unterstellt), ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 49 Jahren angegeben. Es wird für das Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der Fachwerkbauweise eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 46 Jahren geschätzt.

### Bestimmung des fiktiven Baujahres

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer lässt sich das fiktive Baujahr des Gebäudes errechnen.

Stichtag/Monat	September 2024	2024	Stichtag/Jahr	2024
Baujahr (geschätzt)		- 1900	Restnutzungsdauer	+ 46 Jahre
Alter		124 Jahre	wirtschaftlich nutzbar	2070
			Gesamtnutzungsdauer	- 70 Jahre
			fiktives Baujahr	2000
Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre		
Alter		- 124 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer		0 Jahre		

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 1. Einfamilienhaus, differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)		176,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2024 (2010 = 100)		184,0
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	715,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (715,00 €/m <sup>2</sup> x 184,0 : 100)	~	1.315,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<hr/>		
Herstellungskosten (einschl. BNK)		
Einfamilienhaus	=	231.440,00 €
(BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)		
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK) Einfamilienhaus, EG, DG nicht ausgebaut	=	231.440,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		24 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 24 (231.440,00 € - 79.360,78 €)	x	34,29 %
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Einfamilienhaus	=	152.079,22 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile Windfanganbau <sup>1)</sup>	+	1.600,00 €
<hr/>		
Zeitwert Einfamilienhaus mit Windfanganbau	=	153.679,22 €

#### Die Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses beträgt ~ 176 m<sup>2</sup>.

Die Bruttogrundfläche (BGF), ohne Windfanganbau, wurde auf der Grundlage eines von der Gläubigerin zur Verfügung gestellten maßstäblichen Lageplans berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 165,7 (Basis 2015 = 100) \*bezogen auf das III. Quartal 2024

\* Statistisches Bundesamt (Destatis), Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind auf das Basisjahr 2010 abgestellt. Der neue Index, Basisjahr 2015, ist auf das alte Basisjahr 2010 umzubasieren. Die Umbasierung wird mit dem Proportionalitätsfaktor 1,111 vorgenommen.

Baupreisindex 2015 und Basisjahr 2010 = 111,1 : 100 = 1,111 (Proportionalitätsfaktor)

Baupreisindex Basisjahr 2015, III. Quartal 2024 umbasiert = 165,7 x 1,111 = 184,092      rd. 184,0

Die auf den Wertermittlungsstichtag 04. September 2024 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

(715,00 €/m<sup>2</sup>/BGF x 184,0) / 100 = 1.315,60 €/m<sup>2</sup>/BGF      **rd. 1.315,00 €/m<sup>2</sup>/BGF**

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 1) Zeitwert Windfanganbau

Der hofseitige massive und allseitig geschlossene Windfanganbau ist ein besonderes Bauteil und in der Gebäudebruttogrundfläche nicht berücksichtigt.

Für solche Eingangsvorbauten sind Normalherstellungskosten von 1.200,00 €/m<sup>2</sup> bis 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, je nach Ausstattungsstandard und Baujahr, in der Fachliteratur angegeben. Als Ausgangswert werden Normalherstellungskosten von rd. 1.200,00 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt. Der Ausstattungsstandard des Windfanganbaus wird mit einfach eingeschätzt. Es werden die Normalherstellungskosten deshalb auf rd. 50 % gedeckelt.

$$1.200,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = \mathbf{600,00 \text{ €/m}^2}$$

Die Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche des Windfangs von rd. 4 m<sup>2</sup> (1,60 m x 2,30 m) multipliziert, ergibt Normalherstellungskosten von:

$$600,00 \text{ €/m}^2 \times 4 \text{ m}^2 = 2.400,00 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten sind wie die Herstellungskosten des Einfamilienhauses um 34,29 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 34,29 % anzusetzen, da der Windfanganbau Teil des Einfamilienhauses ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$$2.400,00 \text{ €} - 34,29 \% = 1.577,04 \text{ €} \quad \sim \mathbf{1.600,00 \text{ €}}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert des Windfanganbaus beträgt ~ 1.600,00 € und wird bei den besonderen Bauteilen des Einfamilienhauses berücksichtigt.

### 2. Stall, pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Stall
Zeitwert Stall (einschl. BNK)	=	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
Eingangsvorbau	+	0,00 €
<hr/>		
Zeitwert Stall	=	0,00 €

Hinweis: Solch ein relativ großes Nebengebäude, ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stall, ist auf Wohngrundstücken wirtschaftlich nicht nutzbar. Nach meiner Einschätzung hebt sich ein verbleibender Restnutzwert des Gebäudes mit den zukünftig anfallenden hohen Instandsetzungskosten des Gebäudes, unter Berücksichtigung des mangelhaften baulichen Zustands, auf. Es verbleibt somit kein Zeitwert mehr für das Gebäude. Der Zeitwert des Stalls ist 0,00 €.

### 3. Schuppen, pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Schuppen
Zeitwert Schuppen (einschl. BNK)	=	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
<hr/>		
Zeitwert Schuppen	=	0,00 €

Hinweis: Solch ein Schuppen, quasi Garage, sind auf Wohngrundstücken wirtschaftlich nutzbar. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands wird der Schuppen jedoch wertneutral angesetzt. Der Zeitwert des Schuppens ist 0,00 €.

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Sachwert

Zeitwert Einfamilienhaus <sup>1)</sup>	=	153.679,22 €
Zeitwert Stall <sup>2)</sup>	+	0,00 €
Zeitwert Schuppen <sup>2)</sup>	+	0,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen) <sup>3)</sup>	+	1.500,00 €
zuzüglich Bodenwert (baureifes Land) <sup>4)</sup> (vgl. Bodenwertermittlung, S. 19)	+	2.193,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	157.372,22 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) <sup>5)</sup>	x	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	133.766,38 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderungen wegen Instandhaltungstau, Schäden und fiktiver umfassender Modernisierung einschließlich Ausbau

Wirtschaftsbereich

Einfamilienhaus;

rd. 50 % der Herstellungskosten von 231.440,00 € - 115.000,00 €

wirtschaftliche Wertminderungen

kein Ansatz - 0,00 €

sonstige Besonderheiten

Wiederinbetriebnahme Trinkwasseranschluss 1.000,00 €

Nachrüstung Abwassersammelgrube 5.000,00 €

Beräumung Grundstücksfreifläche 2.000,00 €

(vgl. jeweils Pkt. 4.3.4, S. 14)

marktangepasster Sachwert Grundstück insgesamt = 10.766,38 €

**~ 11.000,00 €**

#### **1) Gebäudezeitwert**

Für das Einfamilienhaus mit Windfanganbau wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

#### **2) Gebäudezeitwert**

Für die Nebengebäude Stall und Schuppen sind wegen der mangelhaften baulichen Zustände und nicht vorhandener wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten (Stall) keine Zeitwerte anzusetzen.

#### **3) Zeitwert sonstige Anlagen, Außenanlagen**

Im Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt werden übliche Außenanlagen mit einem pauschalen prozentualen Wertansatz von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen (Gebäude) angesetzt. In Anlehnung an das Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser etc. wird unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustands der Außenanlagen für die Außenanlagen ein prozentualer Wert von rd. 1,00 % der Gebäudewerte (Einfamilienhaus) angesetzt.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 153.679,22 €:

153.679,22 € x 1,00 % = 1.536,79 €                      rd. 1.500,00 €

#### **4) Bodenwert**

Es ist der Bodenwert des Grundstücks, für baureifes Land, anzusetzen (vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.5.2, Seite 19).

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 5) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwertfaktor, Marktanpassungsfaktor, dient zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Grundstücksmarkt, da das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis, vorläufiger Sachwert, meist nicht dem für solche Objekte gezahlten Marktpreis entspricht. Deshalb wird der vorläufige Sachwert mittels Sachwertfaktoren an den Markt angepasst.

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilien, für Baujahre vor 1991 und für Baujahre ab 1991, abgeleitet.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Deshalb können die Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, angewandt werden. Der Sachwertfaktor kann auch deshalb angewandt werden, da das Bewertungsmodell des Bewertungsfalls dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren entspricht. Das Modell, die Berechnung des vorläufigen Sachwerts, basiert auf der Gebäudebruttogrundfläche, den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) incl. Baunebenkosten (BNK), dem Baupreisindex (Deutschland insgesamt 2010 = 100), der Gesamtnutzungsdauer nach Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006) bzw. Sachwertrichtlinie (SW-RL), der Restnutzungsdauer ggf. unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen, der linearen Alterswertminderung, ggf. dem pauschalierten Ansatz für Nebengebäude und ggf. für Außenanlagen sowie dem Bodenwert.

Der Sachwertfaktor für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, der Baujahre vor 1991, hängt für den Altmarkkreis Salzwedel entscheidend vom berechneten vorläufigen Sachwert ab.

Den Sachwertfaktor beeinflussende Parameter sind die Lage (Bodenrichtwertzone) und die Gebäudestandardstufe. Das Normobjekt ist wie folgt definiert:

vorläufiger Sachwert	150.000,00 €
Gebäuderestnutzungsdauer	34 Jahre
Gebäudestandardstufe	2,50

Bei Abweichung vom Normobjekt, andere Gebäuderestnutzungsdauer und andere Gebäudestandardstufe, sind Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die ebenfalls im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht sind.

Der regionale Sachwertfaktor ermittelt sich im Bewertungsfall wie folgt:

Sachwertfaktor		1,06	
(vorläufiger Sachwert rd. 157.000,00 €; Gebäuderestnutzungsdauer 34 Jahre; Gebäudestandardstufe 2,50)			
Umrechnungskoeffizienten			
Gebäuderestnutzungsdauer 46 Jahre (nach unterstellter Modernisierung)	x	0,82	
Gebäudestandardstufe 3,00	x	1,20	
		-----	
Sachwertfaktor		1,043	rd. 1,04
(an Grundstücksmerkmale gepasster Sachwertfaktor)			

Die Daten zur Ableitung des Sachwertfaktors und der Umrechnungskoeffizienten basieren überwiegend auf Kauffällen in den Städten des Landkreises Stendal und im Altmarkkreis Salzwedel in den Städten Salzwedel und Gardelegen, weil im Umfeld und in den ländlichen Regionen des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel relativ wenige Verkäufe stattfanden. In den Städten ist generell ein höheres Preisniveau für individuelle Wohngrundstücke als in den Dörfern zu verzeichnen. Diese Gegebenheiten haben sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktor und die Umrechnungskoeffizienten bzw. die Regressionsfunktion niedergeschlagen. Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Regionalbereich Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel, wurde erläutert, dass die Schwankungsbreite der Sachwertfaktoren bis zu 25 % beträgt. Unter Berücksichtigung der Auskunft wird eingeschätzt, dass der ermittelte Sachwertfaktor von rd. 1,04 für das Wertermittlungsobjekt in einfacher Lage und Dorflage nicht marktgerecht ist. Ein Sachwertfaktor < 1,04 wird als marktgerecht eingeschätzt.

*H. O. Sprengnetter* hat ein Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für verschiedene Grundstücksarten entwickelt. Von *H. O. Sprengnetter* wurden auch Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, mit dem Grundstück hinreichend vergleichbar, abgeleitet.

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Diese Faktoren sind auf die Parameter vorläufiger Sachwert und Lage/Bodenwertniveau abgestellt. Das Modell berücksichtigt 7,50 €/m<sup>2</sup> als niedrigsten Bodenrichtwert und 1.920,00 €/m<sup>2</sup> als höchsten Bodenrichtwert. Für das Bewertungsobjekt, vorläufiger Sachwert rd. 157.000,00 € und Bodenrichtwert 7,50 €/m<sup>2</sup>, ist ein Sachwertfaktor von rd. 0,65 ausgewiesen. Für die Bodenrichtwertzone 7,00 €/m<sup>2</sup> ist der Sachwertfaktor geringfügig kleiner.

Vogels führt bezüglich der Problematik der Marktanpassung in „Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht“ aus: „... die Höhe dieser Abschläge ist von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.“ Folgende Zahlen mögen als Anhalt dienen:

Verkäuflichkeit	Abschlag in %
gut	0
befriedigend	0 - 10
eingeschränkt	10 - 20
schwierig	30 - 40
schlecht	50 - 60

Im Altmarkkreis Salzwedel und in den Städten Salzwedel, Gardelegen, Klötze, Kalbe/Milde, Arendsee (Altmark) besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern: Das Bewertungsobjekt ist solch ein Grundstück. Das Grundstück liegt im ländlichen Raum, in einem Dorf. Die Nachfrage nach solchen Objekten in Dorflagen ist begrenzt bis gering. Die Veräußerlichkeit ist eingeschränkt bis schwierig und das Veräußerungsrisiko ist relativ hoch. Der Marktabschlag kann bis zu 40 % betragen.

**Der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt wird gewichtet, unter Berücksichtigung, dass das Bewertungsobjekt kein typischen Einfamilienhausgrundstück ist, des regionalen Sachwertfaktors sowie der Marktgängigkeit und der Veräußerlichkeit auf rd. 0,85 geschätzt.**

#### 4.5.4 Ertragswertermittlung

##### Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Über das Ertragswertverfahren werden also in erster Linie Immobilien bewertet, die einen Ertrag erwirtschaften. Das sind zum Beispiel Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser), Geschäftsgrundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren), Spezialimmobilien (Parkhäuser, Hotels, Logistikflächen) oder gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhaus, das auch geschäftlich genutzte Nutzflächen hat). Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Bei der Ertragswertermittlung wird der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei soll der Bodenwert grundsätzlich im Vergleichsverfahren so ermittelt werden, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 bis 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie §§ 31 bis 34 ImmoWertV2021 beschrieben.

##### Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

##### REINERTRAG UND ROHERTRAG

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete, ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

##### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2. Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29. Satz 1 und 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)) sowie § 32 und Anlage 3 ImmoWertV2021.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

##### ERTRAGSWERT

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

**immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig****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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV) sowie § 33 ImmoWertV2021. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist Aufgabe der Gutachterausschüsse.

Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf der Grundlage der verfügbaren Angaben/Liegenschaftszinssätze des örtlichen Gutachterausschusses, ggf. des Oberen Gutachterausschusses geschätzt.

Liegen keine örtlichen Liegenschaftszinssätze vor, so sind unter Hinzuziehung des in Band 2, Sprengnetter Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien und erforderliche Daten, Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart (Grundstücksnutzung), Gesamtnutzungsdauer und relativer Restnutzungsdauer des Gebäudes sind, zu schätzen.

Auch die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten marktüblichen Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke bzw. Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie Wohngrundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, werden zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen.

Eigene Erfahrungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind einfließen zu lassen.

Der regionale Gutachterausschuss für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt haben keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, veröffentlicht.

**GESAMTNUTZUNGSDAUER,  
RESTNUTZUNGSDAUER,  
WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER,  
BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 20/21.

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn-/Nutzflächen des Einfamilienhauses, Erdgeschoss, wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes berechnet und sind deshalb nur für diese Wertermittlung verwendbar. Der Wirtschaftsbereich konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird dem Gutachten unterstellt, dass der Wirtschaftsbereich wohnwirtschaftlich ausgebaut wird. Die zukünftige Wohn-/Nutzfläche in diesem Gebäudeteil wird auf der Grundlage der Gebäudegrundfläche mit Wohnflächenfaktor 0,85 berechnet.

#### Einfamilienhaus

##### Erdgeschoss, EG, Wohnbereich

Wohnraum	5,30 x 3,50	=		18,55 m <sup>2</sup>
Wohnraum	2,75 x 3,50	=		9,63 m <sup>2</sup>
Küche	3,10 x 3,50	=	10,85 m <sup>2</sup>	
	- 0,80 x 0,55	=	- 0,44 m <sup>2</sup>	
				10,41 m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,10 x 3,50	=		3,85 m <sup>2</sup>
Flur	1,75 x 3,50	=		6,13 m <sup>2</sup>
Windfang	2,00 x 1,40	=		2,80 m <sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzfläche EG, Wohnbereich** 51,37 m<sup>2</sup> **rd. 51,50 m<sup>2</sup>**

##### Erdgeschoss, EG, Wirtschaftsbereich

Grundfläche	4,15 x 7,50	=		31,13 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzflächenfaktor		x	0,85	

**Wohn-/Nutzfläche EG, Wirtschaftsbereich ausgebaut** 26,46 m<sup>2</sup> **rd. 26,50 m<sup>2</sup>**

**Wohn-/Nutzfläche Einfamilienhaus insgesamt** 77,83 m<sup>2</sup> **rd. 78,00 m<sup>2</sup>**

### Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Das Einfamilienhaus ist nicht bewohnt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete fließt somit nicht. Die Nebengebäude, Stall und Schuppen, sind ungenutzt. Eine Nettomiete fließt somit nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) der Mietzins, der in der Region des Bewertungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für die Städte im Altmarkkreis Salzwedel und für den Altmarkkreis Salzwedel existiert kein Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im aktuellen Grundstücksmarktbericht sind für den Landkreis Stendal und für den Altmarkkreis Salzwedel eine Mietenübersicht, Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeführt. Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr bis 1948 (für Bewertungsobjekt zutreffend, Baujahr geschätzt 1900), einem einfachen Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 3,00 €/m<sup>2</sup> bis 3,50 €/m<sup>2</sup> und für solche Wohnungen mit mittlerem Wohnwert ist eine marktübliche Mietspanne von 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr ab 1991 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, fiktives/wertrelevantes Baujahr 2000, Sachwertverfahren, Seite 25), einem mittleren Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 4,50 €/m<sup>2</sup> und für einen guten Wohnwert eine Mietspanne von 4,50 €/m<sup>2</sup> bis 6,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für Wohnungen mit Baujahr ab 1991 sind keine Mieten für Wohnungen mit einfachem Wohnwert angegeben.

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Einfacher Wohnwert bedeutet wenig bevorzugte Lage z.B. Dorflagen oder in der Nähe von Gewerbeflächen/Industriestandorten, nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattung z.B. einfach verglaste Fenster, einfaches Bad, keine Zentralheizung. Mittlerer Wohnwert bedeutet gemischt bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung und gute Bausubstanz, wie Isolierverglasung (ab 1978 bis 1994), Bad/WC und Zentralheizung. Guter Wohnwert bedeutet gute Wohnlage und Verkehrsanbindung Isolierglasfenster (Wärmedämmung ab 1995), modernes Bad/WC und Zentralheizung.

Es wird die umfassende Modernisierung und der wohnwirtschaftliche Ausbau des Wirtschaftsbereiches unterstellt. Das Einfamilienhaus weist dann einen guten Wohnwert auf. Lagebedingt, ländlicher Raum, Dorf, ist der Wohnwert weiterhin einfach. Die Wohnung liegt in einem individuellen Wohnhaus, einem Einfamilienhaus. Für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden wird in der Regel eine höhere, meist erheblich höhere Nettokaltmiete als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezahlt.

Entsprechend der am Vermietungsmarkt herrschenden Regel „je kleiner, desto teurer“ (geringe Wohnfläche/hohe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und große Wohnfläche/geringe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche) wird für die Wohnung bzw. für das Einfamilienhaus, das unterstellt nach umfassender Modernisierung dann über einen guten Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert verfügt, unter Berücksichtigung der Wohnfläche von rd. 78 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete von 7,70 €/m<sup>2</sup>/Monat Wohnfläche als marktüblich eingeschätzt. Für die beiden Nebengebäude, Stall und Schuppen, sind keine Nettomieten erzielbar.

\* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m <sup>2</sup>	€	jährlich €
Einfamilienhaus	ca. 78	7,70	600,60	7.207,20
<b>GESAMT</b>	ca. 78 m <sup>2</sup>		600,60 €	7.207,20 €

*Berechnung der Wohn-/Nutzflächen siehe Seite 33. Diese Wohn-/Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.*

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	7.207,20 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters <sup>1)</sup> (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung/Einfamilienhaus nach Ertragswertrichtlinie)	-	1.571,54 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	5.635,66 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 2.193,00 € <sup>2)</sup> (Liegenschaftszinssatz <sup>3)</sup> x Bodenwert nur Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 19)	-	76,76 €
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.558,90 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % (Liegenschaftszinssatz) und n = 46 Jahre (Restnutzungsdauer) (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 25)	x	23,945
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	133.107,86 €
Bodenwert Grundstück <sup>2)</sup> (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 19)	+	2.193,00 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	135.300,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderungen wegen Instandhaltungssau, Schäden und fiktiver umfassenden Modernisierung einschließlich Ausbau Wirtschaftsbereich Einfamilienhaus; rd. 50 % der Herstellungskosten von 231.440,00 €	-	115.000,00 €
wirtschaftliche Wertminderung kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten Wiederinbetriebnahme Trinkwasserhausanschluss Nachrüstung Abwassersammelgrube Beräumung Grundstücksfreifläche (vgl. jeweils Pkt. 4.3.4, S. 14)	-	1.000,00 € 5.000,00 € 2.000,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück	=	12.300,86 €
	~	<b><u>12.000,00 €</u></b>

#### <sup>1)</sup> **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis die der Eigentümer/Vermieter zu tragen hat. Die auf Mieter umlagefähigen Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen.

*Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.*

*Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.*

*Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Kosten für Dach und Fach werden jedoch im Allgemeinen beim Vermieter verbleiben.*

*Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Mietbereiche frei werden und nicht sofort wieder zu vermieten sind. In diesem Fall bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Gemäß § 26 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung und Anlage 1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie können bei Wohngrundstücken 2 % des Rohertrages, für die Wohnung/das Einfamilienhaus in Ansatz gebracht werden.*

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €/jährlich

---

Verwaltungskosten je Wohnung  
280,00 €/jährlich

Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche  
11,00 €/m<sup>2</sup>/jährlich

Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete  
Wohnung 7.207,20 €

---

Bewirtschaftungskosten Wohnung

Die Werte Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gelten für das Jahr 2015. Gemäß Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) ist eine Wertfortschreibung vorzunehmen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2015 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Für das Jahr 2015 ist die Verwaltungskostenpauschale auf 280,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

Für das Jahr 2024 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 351,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2024	351,00 €

Für das Jahr 2015 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche auf 11,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für das Jahr 2024 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 13,80 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m <sup>2</sup>
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2024	13,80 €/m <sup>2</sup>

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 04. September 2024 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2024 €/jährlich

---

Verwaltungskosten Wohnung rd. 351,00 €/jährlich/Wohnung	351,00 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche 13,80 €/m <sup>2</sup> 78 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	1.076,40 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete Wohnung 7.207,20 €	144,14 €
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>	<b>1.571,54 €</b>

## immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 2) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks, baureifes Land, der den Erträgen zuzuordnen ist, anzusetzen. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 2.193,00 € (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 19).

### 3) Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden Liegenschaftszinssätze nur für Mehrfamilienhaus- und für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) sowie den Regionen abgeleitet. Für individuelle Wohngrundstücke wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Es sind bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von der relativen Gebäuderestnutzungsdauer und der Gebäudegesamtnutzungsdauer abgeleitet worden. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und zwei Nebengebäuden, Stall und Schuppen, bebaut. Aus dem Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist für unvermietete Einfamilienhausgrundstücke mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinssatz angegeben:

Einfamilienhaus (~ 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche, unvermietet)	~ 2,60 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 66 % (RND 46 Jahre : GND 70 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2024 u.a. Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Villa, großes Einfamilienhaus	0,50 - 3,50 %	
freistehendes Einfamilienhaus		1,50 - 4,00 %
nicht freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser	1,50 - 4,50 %	
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,50 - 4,50 %	

Auf den Liegenschaftszinssatz haben die Lage (Bodenrichtwertzone), das Gebäudealter bzw. die relative Restnutzungsdauer des Gebäudes, die Individualität des Gebäudes und andere Merkmale einen Einfluss. Die Lage in Gebieten mit niedrigem Bodenrichtwert, eine hohe Gebäuderestnutzungsdauer und ein wenig individuelles Wohngebäude verursachen einen hohen Liegenschaftszinssatz bzw. einen höheren Liegenschaftszinssatz.

Unter Hinzuziehung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke, Liegenschaftszinssatzspanne für freistehende Einfamilienhäuser, sowie unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall mit rd. 3,50 %.

## 5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen.

Der marktangepasste Sachwert wurde unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale mit rd. 11.000,00 € und der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale mit rd. 12.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert. Der Verkehrswert des Grundstücks wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung dienen.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einem Schuppen bebaute Grundstück in

**39619 Arendsee (Altmark), Ortsteil Kerkau, Kerkauer Dorfstraße 9**

Gemarkung Kerkau, Flur 3, Flurstück 76/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 04. September 2024 auf

**11.000,00 €**

in Worten: elftausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Einfamilienhaus von insgesamt rd. 78 m<sup>2</sup>, nach unterstelltem Ausbau des Wirtschaftsbereiches, errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 11.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 141,00 €/m<sup>2</sup>.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keiner vollen Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritter.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Dipl. Ing. Rolf Manig  
Sachverständiger

Salzwedel, 27. Dezember 2024

## Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Für Amtsgerichte/Aufträge in Zwangsversteigerungsverfahren gilt: Die Amtsgerichte sind ausdrücklich befugt, das Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner, Interessenten etc.) weiter zu geben. Den Amtsgerichten ist es dabei auch gestattet das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien – insbesondere im Internet – zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereit zu stellen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in der Wertschätzung enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadt-/Ortsplan, Lageplan, Luftbild, Liegenschaftskarte u. ä., falls vorhanden) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus der Wertschätzung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls die Wertschätzung im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf die Wertschätzung bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Anlage 1**

**Auszug aus den Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Kerkau,**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 2**

**Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung (ROT umrandet)  
des Grundstücks, bearbeitet, kein Maßstab**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Anlage 4

Auskunft aus dem Altlastenkataster, anonymisiert, zugeschnitten

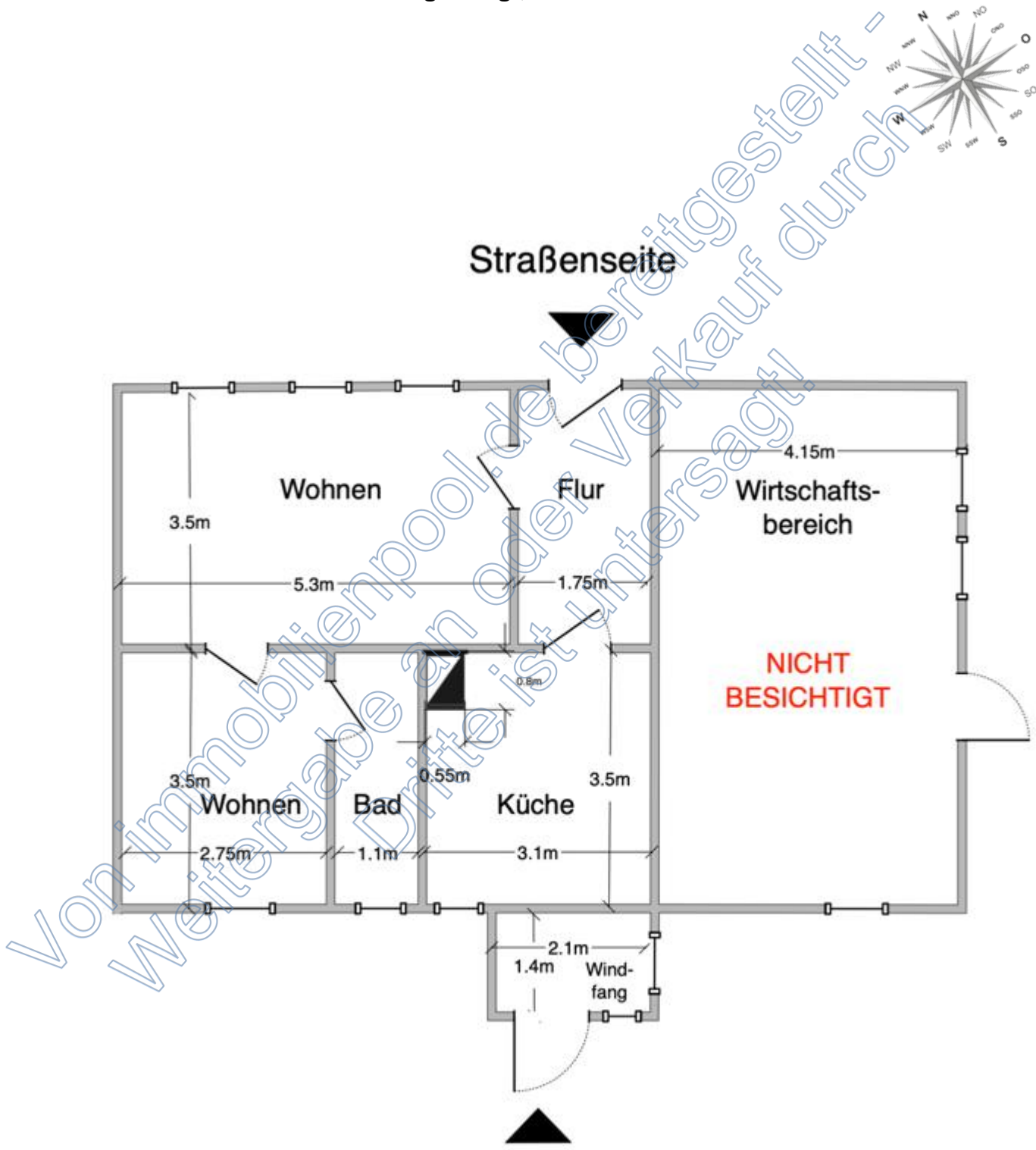
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

[Redacted]

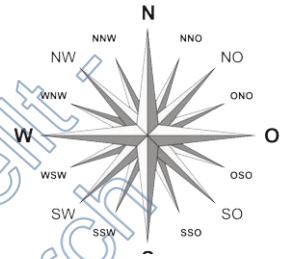
Anlage 5

Grundrisskizze Erdgeschoss Einfamilienhaus, angefertigt, kein Maßstab



Anlage 6

Fotoübersichtsplan,  
Standorte der Außenaufnahmen



Von immobilienpool.de bereitgestellt!  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Anlage 7

Fotodokumentation  
Außenansichten



Foto 1, Straßensicht, Einfamilienhaus, rot umrandet Wirtschaftsbereich (Pfeil), Nordostansicht



Foto 2, Straßensicht, Blick nach Nordwesten, Pfeil weist zum Wirtschaftsbereich des Einfamilienhauses, Südostansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 3, Straßenansicht, Blick nach Südosten, Nordwestansicht



Foto 4, Schäden am Fachwerk und der Ziegelausmauerung der Gefache, Giebelwand Wirtschaftsbereich Einfamilienhaus, Nordostansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 5, Grundstück, im Hintergrund Schuppen und Stall, die nicht von innen besichtigt werden konnten, Nordostansicht



Foto 6, Rückseite Einfamilienhaus mit Windfanganbau und Wirtschaftsbereich, Südostansicht



Foto 7, Rückseite Einfamilienhaus Wohnbereich, Südostansicht



Foto 8, Hof/Freifläche, links im Bild Stall mit Vorbau, tlw. von Wildwuchs verdeckt, im Hintergrund abgestellter alter Pkw-Anhänger, abgestellter alter Herd und alter Küchenbestellherd, Südostansicht

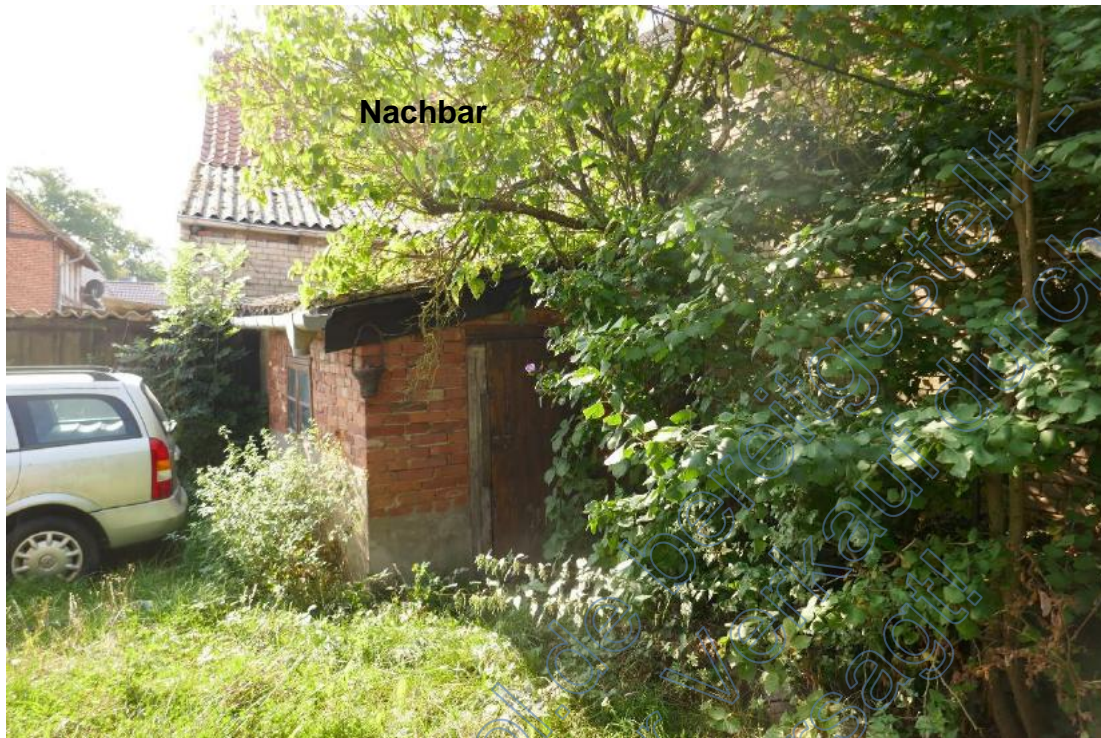


Foto 9, Hof/Freifläche und Schuppen,  
Nordwestansicht

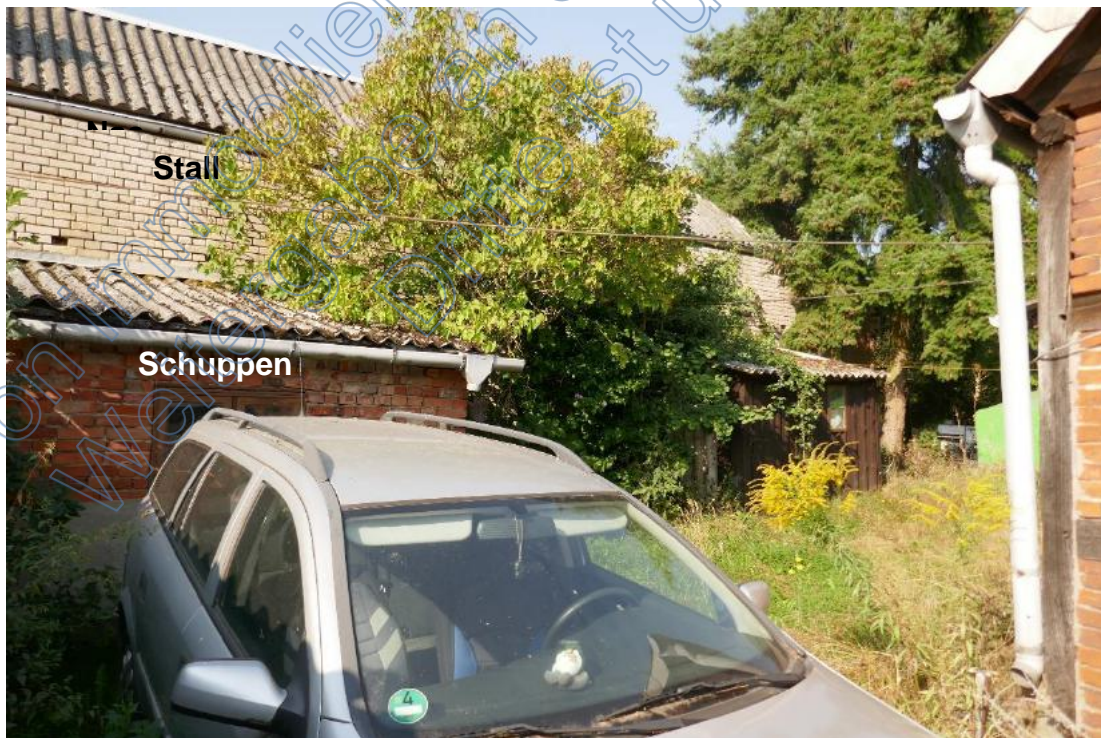


Foto 10, Blick in den Hof/zur Freifläche,  
Südostansicht

## Anlage 8

## Literaturverzeichnis, Quellen

Hans Otto Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung  
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2024

Hans Otto Sprengnetter u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung  
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2024

Holzner, Renner: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher  
Anlagen; Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005

Kleiber, Simon, Weyers, Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung  
von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB; Bundesanzeiger  
Verlagsgesellschaft mbH, 4. Auflage, 2002, Kleiber-Online 2018

Sommer, Goetz und Jürgen Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis.  
Haufe Verlag, 2011

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2020

Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/21 – Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser,  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2020

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Luchterhandverlag, 3. Auflage, 2006

Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken  
Luchterhandverlag, 5. Auflage, 2006

Hasselmann, Weiß: Normgerechtes Bauen  
Rudolf Müller Verlagsgesellschaft, 19. Auflage, 2005

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, Grundstücksmarktbericht 2023

Vogels: Grundstücks- Gebäudebewertung – marktgerecht  
Bauverlag Berlin/Wiesbaden, 5. Auflage, 1996

Informationen aus dem Internet: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), [www.salzwedel.de](http://www.salzwedel.de), [www.altmarkkreis-salzwedel.de](http://www.altmarkkreis-salzwedel.de),  
[www.beetzendorf-diesdorf.de](http://www.beetzendorf-diesdorf.de), [www.stadt-arendsee.de](http://www.stadt-arendsee.de), [www.luftkurort-arendsee.de](http://www.luftkurort-arendsee.de), [www.immonet.de](http://www.immonet.de),  
[www.nestoria.de](http://www.nestoria.de), [www.s-immobilien.de](http://www.s-immobilien.de), [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org), [www.geodatenzentrum.de](http://www.geodatenzentrum.de)

Sprengnetter/Kierig u. a.: Sprengnetter-Bibliothek, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressensammlung zur  
Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**ImmoWertV2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW- RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**LandR 19:**

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien der Landwirtschaft – LandR 19) in der Fassung vom 03. Mai 2019 (BAnz AT 04.06.2019 B5)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.08.2013 (BGBl. I S. 3458)

**EnEV.GEG:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.11.2013 (BGBl. I S. 3951); Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien – Richtlinie zur wohnwertunabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ((I), Kapitel 2.12.4) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**DIN 277:**

DIN-Norm zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2005-02)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig****ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist

**II.BV:**

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

**BauO-LSA:**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA, S.288, 341)

**KAG-LSA:**

Kommunalabgabengesetz Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. S. 405), zuletzt geändert am 18. Dezember 2003 (GVBl. LSA, S. 370)

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.