



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Diplom-Ing. Beatrix Müller

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

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

Telefon: 039207/ 80739
Email: info@mueller-svb.de

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Datum: 23.05.2024
Az.: 024/2023

Geschäftszeichen: 9 K 11/23

GUTACHTEN im Zwangsversteigerungsverfahren

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem modernisierungsbedürftigen Wohnhaus und einem Nebengebäude
bebaute Grundstück
in

39326 Colbitz, Wolmirstedter Straße 10 A



Der Verkehrswert des Grundstücks

wurde zum Stichtag
09.11.2023 ermittelt mit rd.

240.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3- Internetausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. 7 Anlagen.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohnhaus.....	12
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbaufläche“	19
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbaufläche“	21
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	31
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-hausnahes Gartenland“	42
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-hausnahes Gartenland“	42
4.8	Verkehrswert.....	43
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	46
6	Verzeichnis der Anlagen.....	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude
Objektadresse:	Wolmirstedter Straße 10 A 39326 Colbitz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Colbitz, Blatt 2670, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Colbitz, Flur 4, Flurstück 13/8, zu bewertende Fläche 3.196 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Haldensleben soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.
Tage der Ortsbesichtigung:	09.11.2023 Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht durch Einschreiben informiert. Ein weiterer Ortstermin fand am 23.05.2024 statt, um die Situation der Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitung) nochmal genauer vor Ort in Augenschein zu nehmen.
Wertermittlungsstichtag:	09.11.2023 Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand <u>zum Tag der ersten Ortsbesichtigung</u> durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	09.11.2023 der Antragsteller (Eigentümer), der Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers, die Antragsgegnerin (Eigentümerin) und die Sachverständige 23.05.2024 die Antragsgegnerin und die Sachverständige
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsgrundstück sowie die Gebäude konnten umfänglich besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug.

Vom Antragsteller (Eigentümer) wurden zur Verfügung gestellt:

- Grundrisszeichnungen nebst Flächenangaben;
- Luftbilder;
- Informationen zu Modernisierungen;
- Verkaufsexposé aus dem Jahr 2015.

Von der Antragsgegnerin (Eigentümerin) wurden zur Verfügung gestellt:

- Gewerbemietvertrag für das Nebengebäude;
- Informationen zu Modernisierungen.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte;
- vom zuständigen Gutachterausschuss Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Unteren Bodenschutzbehörde schriftliche Auskunft zu Altlasten;
- von der Baubehörde Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, zum Denkmalschutz und zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Planungsrecht und zur beitragsrechtlichen Situation;
- Straßenkarte und Stadtplan über das Sprengnetzer-Markdatenportal.

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

- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt;
- IVD Immobilienpreisspiegel 2023/2024 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen des Gerichts:

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

Das Bewertungsgrundstück wird zum Wertermittlungstichtag von der Antragsgegnerin eigengenutzt.

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

Die Antragsgegnerin betreibt auf dem Grundstück eine Hundetherapieschule. Die Antragsgegnerin stellte der Sachverständigen einen Gewerbemietvertrag für das Nebengebäude nebst Freiflächen zur Verfügung. Vgl. Ausführungen unter Pkt. 2.6.

c) ob **Maschinen oder Betriebseinrichtungen** vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)

Soweit ersichtlich waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

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

e) ob **baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen** bestehen

Es bestehen keine baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen. (vgl. Anlage 7)

f) ob **Überbauten** bestehen

Lt. der Darstellung auf der Liegenschaftskarte besteht an der östlichen Grundstücksgrenze ein Überbau des Nebengebäudes auf das Nachbargrundstück. (vgl. Anlage 5).

g) ob noch eine **Gebäudeversicherung** vorhanden ist

Hierzu lagen der Sachverständigen keine Informationen vor.

h) ob ein **Energieausweis** vorliegt

Es liegt kein Energieausweis vor.

i) ob **Eintragungen im Baulastenverzeichnis** bestehen

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Verwendung von Innenfotos im Gutachten:

Die Eigentümer stimmten der Veröffentlichung von ausgewählten Innenfotos der besichtigten Gebäude zu.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: **Landkreis Börde**

Der Landkreis Börde liegt als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis in Sachsen-Anhalt im Westen von Sachsen-Anhalt und grenzt im Norden an den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal, im Osten an Magdeburg und den Landkreis Jerichower Land, im Süden an den Salzlandkreis und den Landkreis Harz sowie im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn an.

Der Landkreis hat rd. 171.000 Einwohner (Stand Dezember 2022) *.

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Die Autobahnen A 2 und A 14 sowie zahlreiche Bundesstraßen durchqueren den Landkreis. Die wichtigsten Bahnstrecken sind die Verbindungen Magdeburg–Braunschweig, Magdeburg–Stendal, Magdeburg–Halberstadt und Magdeburg–Wolfsburg.

Ort, Einwohnerzahl:

Colbitz mit aktuell rd. 3.260 Einwohnern (Stand Dezember 2022)*

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Colbitz gehört zur Verbandsgemeinde Elbe-Heide und liegt ca. 20 km nördlich von Magdeburg unmittelbar am Rand der Colbitz-Letzlinger-Heide, dem größten Heidegebiet Mitteleuropas. Westlich von Colbitz erstreckt sich auf rd. 220 ha der Colbitzer Lindenwald, der größte zusammenhängende Lindenwald Europas. Der Ort verfügt aufgrund der vorbeschriebenen Lage über einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Colbitz weist eine gute soziale Infrastruktur auf. Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind vorhanden.

Der Ort gehört zu den nachgefragten Wohnstandorten im Umfeld der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 189 Magdeburg-Stendal und die Landstraße L 38.

Östlich von Colbitz verläuft ein Teilabschnitt der Nordverlängerung der BAB 14 Magdeburg-Schwerin. Die Fertigstellung der Autobahn ist für 2025 geplant.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Haldensleben (ca. 25 km entfernt)
Wolmirstedt (ca. 9 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Magdeburg (ca. 20 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 189 Magdeburg-Stendal (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrten:
BAB 2 Anschlussstelle Magdeburg-Zentrum
(ca. 15 km entfernt)
BAB 14 Anschlussstelle Colbitz
(ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
Wolmirstedt (ca. 9 km entfernt)

Flughafen:
Halle/Leipzig (ca. 135 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück liegt am südöstlichen Ortsrand von Colbitz in zentraler und historisch gewachsener Wohnlage.

Das Umfeld ist durch Wohnbebauungen mit Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Firmengelände der . Die Lage kann als gute Wohnlage in Colbitz bewertet werden.

Art der Bebauung und Nutzungen im Umfeld:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene 1- bis 3-geschossige inhomogene Bebauung

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

abfallend vom nordwestlichen zum südöstlichen Grundstücksbereich

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

mittlere Grundstückstiefe:
ca. 70 m

mittlere Grundstücksbreite:
ca. 45 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 3.196 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerweg mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

Weg befestigt mit Kleinpflaster,
Beleuchtung nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Abwasser
(lt. Eigentümer)

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Einfriedungen (Zäune, Hecken) vorhanden.

An der östlichen Grundstücksgrenze existiert ein geringfügiger **Überbau** des Nebengebäudes auf das westlich angrenzende Bewertungsgrundstück (vgl. Anlage 5).

Eine mögliche an den Nachbarn zu zahlende Überbaurente würde gering ausfallen, da die Höhe der Überbaurente auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus bemessen wird.

Nach sachverständiger Einschätzung ist der Überbau mit Errichtung des Nebengebäudes um 1960 entstanden. Die Bodenrichtwerte waren zu dieser Zeit in der dörflichen Lage niedrig.

Im Hinblick auf den niedrigen Bodenwert sowie die Restnutzungsdauer des übergebauten Gebäudes stellt sich der Sachverhalt des Überbaus als nicht wertrelevant dar.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.09.2023 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Altlastenkataster des Landkreises

Börde im Zusammenhang mit der als archivierte Fläche registriert. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)



Es handelt sich lt. Standortprotokoll (vgl. Anlage 7, Auskünfte) um die Abfallart Braunmalz und einen leicht belasteten Standort.

Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich des Altlastenstandorts kann nur durch einen Fachgutachter erfolgen und nicht Bestandteil dieses Gutachtens sein.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück zunächst als altlastenfrei unterstellt. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.08.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Colbitz, Blatt 2670 das Bewertungsgrundstück betreffend folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht 20-kV-Hochspannungsfreileitung Nr. 216 für die E.ON Avacon AG) vom 21.07.2009, eingetragen am 11.11.2009;
- Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft vom 15.06.2023.

Aufgrund der versteigerungsspezifischen Besonderheiten werden Rechte in Abteilung II des Grundbuches zunächst nicht berücksichtigt und die Wertermittlung erfolgt in diesem Gutachten somit zunächst lastenfrei.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in

Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.

Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z. B. begünstigenden) Rechten sind der Sachverständigen nicht mitgeteilt worden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft zu Baulasten vom 04.10.2023 vor. (vgl. Anlage 7, Auskünfte) Das Baulastenverzeichnis enthält hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 05.10.2023 kein Denkmalschutz. Es befindet sich jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Kulturdenkmal und deshalb sind Belange des Umgebungsschutzes zu beachten. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist lt. Auskunft der Gemeinde vom 24.10.2023 im Flächennutzungsplan der der Gemeinde als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des bereits realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Bauaktenarchiv des Landkreises waren keine Unterlagen zum Bewertungsgrundstück vorhanden. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Seitens des Bauordnungsamtes bestehen keine behördlichen Beanstandungen, Beschränkungen oder Verfügungen hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge nach BauGB lt. Auskunft der Gemeinde vom 24.10.2023 beitragsfrei. (vgl. Anlage 7, Auskünfte). Der Zufahrtsweg (Eigentümer Gemeinde) zum Grundstück wurde ausgebaut. Die Kosten für diese Maßnahme, die auf den Grundstückseigentümer umgelegt werden, sind noch nicht bekannt. Der Sachverhalt ist zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus im Stil einer Villa und einem Nebengebäude bebaut.

Das eingeschossige Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss, einen ausgebauten Spitzboden und wird zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Die Wohnfläche beträgt rd. 227 m². Die Zimmer sind großzügig und im Erdgeschoss teilweise repräsentativ angelegt. Das Gebäude wurde bisher geringfügig saniert und modernisiert sowie im Rahmen der normalen Unterhaltung teilweise renoviert. Es besteht jedoch zum Wertermittlungsstichtag ein umfassender Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf des Objektes.

In dieser Wertermittlung wird eine grundlegende Modernisierung des Objektes auch in energetischer Hinsicht unterstellt.

Das Nebengebäude, welches sich im östlichen Grundstücksbereich befindet, wurde 2019/2020 zu gewerblichen Zwecken modernisiert sowie um- und ausgebaut. Die Grundstückseigentümerin betreibt hier eine Hundetherapieschule. Der Sachverständigen liegt für dieses Gebäude nebst Freiflächen ein Gewerbemietraumvertrag vor.

Unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Mikrostandort Colbitz wird marktkonform eine Wohnnutzung des Wohnhauses und des Nebengebäudes unterstellt. Eine gewerbliche Nutzung stellt sich nach sachverständiger Einschätzung als nicht nachhaltig und nicht nachgefragt dar.

Marktkonform ist die Eigennutzung als auch die Vermietung des Bewertungsgrundstücks denkbar. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist auch die separate Vermietung der einzelnen Einheiten (Wohnhaus, Nebengebäude) möglich.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Informationen der Eigentümer. Bauakten standen nicht zur Verfügung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden
Wohnfläche:	insgesamt ca. 227 m ² wertrelevante Wohnfläche, davon im: • Erdgeschoss ca. 126 m² • Dachgeschoss ca. 86 m² • Spitzboden ca. 15 m² (hier werden von ca. 30 m² Fläche wertrelevante 50% berücksichtigt)
Baujahr:	um 1920 bis 1930 (lt. Eigentümer)
Modernisierung:	Das Gebäude wurde augenscheinlich zunächst Anfang der 1990er Jahren modernisiert (Fenster, Bäder, Heizungsanlage, Innenausbau). Weitere geringfügige Modernisierungen (Fußbodenbeläge teilweise, Steckdosen, Lichtschalter, Heizkessel) und

	Unterhaltungsmaßnahmen (punktuelle Sanierung Dächer) fanden ab 2015 statt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss

Flur, 3 Zimmer, Küche, Speisekammer, Duschbad, Wintergarten

Dachgeschoss

Flur, Bad, Duschbad, 4 Zimmer

Spitzboden

1 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne Wärmedämmung
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken; Kellerdecke massiv
Treppen:	Kellertreppe massiv; Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit PVC-Belag; Treppe zum Spitzboden als einfache Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt; Hauseingangstreppe mit Podest
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach; Dachturn

Dacheindeckung:

Dachziegel;
Dachstuhl mit Schiefer;
Wintergarten mit Bitumenbahnen;
Dachrinnen und Fallrohre aus PVC

Fenster: Verbundfenster aus Holz mit Zweifachverglasung;
Dachflächenfenster aus Holz

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation: durchschnittliche modernisierungsbedürftige Ausstattung

Heizung: Zentralheizung als Brennwerttechnik, mit flüssigen Brennstoffen (Erdgas), Flüssiggasbehälter, Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;

Die Heizungsanlage wurde Ende 2018 von Öl auf Gas umgestellt. Die Entsorgung der noch im Kellergeschoss befindlichen Öltanks wird als boG besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Warmwasserversorgung: über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Parkett, PVC-Beläge, Laminat, Teppichböden, Fliesen,

Wandbekleidungen: Putz mit Tapeten;
Flur, Küche, Bäder mit Fliesen;
teilweise Holzverkleidungen

Deckenbekleidungen: Putz mit Tapeten, gestrichen

Türen: historische Türen aus Vollholz;
Schiebetür mit Glasausschnitt im Erdgeschoss;
Türen aus Holzwerkstoffen

sanitäre Installation: durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation;
Duschbäder im Erd- und Dachgeschoss;
Bad im Dachgeschoss;
modernisierungsbedürftig

Die gesamte Innenausstattung stellt sich modernisierungsbedürftig dar. Diese Modernisierung wird bei den Bewertungsansätzen entsprechend unterstellt.

3.2.6 Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	punktuell Feuchtigkeits- und Putzschäden im Kellergeschoss, punktuell Risse an der Fassade des Wohnhauses Die vorbeschriebenen Sachverhalte werden wertmindernd bei den boG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist unter Berücksichtigung des hohen Gebäudealters grundsätzlich mit gut einzuschätzen. Es besteht jedoch für die im Gutachten unterstellte nachhaltige Folgenutzung (Eigennutzung als auch Vermietung) ein umfassender Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Der Sachverhalt wird wertmindernd bei den boG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

3.3 Nebengebäude

Das eingeschossige, massiv errichtete Nebengebäude (Baujahr um 1960) wurde 2019/2020 grundlegend um- und ausgebaut. Im Gebäude befinden sich 2 Zimmer, ein Vorraum sowie ein Duschbad. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 72 m²

3.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung (tlw.)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Eingang:	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumenbahnen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

3.3.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Brennwerttechnik, mit flüssigen Brennstoffen (Erdgas), Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
Warmwasserversorgung:	über Heizung

3.3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten; Bad mit Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz mit Tapeten, gestrichen
Türen:	Türen aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; Duschbad

3.3.4 Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Bauschäden und Baumängel:	augenscheinlich nicht vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand als auch der Unterhaltungszustand des modernisierten Nebengebäudes sind mit gut einzuschätzen.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen (Tor, Mauern, Zäune), Wege- und Freiterrassenbefestigungen, Rasenflächen, Sträucher, Bäume, Holzgartenhaus

Die Freiflächen befinden sich in einem kaum gestalteten und ungepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem modernisierungsbedürftigen Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in

39326 Colbitz, Wolmirstedter Straße 10 A

zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Colbitz	2670	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Colbitz	4	13/8	3.196 m ²

Grundstücksdaten:

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/ Nutzung	Fläche *
A	Wohnhaus und Nebengebäude	1.048 m ²
B	hausnahes Gartenland	2.148 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.196 m ²

*Flächen lt. ALB

(automatisiertes Liegenschaftsbuch des LVermGeo Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnbaufläche

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), wäre der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der regionale Gutachterausschuss hat jedoch in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Baujahre vor 1991 in der Stichprobe der Kauffälle nur Objekte mit einem vorläufigen Sachwert bis 378.000 € berücksichtigt. Ein für die Sachwertberechnung geeigneter und in der Qualität ausreichender

Sachwertfaktor steht somit für die Bewertung des vorliegenden Grundstücks nicht zur Verfügung, da der vorläufige Sachwert aufgrund der unterstellten Modernisierungen wesentlich höher liegt.

Es wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt und das Ergebnis für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Die **Sachwertermittlung** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) wird zusätzlich durchgeführt, auch zur Beurteilung des Substanzwerts. Der ermittelte Sachwert geht jedoch nicht in den Verkehrswert ein.

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

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

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse
(z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig

verwertbar sind.

Hausnahes Gartenland

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertfahrens zu ermitteln.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbaufläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 09.11.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 3.196 m ² Bewertungsteilbereich = 1.048 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.11.2023	× 1,09	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier Wertermittlungsstichtag	BRW	am	= 43,60 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.048	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 43,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	= 43,60 €/m²	
Bodenrichtwert				
Fläche			× 1.048 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 45.692,80€ <u>rd. 45.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 insgesamt **45.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung bei abweichenden Merkmalen

E01

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Ermittlung des Anpassungsfaktors

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik lt. Gutachterausschuss

Wertermittlungsstichtag	09.11.2023
BRW-Stichtag -	01.01.2022
Zeitdifferenz =	1,85 Jahre
Bodenwertdynamik b x	5 %/Jahr
insgesamt	9,45 %

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,09

E02

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbaufläche“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

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

4.4.4 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnen	227,00	9,00	2.043,00	24.516,00
Nebengebäude	Wohnen	72,00	7,50	540,00	6.480,00
Summe		299,00		2.583,00	30.996,00

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

jährlicher Rohertrag		30.996,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	7.439,04 €
jährlicher Reinertrag	=	23.556,96 €
Reinertragsanteil des Bodens		
4,00 % von 45.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.828,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	21.728,96 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	×	21,617
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	469.714,93 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	45.700,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	515.414,93 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	515.414,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	292.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	223.414,93 €
	rd.	223.000,00 €

4.4.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

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

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

Die detaillierten Berechnungen befinden sich in der Handakte der Sachverständigen.

Rohrertrag

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

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

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021 weist für den Landkreis Börde:

- für Wohnungen in Dörfern in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 mit einem guten Wohnwert eine Nettokaltmiete von 5,00 bis 7,50 €/m² sowie
- für Wohnungen in Dörfern in Gebäuden mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 mit einem guten Wohnwert eine Nettokaltmiete von 5,00 bis 6,50 €/m² sowie
- für Wohnungen in Dörfern in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991 mit einem guten Wohnwert eine Nettokaltmiete von 5,00 bis 7,00 €/m² aus.

Der Sachverständigen liegen weiterhin Mietpreise für Häuser und Wohnungen in der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks vor. Hier werden für vergleichbare Objekte Mietpreise in Höhe von 8,50 bis 10,00 €/m² gezahlt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsmieten und der aktuellen Mietpreisentwicklungen schätzt die Sachverständige die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete auf Basis von Objektlage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Beschaffenheit:

- für das Wohnhaus (im modernisierten Zustand) in Höhe von **9,00 €/m² Wohnfläche und**
- für das Nebengebäude in Höhe von **7,50 €/m² Wohnfläche** ein.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der regionale Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für die zu bewertende Objektart abgeleitet. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde deshalb auf der Grundlage:

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	3,32 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,24
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	4,12 % rd. 4,00 %

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,3 beträgt demnach **rd. 72 Jahre**.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Nebengebäude

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach **rd. 69 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das um 1920 bis 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 20 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		3,0	17,0

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1925 = 98$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($72 \text{ Jahre} - 98 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 51 Jahren.**

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude

Das 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,5	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,5	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0
Summe		17,0	0,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1960 = 63$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($69 \text{ Jahre} - 63 \text{ Jahre} = 6$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 47 Jahren.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung
Bauschäden		-50.000,00 €
• Wohnhaus: Feuchtigkeits- und Putzschäden im Kellergeschoss, Fassadenrisse	-	
unterstellte Modernisierungen *		-217.000,00 €
• Wohnhaus		
Weitere Besonderheiten		-25.000,00 €
• Berücksichtigung der fehlenden Gestaltung der Außenanlagen	-25.000,00 €	
• Berücksichtigung Zeitwert Gartenhaus	2.000,00 €	
• Berücksichtigung Entsorgung Öltanks	-2.000,00 €	
Summe		-292.000,00 €

***Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen
(Modell Sprengnetter)**

Modernisierungskosten:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 17,00 Modernisierungspunkten)	1.610,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 227,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 365.470,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 0,90
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 328.923,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 328.923,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.114,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 227,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 706.878,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz	0,47
NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	
Erstnutzungsfaktor	1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 735.412,24 €	x	0,47	x (1,25 – 1)	= 86.410,94 €

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

eingesparte Schönheitsreparaturen	134,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 227,00 m²
Kostenanteil	x 17,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 25.855,30 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	328.923,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	86.410,94 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	25.855,30 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–216.656,76 €
	rd.	–217.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) - Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	973,00 €/m ² BGF	1.132,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	439,00 m ²	90,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	427.147,00 €	101.880,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	761.603,10 €	181.652,04 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	761.603,10 €	181.652,04 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		72 Jahre	69 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre	47 Jahre
• prozentual		29,17 %	31,88 %
• Faktor	x	0,7083	0,6812
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	539.443,48 €	123.741,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **663.184,85 €**
(ohne Außenanlagen)

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + **26.527,39 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = **689.712,24 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **45.700,00 €**

vorläufiger Sachwert = **735.412,24 €**

Sachwertfaktor x **1,00**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den = **735.412,24 €**

Bewertungsteilbereich „A“

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **292.000,00 €**

Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“ = **443.412,24 €**

rd. **443.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der wertrelevanten Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) erfolgte auf der Grundlage der von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Grundrisse. Eine Plausibilisierung erfolgte auf der Grundlage der Darstellung der Gebäude auf der Katasterkarte. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die detaillierten Berechnungen befinden sich in der Handakte der Sachverständigen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards (Modernisierungen unterstellt)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	11,0 %	52,5 %	36,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	11,0	79,75
3	835,00	52,5	438,38
4	1.005,00	36,5	366,83
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 884,96 gewogener Standard = 3,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 884,96 €/m² BGF

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

☐ ausgebauter Spitzboden

☐ 1,100

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 973,46 €/m² BGF

rd. 973,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
für das Gebäude: Nebengebäude**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	22,0 %	78,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Nebengebäude**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	22,0	225,50
3	1.180,00	78,0	920,40
4	1.420,00	0,0	0,00

5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.145,90 gewogener Standard = 2,8			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.145,90 €/m² BGF
rd. **1.132,00 €/m² BGF**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Im vom regionalen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren erfolgt ein pauschaler Ansatz für Außenanlagen in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert. Die Berücksichtigung der vorhandenen Außenanlagen erfolgt in Anlehnung.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (663.184,85 €)	26.527,39 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 4.4.4.

Restnutzungsdauer

Vgl. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 4.4.4.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem **linearen Abschreibungsmodell**.

Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Dörfern für die Baujahre vor 1991 im Landkreis Börde veröffentlicht. Da die Stichprobe der Kauffälle nur Objekte mit vorläufigen Sachwerten bis 378.000 € beinhaltet, kann kein geeigneter Sachwertfaktor ermittelt werden. Der Sachwertfaktor wird deshalb in dieser Berechnung mit 1,0 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. hierzu Pkt. 4.4.4.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-hausnahes Gartenland“

Für Gartenland hat der regionale Gutachterausschuss bisher keine Bodenrichtwerte ermittelt. Es stehen jedoch im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 Veröffentlichungen zu Erwerbsvorgängen von Gartenland zur Verfügung.

Das mittlere Preisniveau von Gartenlandflächen (Hausgärten) steht in der Regel in Abhängigkeit vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland.

Für den Regionstyp Dörfer beträgt der mittlere Kaufpreis im Jahr 2022 rd. 16,5 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

16,5 % vom Bodenrichtwert 40,00 €/m² = 6,60 €/m²

Die Sachverständige schätzt den relativen Bodenwert des Bewertungsteilbereichs unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung somit in Höhe von **7,00 €/m²** ein.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B-Gartenland“	
relativer Bodenwert (€/m²)	= 7,00 €/m²
Fläche (m²)	x 2.148 m²
Bodenwert	= 15.036,00 € <u>rd. 15.000,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 insgesamt **15.000,00 €**.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-hausnahes Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B-wohnbaunahes Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B-wohnbaunahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	15.000,00 €
Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale	objektspezifischer – 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B-wohnbaunahes Gartenland“	= 15.000,00 € <u>rd. 15.000,00 €</u>

4.8 Werte Bewertungsteilbereiche und Verkehrswert

Bewertungsteilbereich A-Wohnbaufläche

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

Da jedoch kein geeigneter Sachwertfaktor für die zu bewertenden Objektart zur Verfügung steht, wurde das Sachwertverfahren lediglich für eine Information zum Substanzwert gerechnet. Der ermittelte Sachwert fließt nicht in den Verkehrswert ein.

Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet, denn auch die Vermietung des Bewertungsgrundstücks ist denkbar. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **223.000,00 €**,
der **nicht marktangepasste Sachwert** mit rd. **443.000,00 €** ermittelt.

Bewertungsteilbereich B-hausnahes Gartenland

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

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **15.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert/ Vergleichswert
A-Wohnbaufläche	223.000,00 €
B-hausnahes Gartenland	15.000,00 €
Summe	238.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem modernisierungsbedürftigen Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in

39326 Colbitz, Wolmirstedter Straße 10 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Colbitz	2670	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Colbitz	4	13/8

wird zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 mit rd.

240.000,00 €

in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Colbitz, den 23.05.2024

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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 150.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2024)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts Bewertungsteilbereiche (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan zu den Fotos in Anlage 6 mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und Aufnahmerichtungen sowie der Überbausituation
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Behördliche Auskünfte

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

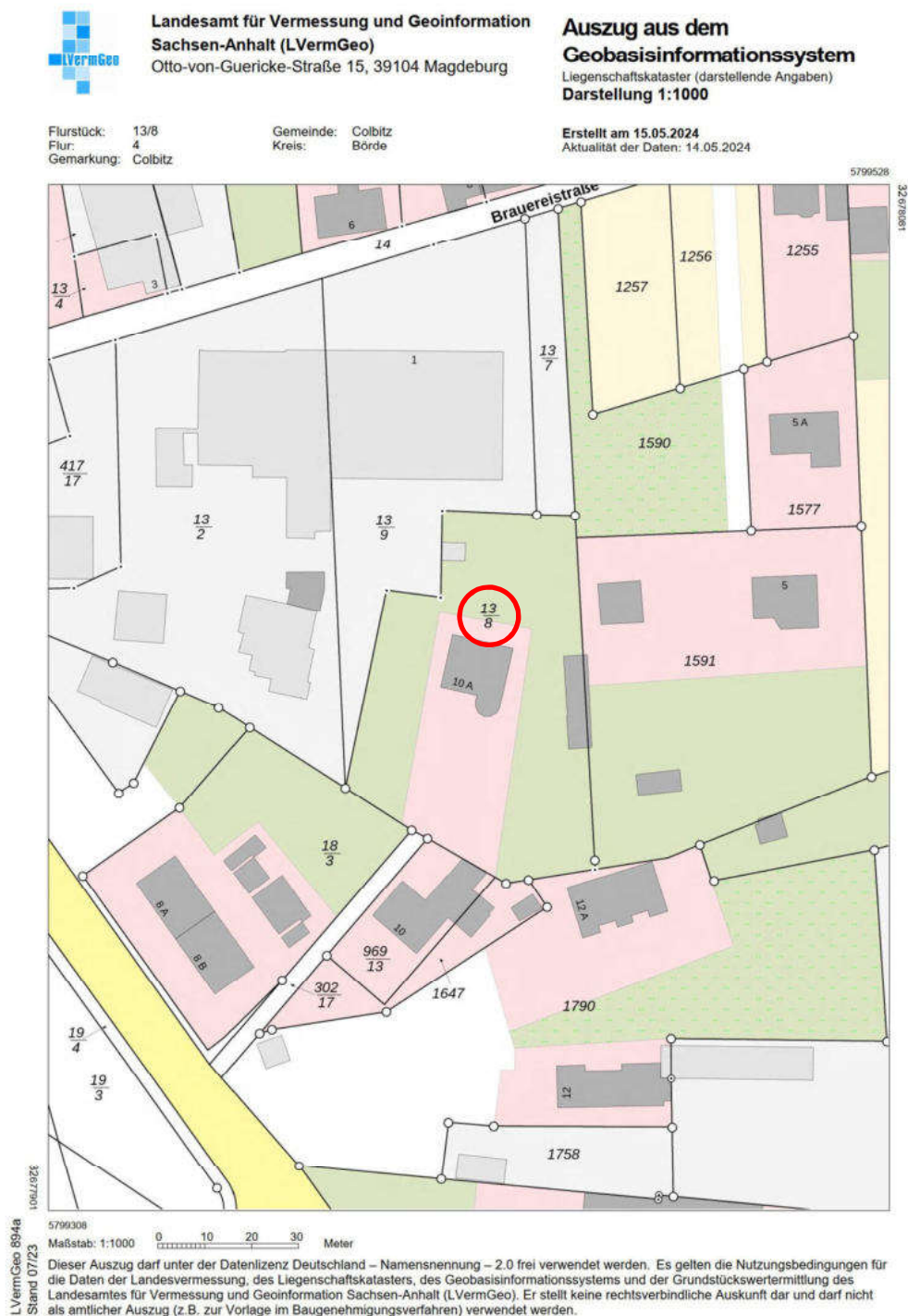
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

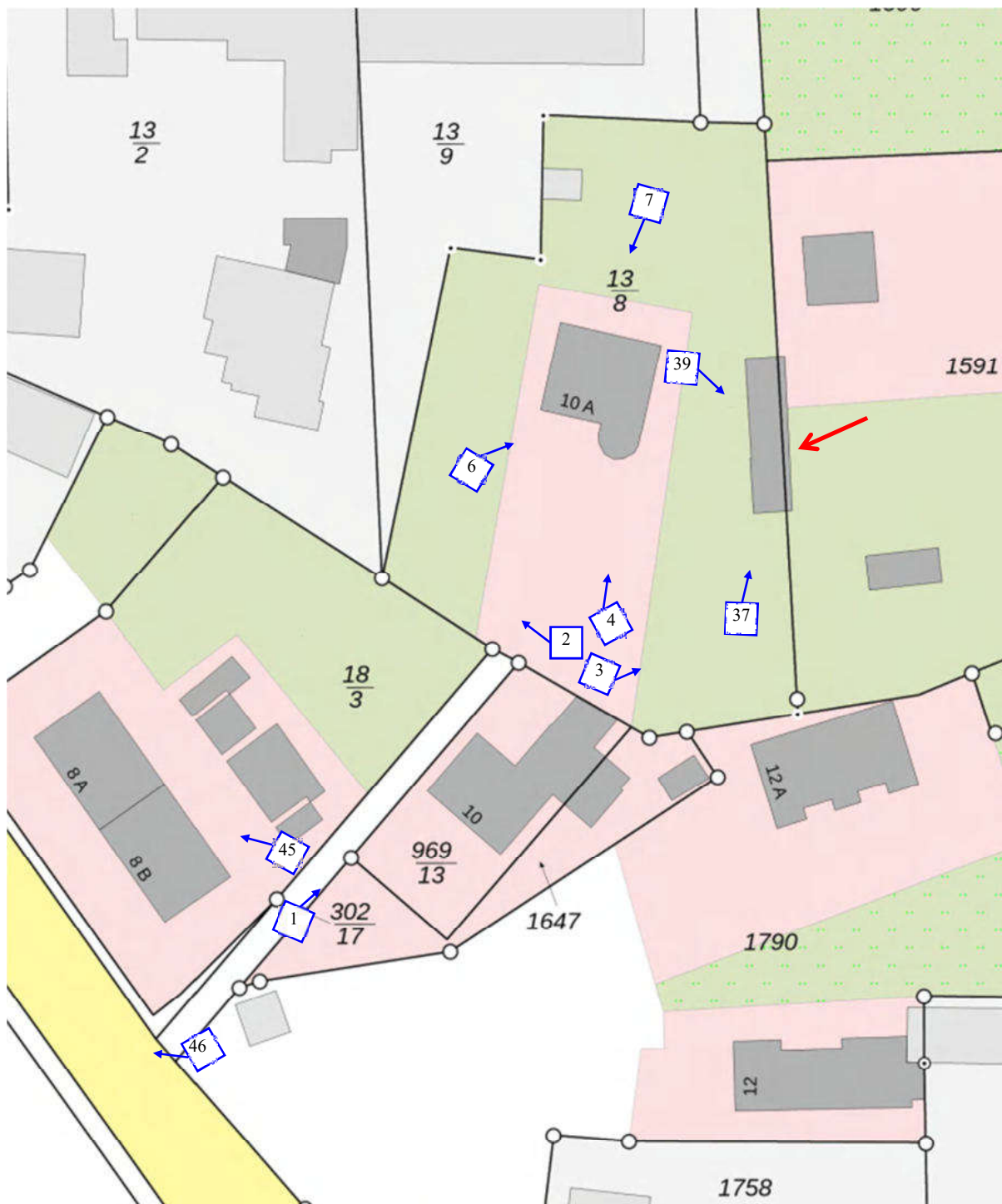
Seite 1 von 1



Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer

Anlage 5: Fotoübersichtsplan zu den Fotos in Anlage 6 mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und Aufnahmegerichtungen sowie der Überbausituation

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 23



Bild 1: Zufahrt von der Wolmirstedter Straße über den öffentlichen Weg zum Bewertungsgrundstück



Bild 2: Bewertungsgrundstück im Bereich der Grundstückszufahrt

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 23



Bild 3: Bewertungsgrundstück im südlichen Bereich und Zuwegung zum Nebengebäude



Bild 4: Bewertungsgrundstück mit Blick auf das Wohnhaus (2. Ortstermin)

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 23



Bild 5: Vorderansicht des Wohnhauses aus südlicher Richtung



Bild 6: Vorderansicht des Wohnhauses aus südlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 23



Bild 7: Rückansicht des Wohnhauses aus nördlicher Richtung mit Hauseingangsbereich

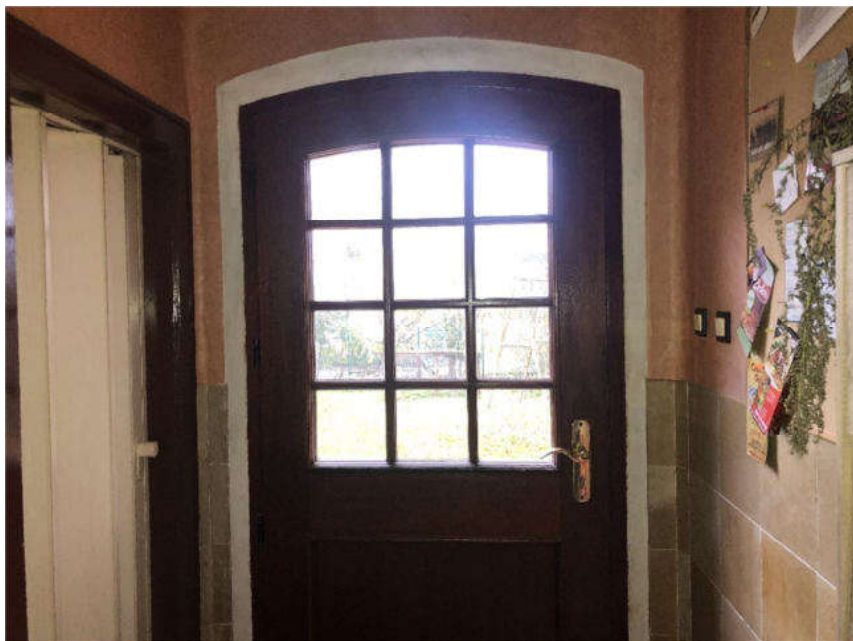


Bild 8: Hauseingang und Flur

Anlage 6: Fotos

Seite 14 von 23



Bild 27: Gas-Brennwerttherme

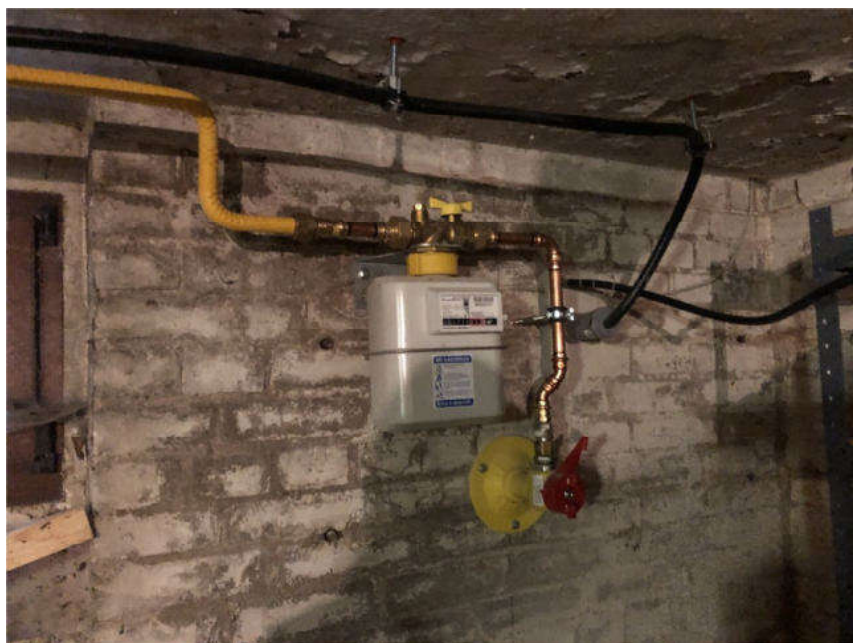


Bild 28: Gasanschluss

Anlage 6: Fotos

Seite 15 von 23



Bild 29: Dämmung der Heizungsleitungen im Kellergeschoss



Bild 30: Öltanks (außer Betrieb)

Anlage 6: Fotos

Seite 16 von 23



Bild 31: punktuelle Risse an der Hausfassade, beispielhaft



Bild 30: punktuelle Risse an der Hausfassade, beispielhaft

Anlage 6: Fotos

Seite 17 von 23



Bild 33: Gartenflächen



Bild 34: Gartenflächen und Gartenhaus (dahinter das Gelände der Brauerei)

Anlage 6: Fotos

Seite 18 von 23



Bild 35: Gartenflächen



Bild 36: Gartentreppe vom Gartenbereich mit Nebengebäude zum Gartenbereich mit Wohnhaus

Anlage 6: Fotos

Seite 19 von 23



Bild 37: Nebengebäude aus südlicher Richtung



Bild 38: Seitenansicht

Anlage 6: Fotos

Seite 23 von 23



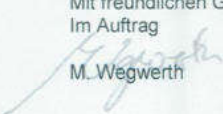
Bild 45: Nachbarschaft und Umfeld an der Wolmirstedter Straße und Zufahrtsweg zum Bewertungsgrundstück



Bild 46: Nachbarschaft und Umfeld an der Wolmirstedter Straße

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 1 von 8

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben SACHVERSTÄNDIGENBÜRO Dipl.-Ing. Beatrix Müller Im Querklei 10 39326 Colbitz		Landkreis Börde Der Landrat Dezernat 3 Amt für Planung und Umwelt SG Abfallüberwachung Untere Abfall- u. Bodenschutzbehörde
Auskunft aus dem Altlastenkataster Gemarkung Colbitz, Flur 4, FlSt. 13/8		
Sehr geehrte Frau Müller, sehr geehrte Damen und Herren,		
das Flurstück 13/8 der Flur 4, Gemarkung Colbitz ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der [REDACTED] als archivierte Fläche registriert.		
Anbei erhalten Sie die Übersichtskarte und das Standortprotokoll aus der Datei über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA), auf welche im Übrigen verwiesen wird.		
Trotz intensiver Recherche liegen keine weiteren Informationen zum ursprünglichen Altlastenverdacht vor.		
Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand.		
Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt.		
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  M. Wegwerth		
Anlagen: Standortprotokoll Übersicht Kostenbescheid		
Ihr Zeichen / Nachricht vom: Beschluss 9 K 11/23 28.09.2023 Mein Zeichen / Nachricht vom: 70.40.04/Alt/276/23-MW Datum: 29.09.2023 Sachbearbeiter/in: Herr Wegwerth Haus / Raum: 2 202a Telefon / Telefax: +49 3904 7240-4350 +49 3904 7240-54150 E-Mail: mark.wegwerth@landkreis-boerde.de Besucheranschrift: Triftstraße 9-10 39387 Oschersleben Postanschrift: Landkreis Börde Postfach 100153, 39331 Haldensleben Telefonzentrale: +49 3904 7240-0 Zentrales Fax: +49 3904 49008 Internet: www.landkreis-boerde.de E-Mail: kreisverwaltung@landkreis-boerde.de E-Mail-Adressen nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur Sprechzeiten: Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr Bankverbindungen: Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02 Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54  Zertifiziert seit 2018 nach DIN EN ISO 9001		

Auskunft zu Altlasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 8

Datei über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten				29. Sep. 23
Landesamt für Umweltschutz Sachsen - Anhalt		Optimiertes Standortprotokoll		
1.1.1-18 Standortbasisdaten Teil 1				
Kennziffer	:	15083130	0 48146	archivierte Fläche
Bearbeitungsstand	:	Erhebung Stand:		
Bezeichnung der top. Karte	:	Colbitz		
Nummer der top. Karte	:	3635		
Kreis	:	Börde		
Gemeinde	:	Colbitz		
Infos zur Lage	:	Colbitz		
Ersterfassung	:	10.12.1996		
Name des verantw. Bearbeiters	:			
Informationsquelle	:	Kartierung		
letzte Eintragung durch	:	08.09.2008		
Ortsübliche Bezeichnung	:			
Postleitzahl	:	39326		
Straße	:	Stendaler Straße		
Hausnummer	:			
Straßenumbenennung	:			
Mittelpunktskoordinaten der Fläche [m] :				
LS 110 Rechtswert	:	4473558		
LS 110 Hochwert	:	5798197		
LS 150 Rechtswert	:	4473581		
LS 150 Hochwert	:	5798787		
UTM Hochwert	:	677945		
UTM Hochwert	:	5799458		
Polygonzugdaten vorhanden	:	Ja		
1.1.19 Liegenschaften				
Eigentümer/Besitzer	Zeitraum	Flur/Flurstück oder ID aus ALK-Daten	Gemarkung	
		150787-004-00017/020	787 Colbitz	
		13/2		
		150787-004-00013/007	787 Colbitz	
		150787-004-00013/008	787 Colbitz	
		150787-004-00013/009	787 Colbitz	
		150787-004-00014/000	787 Colbitz	
		150787-004-00017/001	787 Colbitz	
		4/417/17	787 Colbitz	
		150787-004-00017/019	787 Colbitz	
		150787-004-00013/002	787 Colbitz	
		150787-004-00018/001	787 Colbitz	
		150787-004-00018/003	787 Colbitz	
		150787-004-00018/004	787 Colbitz	
		150787-004-00417/017	787 Colbitz	
		150787-004-01658/000	787 Colbitz	
		17/18		
		17/1		
		150787-004-00017/018	787 Colbitz	
1-1.20-27 Standortbasisdaten Teil 2				
Gesamtfläche	[m²]	:	12684,00	
Geländeoberkante	[m ü. NN]	:	60,00	
* Ablagerungsoberkante	[m ü. NN]	:		
* Sohle der ALVF	[m ü. NN]	:		
* Fassungsvermögen	[m³]	:		
* verkipptes Volumen	[m³]	:		
** Flächenklasse		:	8 über 5000 m²	

Auskunft zu Altlasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 8

1.3 Emissionsdaten			
Betreiber/Eigentümer	:	Brauerei	
Nutzer/Anlieferer	:		
Branche	:	Lebensmittel	
Betriebszeitraum	:	-dto.	Schlüssel-Nr.: 0940
1.4 Stoffinventar/Gefährdungsklasse			
Schl.-Nr.	Abfallkatalog	Abfallart/Stoff (freie Eingabe)	Anteile in % (X, wenn Anteil unbekannt) Cas-Nr.
11400	Braunmalz		X
Gefährdungsklasse Altablagung:			
Gefährdungsklasse	Altstandort:	33	leicht belasteter Standort
1.5.1 Immissionsdaten - Betroffene Nutzung/Schutzgüter			
Bezeichnung	Entfernung [m]	Entfernungsklasse	
Trinkwassergewinnungsanlage bzw. Heilquellenschutzgebiet	: 2500	1	: über 1000 m
Wasserschutzgebiet	: 1100	1	: über 1000 m
Wasservorranggebiet	: 1000	1	: über 1000 m
Landwirtschaftl. Nutzfläche, Gartenbau	: 500	3	: außerhalb bis 500 m
Wohnbebauung einschl. Schulen und Sportplätze	: 500	4	: innerhalb
Kinderspielfläche, Kindertagesstätten, Kleingärten	: 100	3	: außerhalb bis 500 m
Überschwemmungsgebiet	: 1000	1	: über 1000 m
Vorfluter, Wasserfläche	: 200	3	: außerhalb bis 500 m
Natur- und Landschaftsschutzgebiet	: 300	3	: außerhalb bis 500 m
1.6.1-7 Transmissionsdaten			
mittlerer Grundwasserstand [m ü. NN]	:	53,50	
Klasse Sohllage	:	2	: Sohle > 2 m bis 10 m über GWSp
Versiegelung	:	v	: vollständig versiegelt
Geschätzter KI-Wert [m/s]	:	$x \cdot 10^{-6}$	6
Klasse KI-Wert	:	3	: KI < 10 ⁻⁶ m/s (gering durchlässig)
1.6.6 Angaben zum Grundwasser			
Grundwasserfließgeschwindigkeit [m/d]	:	1	
Grundwassergefälle	:	1%	
Grundwasserfließrichtung	:	SE	
Grundwasserspiegel gespannt	:	Ja	
Art der Grundwassernutzung	:		
Grundwasserleiter abgeschnitten	:	Nein	
Grundwasserleiter unbedeckt	:	Nein	
1.6.7 Hydrogeologischer Standorttyp	:	7	: Lockergestein Typ L7
1.6.8 Normalprofil (geologische Schichtenfolge)			
Teufe [m u. GOK]	Angaben zur Schicht		
7,50	Mächtigkeit [m]	:	7,50
	Schichtansprache	:	Ton
	KI-Wert [m/s]	:	
	OK GWL [m u. GOK]	:	
	strateg. Bezeichnung, GWL	:	Quartär
15,00	Mächtigkeit [m]	:	
	Schichtansprache	:	Sand, Kies
	KI-Wert [m/s]	:	
	OK GWL [m u. GOK]	:	
	strateg. Bezeichnung, GWL	:	-/-
1.7.1-11 Ergänzende Angaben			

Auskunft zu Altlasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 4 von 8

Arten der Abdichtung	:	
Sickerwassererfassung u. -ableitung	:	Nein
Oberflächenerfassung u. -ableitung	:	Nein
Grundwasserbeobachtungsrohr	:	Nein
Einzäunung	:	Ja
Bewachung	:	Ja
Oberflächenabdeckung	:	Ja
Rekultivierung	:	Nein
Verdichtung	:	Ja

Vorhandene Probenahmemöglichkeiten

Pegel	:	keine
Vorfluter	:	Hägebach ca. 200 W
Quelle	:	keine
Graben	:	keine

Anzahl Meßstellen

Grundwasser	:		Sickerwasser	:		Gas	:	
-------------	---	--	--------------	---	--	-----	---	--

1.7.13 Lage, Morphologie u. Vornutzung

Lage der ALVF im Gelände:	Ebene
Morphologie der ALVF:	Besonderes
Vornutzung der ALVF:	Besonderes

1.8.1-7 Untersuchungen

Untersuchungen aktuell veranlasst	:	Nein	Auftraggeber	:	
Untersuchungen insgesamt abgeschlossen	:	Nein	durchführende Firma	:	

Durchgeführte Untersuchungen

Wasser	:	
Boden	:	
Luft	:	
Bodenluft	:	
Pegelkontrolle	:	

1.10.1-12 Nutzungsverhältnisse

In Betrieb ?	:	Ja
Alte Nutzung	:	Brauerei
Heutige Nutzung	:	Brauerei
Geplante Nutzung	:	dto.

Planungsträger	:	
Anschrift	:	

Existiert bereits ein Bebauungsplan ?	:		:	
Wurde bereits ein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet ?	:		:	
Gibt es ein regionales Entwicklungsprogramm ?	:		:	
Gibt es ein regionales Teilgebietsprogramm ?	:		:	
Gibt es Hinweise auf einen Standortverbund ?	:		:	
Flächennutzungsplan ?	:		:	

1.11 Bemerkungen

Die Brauerei wird betrieben.

"Berichterstattung LVwA 01.11.08: Archivierung"

Auskunft zu Altlasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 5 von 8

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Colbitz, Wolmirstedter Straße 10 A

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Colbitz	4	13/8

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Müller,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Flurstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast sowie keine begünstigende Baulast i.S. des § 82 BauO LSA eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenfestsetzungsbescheid.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

Mit freundlichem Gruß
i.A.


Kühnel
Sachbearbeiterin



Landkreis Börde
Der Landrat

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9K 11/23

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-03415-kü

Datum:
04.10.2023

Sachbearbeiter/in:
Frau Kühnel

Haus / Raum:
2 / 220b

Telefon / Telefax:
03904/72406235
03904/724056610

E-Mail:
gabriela.kuehnel@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0
Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Signatur**

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Zentralrat der Bauingenieure
seit 2018
auch berufsständische

Auskunft zu Baulasten und zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 6 von 8

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Der Verbandsgemeindebürgermeister
Angern · Burgstall · Colbitz · Lohsche-Heinrichsberg · Rogätz · Westheide · Zielitz



Verbandsgemeinde Elbe-Heide,
Magdeburger Str. 40, 39326 Rogätz

Sachverständigenbüro Beatrix Müller
OT Lindhorst
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Ihr Ansprechpartner:
Amt: Bauamt
Bearbeiter: Frau Freydank
Sachbearbeiterin

Tel: 27458
Fax: 27432
eMail: o.freydank@elbe-heide.de

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht: 28.09.2023 Unser Zeichen: 60/frey Unsere Nachricht vom: Rogätz/Colbitz, den 24. Oktober 2023

Auskunft zum Planungsrecht
Colbitz, Wolmirstedter Straße 10a, Gemarkung Colbitz, Flur 4, Flurstück 13/8

Sehr geehrte Frau Müller,

zu Ihrer Anfrage vom 29.10.2023 zu o. g. Objekten kann ich folgende Auskunft geben:

- Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche
- Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden
- Bebaubarkeit ist entsprechend § 34 BauGB möglich.
- Sonstige Satzungen für eine Bebauung gibt es nicht.
- Beiträge nach BauGB sind derzeit nicht offen. Es wurde der Gehweg inklusive Zufahrt zum Grundstück ausgebaut. Die Kosten für die Zufahrt, die auf den Eigentümer umgelegt werden, sind noch nicht bekannt.

Kostenentscheidung

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Durch Ihren Antrag haben Sie Anlass zu dem Verwaltungshandeln gegeben, weshalb Ihnen die Kosten auferlegt werden.

Kostenbescheid

Aufgrund der Kostenentscheidung erhebe ich hiermit gemäß der Verwaltungskostensatzung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide vom 03.09.2011 folgende Gebühren und Auslagen:

1. Gebühren nach §§ 1, 2 u. 3 i. V. m. Kostentarif Nr. 5.2.1.	15,00 €
Gesamtgebühr	<u>15,00 €</u>

Der Betrag in Höhe von 15,00 € ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf das Konto der Verbandsgemeinde Elbe-Heide bei der

Verbandsgemeinde Elbe-Heide
Magdeburger Str. 40
39326 Rogätz
Tel.: (039208) 2740
Fax: (039208) 27432

Seite 1 von 2

Auskunft zum Bauplanungsrecht und zum beitragsrechtlichen Zustand

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 7 von 8

Landkreis Börde • Borsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz OT Lindhorst



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Dezernat 3
Bauordnungsamt
Denkmalschutz

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
E-Mail vom 29.09.2023

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-03402-ne

Datum:
05.10.2023

Sachbearbeiter/in:
Herr Neitzel

Haus / Raum:
2 / 217

Telefon / Telefax:
03904/72406295
03904/724056610

E-Mail:
thorsten.neitzel@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Maßnahme: Denkmalschutzabfrage
Antragsteller: Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz OT Lindhorst
Gemeinde: Colbitz, Wolmirstedter Straße 10 A

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Colbitz	4	13/8

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0
Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Sig-
natur

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54

Sehr geehrte Frau Müller,

bezüglich Ihrer o. g. Anfrage vom teile ich Ihnen mit, dass das o. g. Objekt kein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA ist.

Das betreffende Grundstück befindet sich jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Kulturdenkmal (hier: der Häusergruppe Bauernstraße 5 und 6, welche als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 1 DenkmSchG LSA im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist):

Erfassungsnummer: 094 75062 000 000 000 000
Gemeinde / Ort: Colbitz
Straße/Platz/Hausnummer: Brauereistraße 1
Sachbegriff: Villa
Ausweisungsart: Baudenkmal
Denkmalbegründung:

ehemaliges Wohnhaus des Besitzers der benachbarten Brauerei, repräsentativer zwei- bis dreigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalm- und Pultdächern, dekorative Fachwerkgiebel, malerisch-asymmetrisch komponierte Baumassenverteilung in der Art der Heimatstilarchitektur der Jahrhundertwende, reicher eklektizistischer Dekor mit Stilelementen der Spätgotik und deutschen Renaissance, originale Innenausstattung z.T. erhalten, straßenbildprägend wegen seiner hervorgehobenen Höhenlage, erbaut 1903

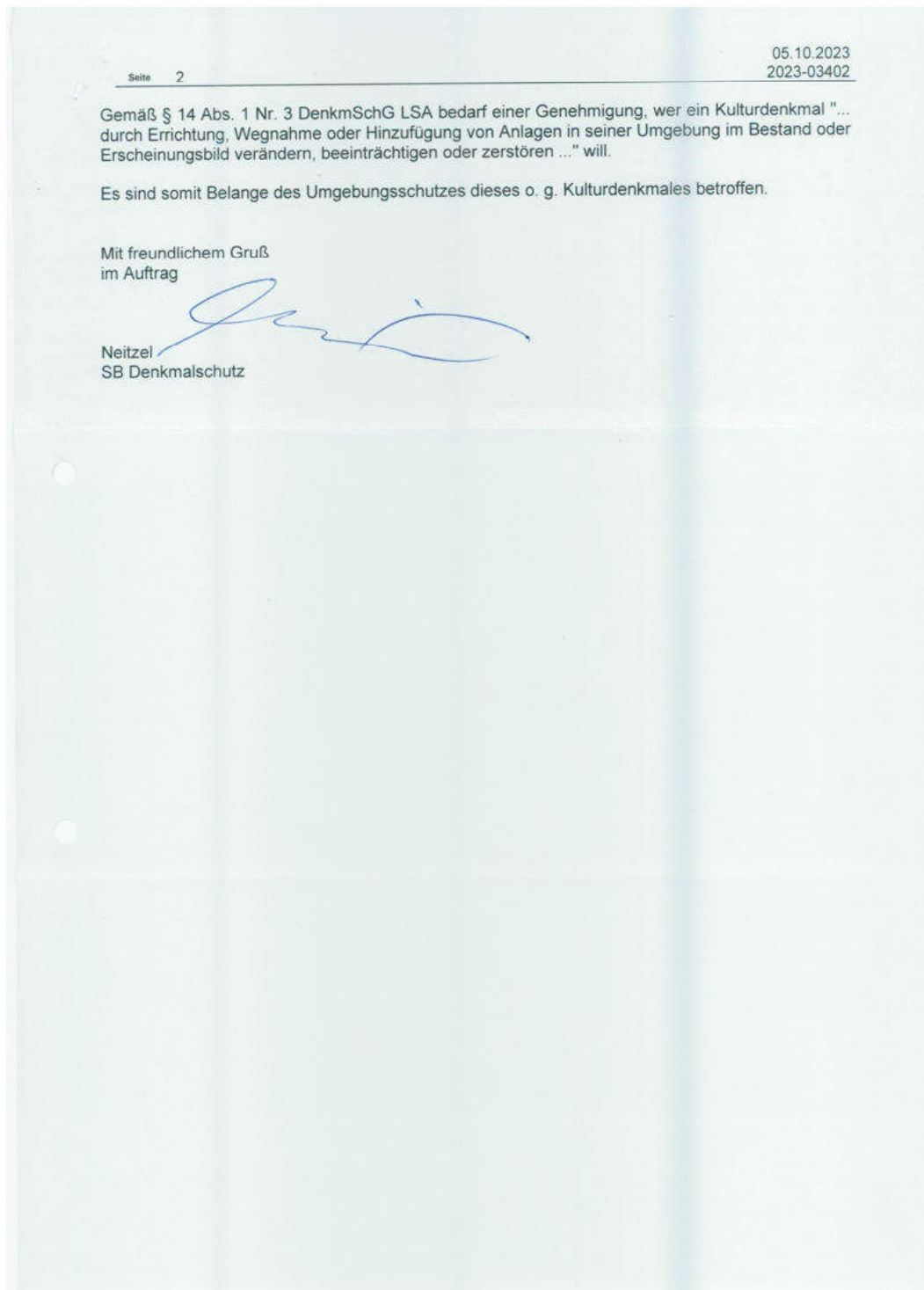


Zertifikat vom 2018
nach der DIN EN ISO 9001

Auskunft zum Denkmalschutz

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 8 von 8



Auskunft zum Denkmalschutz