

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

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Auftraggeber

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Geschäfts-Nr.: 9 K 23 / 23
unser Zeichen: GNR 023/11/2023



GUTACHTEN

keine Innenbesichtigung ermöglicht, Grundbesitz konnte nicht betreten werden

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

**für den mit einem Wohnhaus (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2)
bebauten Grundbesitz in 39326 Samswegen, Bornsche Straße 7**

eingetragen im Grundbuch von Samswegen, Blatt 665

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Samswegen	5	1220/33	Hof- und Gebäudefläche, Bornsche Straße 7	696 m ²
3	Samswegen	5	1077/16	Hoffläche, Zur Bornschen Straße 7	110 m ²

**Verkehrswert Grundbesitz unbelastet
zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023:**

rd. 219.800,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten und sieben Anlagen mit 14 Seiten. Das Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Allgemeine Angaben	1
1	Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2	Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4	Verkehrswertermittlung	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1	Lage	6
4.2.2	Gestalt und Form	8
4.2.3	Erschließung	8
4.3	Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	9
4.3.1	Wohnhaushaus (Geb. 1)	10
4.3.2	Nebengebäude (Geb. 2)	12
4.3.3	Außenanlagen	13
4.4	Vorbemerkungen	14
4.5	Wertermittlung des Grundbesitzes	17
4.6	Wertermittlung des Grundstücks A, Flurstück 1220/33	17
4.6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.6.2	Bodenwertermittlung	18
4.6.3	Sachwertermittlung	21
4.6.4	Ertragswertermittlung	34
4.6.5	Indirekte Vergleichswertermittlung	43
4.6.6	Verkehrswert Grundstück A, Flurstück 1220/33, unbelastet	46
4.7	Wertermittlung des Grundstücks B, Flurstück 1077/16	47
4.7.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	47
4.7.2	Bodenwertermittlung	47
4.7.3	Verkehrswert Grundstück B, Flurstück 1077/16	49
5	Verkehrswert Grundbesitz, unbelastet	50
6	Erklärung des Sachverständigen	50

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Samswegen mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundbesitzes
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Wertermittlungsgrundbesitzes
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 6: Fotodokumentation
- Anlage 7: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Haldensleben vom 13.11.2023, Eingang 18.11.2023, ist der Verkehrswert des Grundbesitzes zu schätzen.
Der Verkehrswert Grundbesitz unbelastet für den im Grundbuch von Samswegen, Blatt 665, unter den lfd. Nr. 2 und 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundbesitzes in 39326 Samswegen, Bornsche Straße 7, **wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023 auf rd. 219.800,00 € geschätzt.**
- 1.2 Bestehen Miet- und/oder Pachtverhältnisse und wer ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter gemäß §§ 26, 27 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).
In dem Wohnhaus (Geb. 1) wohnen gemäß Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben die Grundbesitzeigentümer. **Es wird deshalb unterstellt, dass keine Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen.**
Das Objekt ist keine Wohnungseigentumsanlage. **Eine Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) gibt es somit nicht.**
- 1.3 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Auf dem Grundbesitz wird gemäß Auskunft des Gewerbebeamten der Einheitsgemeinde Niedere Börde kein Gewerbebetrieb geführt.
- 1.4 Es ist zu prüfen, ob Maschinen, Betriebseinrichtungen oder sonstige Gegenstände vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Der Grundbesitz war nicht zugänglich, Wohnhaus (Geb. 1) und Nebengebäude (Geb. 2) konnten nicht von innen besichtigt werden. Von der Bornsche Straße und vom nördlichen Nachbargrundstück war der Grundbesitz nur stark eingeschränkt einsehbar. Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen waren auf dem Grundbesitz nicht zu erkennen.
- 1.5 Der Sachverständige hat zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Wohnhaus (Geb. 1) ist vermutlich ein Massivbau. Das Nebengebäude im hinteren, westlichen Bereich des Flurstücks 1220/33 war von der Bornschen Straße quasi nicht einsehbar. Die Dachkonstruktion des Wohnhauses (Geb. 1) ist vermutlich eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. **Hausschwammbefall kann an Holzkonstruktionen, insbesondere an Dachkonstruktionen, nicht ausgeschlossen werden.**
- 1.6 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bezüglich des Grundstücks bzw. des Grundbesitzes bestehen.
Die Einheitsgemeinde Niedere Börde, Bauamt, teilte auf Anfrage mit, **dass der Grundbesitz vollständig im Innenbereich von Samswegen liegt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Samswegen ist das Gebiet im dem der Grundbesitz liegt als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es für dieses Gebiet von Samswegen nicht. Die Baumchutzsatzung der Gemeinde Samswegen ist zu beachten.**
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundbesitzes beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.7 Der Sachverständige hat zu prüfen ob Überbauten bestehen.
Es bestehen keine Überbauten. Der Grundbesitz wird nicht durch Gebäude auf Nachbargrundstücken überbaut. Gebäude auf dem Grundbesitz, Flurstück 1220/33, überbauen nicht Nachbargrundstücke.
- 1.8 Es ist zu klären, ob eine Gebäudeversicherung besteht.
Es ist nicht bekannt, ob eine Gebäudeversicherung besteht, da die Grundbesitzeigentümer diesbezüglich keine Informationen erteilten.
- 1.9 Es sind gebäudebezogene Auskünfte einzuholen.
Der Grundstückseigentümer erteilte keine Auskunft, **ob es einen Energieausweis bzw. -pass gemäß der §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) für das Wohnhaus gibt.**
- 1.10 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob bezüglich des Grundbesitzes Baulasten bestehen.
Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Bauordnungsamt, **besteht bezüglich des Grundbesitzes, Flurstück 1220/33, eine Abstandsflächenbaulast zu Gunsten eines Nachbargrundstücks (vgl. Anlage 3 und Gutachten, Pkt. 4.4, S. 16)**

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben vom 13. November 2023, Eingang 18. November 2023.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Samswegen, Blatt 665, vom 13. November 2023.
- 2.3 schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Börde:
Baulasten
Altlasten
Denkmalschutz
Bauakte
schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Einheitsgemeinde Niedere Börde:
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundbesitzes
Bauakten
Gewerbe
schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundbesitzes
Anschlussituation des Wertermittlungsgrundbesitzes, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung
schriftliche und mündliche Auskunft von den Grundbesitzeigentümern:
keine weiteren Informationen
schriftliche/mündliche Auskunft von der Gläubigerin:
keine weiteren Informationen
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 7).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 20. Dezember 2023.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.9 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **20. Dezember 2023**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen beim Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.
Hinweis: Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und des Nebengebäudes und ein Betreten des Grundbesitzes war nicht möglich, da die Grundbesitzeigentümer zum ihnen rechtzeitig bekanntgegebenen Ortstermin nicht anwesend waren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

grundbuchlich gesicherte Belastungen: lfd. Nr. 2:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Samswegen, Blatt 665, vom 13. November 2023, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundbesitzes folgende Eintragung: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Handelsleben, 9 K 23/23); eingetragen am 20.10.2023.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auf dem Grundbesitz sind die Grundbesitzeigentümer gemeldet. Es wird unterstellt dass keine Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und Verdacht auf Hausschwamm konnten nicht festgestellt werden bzw. sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Bauordnungsamt, ist der Grundbesitz, Flurstück 1220/33, mit einer Abstandsflächenbaulast zugunsten des Nachbarflurstücks 30/2 belastet (vgl. Anlage 3 und Gutachten Pkt. 4.4, S. 16).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, ist der Grundbesitz nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Börde erfasst (vgl. Anlage 4).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Die Einheitsgemeinde Niedere Börde, Bauamt, teilte auf Anfrage mit, dass der Grundbesitz in kein Bodenordnungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Bauordnungsamt, liegt das Grundstück nicht in einem Denkmalbereich. Die Bebauung auf dem Grundbesitz ist kein Baudenkmal. Der Grundbesitz befindet sich nicht im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals i.S.v. § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Niedere Börde ist das Gebiet in dem der Grundbesitz liegt als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bauamt der Einheitsgemeinde Niedere Börde teilte mit, dass für das Gebiet in dem der Grundbesitz liegt kein Bebauungsplan und keine örtlichen Bauvorschriften bestehen. Die Gemeinde Samswegen hat eine Baumschutzsatzung. Der Grundbesitz liegt vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) von Samswegen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den Grundbesitz nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Flurstück 1220/33: baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) Flurstück 1077/16: baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland)
Eine Bauakte bezüglich des Grundbesitzes konnte nicht ermittelt werden, da weder beim Landkreis Börde noch bei der Einheitsgemeinde Niedere Börde eine Bauakte vorliegt. Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft bzw. konnte deshalb nicht geprüft werden.	
Es wird dem Gutachten unterstellt, dass die errichteten baulichen Anlagen, Gebäude bzw. die ausgeführten Baumaßnahmen, den Auflagen der Baugenehmigungen entsprechen, formell und materiell legal sind.	

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den mit einem Wohnhaus (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebauten Grundbesitz in 39326 Samswegen, Bornsche Straße 7

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Samswegen	5	1220/33	696 m ²	696 m ²
Samswegen	5	1077/16	110 m ²	110 m ²

zum Wertermittlungstichtag 20. Dezember 2023, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Haldensleben Auftrag: 13. November 2023 Eingang 18. November 2023
Eigentümer:	zwei Eigentümer (natürliche Personen), wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Orts- besichtigung:	20. Dezember 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Hinweis:	Zum angesetzten Ortstermin am 20. Dezember 2023, Beginn 09:30 Uhr, waren die Grundbesitzeigentümer mit Einschreiben geladen. Diese waren jedoch nicht anwesend. Der Grundbesitz konnte nicht betreten werden, da Tor und Pforte verschlossen waren. Die Sicht von der Bornsche Straße und vom nördlichen Nachbargrundstück auf den Grundbesitz war stark eingeschränkt, da Tor und Pforte blickdicht verbrettert sind.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	20. Dezember 2023

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt, Landkreis Börde, der Landkreis liegt zentral in Sachsen-Anhalt
	Verwaltung/ Gemeinde:	Samswegen ist im Grundstücksmarktbericht 2023 (S. 24) dem Regionstyp Großstadtrandlage (Magdeburg) zugeordnet, Samswegen ist Mitglied der Einheitsgemeinde Niedere Börde mit 8 Ortsteilen, die Einheitsgemeinde liegt im Norden des Landkreises Börde, grenzt im Norden an die Colbitz-Letzlinger Heide und im Süden an die Magdeburger Börde, Sitz der Gemeindeverwaltung ist Groß Ammensleben, Samswegen liegt im Nordwesten der Einheitsgemeinde Niedere Börde
	Landschaft:	Samswegen liegt nördlich der Landschaft Magdeburger Börde und südöstlich der Colbitz-Letzlinger Heide, Landkreis Börde ist von Landwirtschaftsflächen (fruchtbare Magdeburger Börde) und Waldflächen (Colbitz-Letzlinger Heide und Flechtinger Höhenzug) geprägt, Samswegen ist überwiegend von Flächen der Landwirtschaft (Ackerland) umgeben, große Waldflächen (Colbitz-Letzlinger Heide) liegen nördlich, ca. 2 km von Samswegen entfernt

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Makrolage:	der Grundbesitz liegt im westlichen Teil von Samswegen und dort im Norden
Mikrolage:	der Grundbesitz liegt an der Westseite der Bornschen Straße
Umgebung:	1 ½- bis 2- geschossige Bebauung, offene Bauweise, freistehende Wohnhäuser, gegenüber Grundbesitz kleiner Wohnblock
Wirtschaft:	im Ort gibt es keine größeren Unternehmen, es gibt ein Biogasunternehmen und einen großen Landwirtschaftsbetrieb, Infrastruktur im Ort Firmen, Handelseinrichtungen der örtlichen Versorgung sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe; Dachziegelwerk in Groß Ammensleben; Arbeitsmöglichkeiten in der nahen Landeshauptstadt Magdeburg (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung) sowie in der Kreisstadt Haldensleben und in Wolmirstedt (Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung, auch Industrie)
Einkauf:	Treppenübungsplatz Altmark in der Colbitz-Letzlinger Heide in Samswegen und Groß Ammensleben, Haldensleben und Wolmirstedt, großer Einkauf in Magdeburg
Schulen:	Grundschulen in Samswegen und Dahlenwarsleben, Sekundarschulen und Gymnasien in Haldensleben und Wolmirstedt
Kita:	in Samswegen
Krankenhaus:	in Haldensleben und Magdeburg
Einwohner:	Niedere Börde ca. 7.600 Einwohner, Gemeinde Samswegen ca. 1.700 Einwohner
Fläche:	Niedere Börde ca. 78 km ² , Samswegen ca. 13 km ²
Verkehrslage, Entfernungen:	<p>Straßen: Landesstraße (L) 44 und Kreisstraße (K) 1162 im Ort, Bundesstraße (B) 71 in Groß Ammensleben, B 189 in Wolmirstedt, B 245 in Haldensleben, Landesstraßen (L) 42 und 47 in der Nähe</p> <p>Autobahnen: Autobahn (A) 14 z.Zt. unweit nördlich von Wolmirstedt, A 2 in Magdeburg</p> <p>Magdeburg: ca. 18 km entfernt, südlich von Samswegen</p> <p>Wolmirstedt: ca. 5 km entfernt, östlich von Samswegen</p> <p>Haldensleben: ca. 14 km entfernt, nordwestlich von Samswegen</p> <p>Colbitz: ca. 12 km entfernt, nordöstlich von Samswegen</p> <p>Ammensleben: ca. 4 km entfernt, südwestlich von Samswegen</p> <p>Bahn: Bahnhof in Vahldorf (6 km südwestlich von Samswegen), Bahnhof in Haldensleben (Bahnstrecke Magdeburg – Oebisfelde) und Magdeburg</p> <p>Bus: Linien-/Rufbus und Schulbus nach Groß Ammensleben, Wolmirstedt und Haldensleben, Haltestelle in der Nähe</p> <p>Wasserstraße: Mittellandkanal mit Hafen und Liegestellen in Vahldorf</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	1 ½- bis 2- geschossige Bebauung, offene Bauweise, freistehende Wohnhäuser, gegenüber Grundbesitz kleiner Wohnblock
Immissionen:	beim Ortstermin keine festgestellt, sonst durch Anliegerverkehr
topographische Grundstückslage:	eben

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	1220/33	1077/16	1220/33 und 1077/16
Straßenfront(en)	21 m	8 m	36 m
Breite bis	27 m	8 m	46 m
Tiefe bis	32 m	16 m	50 m
Grundstücksgröße *	696 m ²	110 m ²	
Grundstücksform	Vieleck	trapezförmig	
Grundbesitzgröße *			806 m ²
Grundbesitzform			trapezförmig

* gemäß Angabe im Grundbuch von Samswegen, Blatt 665, Bestandsverzeichnis

4.2.3 Erschließung

Der Wertermittlungsgrundbesitz besteht aus den Flurstücken 1220/33 und 1077/16. Bebaut und an die Medien angeschlossen ist das Flurstück 1220/33. Das Wohnhaus (Geb. 1) auf dem Flurstück 1220/33 ist traufenständig zur Bornsche Straße errichtet.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße, Anliegerstraße
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, einseitig mit Betonsteinverbundpflaster befestigter Gehweg (auf der Seite des Wertermittlungsgrundbesitzes), Straßenlampen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Flurstück 1220/33; Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, vermutlich Telefon- und Kabelanschluss, Gasleitung liegt in der Bornsche Straße Hinweis: Der Stromanschluss des Wohnhauses (Geb. 1) erfolgt über eine Freileitung, wie es in Gemeinden in der Magdeburger Börde üblich war und auch heute noch nicht unüblich ist. Flurstück 1077/16; keine Versorgungsleitungen auf dem Flurstück
Abwasserbeseitigung:	Flurstück 1220/33; Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal Flurstück 1077/16; kein Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Flurstück 1220/33; Das Nebengebäude (Geb. 2) auf dem Wertermittlungsflurstück ist eine Grenzbebauung des westlichen Nachbarflurstücks 1549. Ein kleines Nebengebäude auf dem Nachbarflurstück 1549 ist wiederum eine Grenzbebauung des Wertermittlungsflurstücks. Wohnhaus und Garage auf dem südlichen Nachbarflurstück 30/2 sind Grenzbebauungen des Wertermittlungsflurstücks. Auf dem nördlichen Nachbarflurstück 1079/33 ist ein Nichtwohngebäude innerhalb der Abstandsfläche des Wertermittlungsflurstücks errichtet (vgl. Anlage 2). Anderweitige nachbarliche Gemeinsamkeiten, wie Überbauten wurden nicht festgestellt. Das Wertermittlungsflurstück ist mit einer Abstandsflächenbaulast zugunsten des südlichen Nachbarflurstücks 30/2 belastet (vgl. Anlage 3 und Gutachten Pkt. 4.4, S. 16). Flurstück 1077/16; Das unbebaute Flurstück 1077/16 bildet mit dem bebauten Flurstück 1220/33 eine wirtschaftliche Einheit. Sonst keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundbesitz werden normal tragfähiger, gewachsener Boden/Baugrund und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen. Zu den Grundbesitzes Eigentümern konnte kein Kontakt hergestellt und somit auch keine Auskünfte eingeholt werden.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. im Jahr der Modernisierung und den ggf. Feststellungen beim Ortsbesichtigungstermin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnten nicht geprüft werden, da eine Innenbesichtigung des Wohnhauses nicht möglich war.

Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des partiell modernisierten Wohnhauses noch befriedigend. Der bauliche Zustand des Nebengebäudes kann nicht eingeschätzt werden, da das Nebengebäude von der Bornsche Straße quasi nicht einsehbar ist.

Soweit von der Bornsche Straße und von den nördlichen Nachbarflurstücken 1079/33 und 1550, die mit Erlaubnis des Eigentümers der Flurstücke betreten werden durften, erkennbar, waren keine gravierenden Bauschäden am Wohnhaus zu verzeichnen. Zum baulichen Zustand nicht einsehbarer Gebäudebereiche und im inneren des Wohnhauses und des Nebengebäudes können keine Angaben gemacht werden.

In diesem Gutachten sind ggf. vorhandene Bauschäden und -mängel sowie ggf. vorhandener Instandhaltungsstau auf den Verkehrswert nicht durch einen pauschalen Wertabschlag berücksichtigt worden. Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag angesetzt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundbesitzes, des Wohnhauses und des Nebengebäudes sowie baulichen Außenanlagen wurden bei der Ortsbesichtigung stark eingeschränkt in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 6). **Wie bereits mehrfach erläutert konnten die Gebäude nicht von innen besichtigt und der Grundbesitz nicht betreten werden.**

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.1 Wohnhaus (Geb. 1)

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Wohnhaus, das traufen- und grenzständig zur Bornsche Straße auf dem Flurstück 1220/33 errichtet ist. Das schlichte Wohnhaus mit rechteckiger Grundfläche ist mit einem Satteldach mit Drempe/Kniestock versehen, verfügt jedoch nicht über Dachaufbauten, wie Dachgauben. Der Drempe und das steile Satteldach verbessern die Nutzbarkeit des augenscheinlich ausgebauten Dachgeschosses. Das eingeschossige Gebäude ist unterkellert, vermutlich vollständig unterkellert (Gebäudesockel und straßenseitig zwei Kellerfenster). Da die Kellerdecke oberhalb des anstehenden Geländes liegt, ist der Hauseingang über Außenstufen zu erreichen. Der Hauseingang befindet sich in einem kleinen massiven Windfanganbau/Eingangsveranda an der südlichen Außenwand des Wohnhauses.

Die Gebäudegrundfläche beträgt rd. 166 m² $((18 \text{ m} + 19 \text{ m}) : 2) \times 9 \text{ m}$ und die Bruttogrundfläche rd. 500 m² (Keller-, Erd- und Dachgeschoss). Die Grundfläche des Windfanganbaus ist rd. 13,50 m² (4,50 m x 3 m) groß. Die Wohnfläche wird mit insgesamt rd. 253 m², Erdgeschoss rd. 133 m² und Dachgeschoss rd. 108 m² sowie Windfanganbau rd. 12 m², angesetzt. Im Kellergeschoss wird die Nutzfläche auf rd. 133 m² geschätzt. Die Wohn-/Nutzflächen wurden mit Wohn-/Nutzflächenfaktor 0,80 (Erd- und Kellergeschoss), 0,90 Windfanganbau und 0,65 (Dachgeschoss), auf der Grundlage der Gebäudedarstellung im vorliegenden maßstäblichen Liegenschaftskartenauszug berechnet.

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Wohnhaus, Dachgeschoss augenscheinlich ausgebaut, vermutlich vollständig unterkellert
Baujahr:	nicht bekannt, geschätzt 1920ziger bis 1930ziger Jahre
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Die von außen erkennbaren Modernisierungen, verwendete Bauelemente und Materialien, lassen darauf schließen, dass die Maßnahmen nach der Wende erfolgten. Folgende Modernisierungen waren von außen, von der Bornsche Straße aus, zu erkennen: Verkleidung der Außenwände mit Fassadenelementen mit Sichtmauerwerkstruktur Dacheindeckung Betondachsteine, Titanzinkdachrinnen und -fallrohre Schornsteine über Dach mit Kunstschieferplatten verkleidet isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden isolierverglaste Dachflächenfenster Ölzentralheizung (Heizöleinfüllstutzen und Tankentlüftung zu erkennen)

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	vermutlich Massivbau
Fundamente:	vermutlich Ziegel und/oder Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	vermutlich Ziegel oder Kalksandstein
Außenwände:	vermutlich Ziegel, nachträglich Kunststofffassadenelemente mit Sichtmauerwerkstruktur, vermutlich gedämmt, angebracht
Innenwände:	vermutlich Ziegel
Geschossdecken:	
Kellergeschoss:	üblich Massivdecke mit Stahlträgern
Erdgeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Einschub
Dachgeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Einschub
Treppen:	Eingangsstufen zum Windfanganbau/zur Eingangsveranda Geschoss-, Kellerinnen- und Spitzbodentreppe nicht bekannt
Fußböden:	
Kellergeschoss:	nicht bekannt; vermutlich Betonboden
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Dachgeschoss:	nicht bekannt
Innenansichten:	
Kellergeschoss:	nicht bekannt; vermutlich Putz geweißt
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Dachgeschoss:	nicht bekannt
Deckenflächen:	
Kellergeschoss:	nicht bekannt; vermutlich Putz geweißt
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Dachgeschoss:	nicht bekannt
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffjalousien, isoliertverglaste Dachflächenfenster

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Türen:	Haustür (Material nicht zu erkennen), Glasfüllung Innentüren; nicht bekannt Kellertüren; nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt; zwei SAT-Schüsseln an der südlichen Außenwand montiert
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Heizung:	vermutlich Ölzentralheizung im Kellergeschoss; vermutlich Platten-/Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	Auf der südlichen Dachfläche des Wohnhauses befinden sich Solarmodule. Hinweis: Siehe Erläuterungen Gutachten Pkt. 4.4, S. 16).
besondere Bauteile:	massiver Windfanganbau/massive Eingangsveranda mit Außenstufen, Windfanganbau verputzt und geweißt, Pultdach vermutlich mit Schalbrettern und Dachpappe gedeckt (separater Zeitwert und Ertragswert)
Außenansicht:	Fassadenplatten mit Sichtmauerwerkoptik (Kalksandstein, Sockel Ziegel), vermutlich mit Dämmung; nördliche Außenwand westlicher Bereich verbrettert
Dachkonstruktion:	vermutlich zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Dachaufbauten (Gauben)
Dacheindeckung:	Betondachsteine anthrazit, Dachentwässerung Titanzinkdachrinnen und -fallrohre
Kamin:	2 Schornsteine über Dach mit Kunstschieferplatten verkleidet
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	nicht bekannt
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Dachgeschoss:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Belichtung und Besonnung:	vermutlich gut bis befriedigend
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden, sondern nur von der Bornsche Straße und dem nördlichen Nachbargrundstück aus. Es war zu erkennen, dass das Gebäude nach der Wende partiell modernisiert wurde, z.B. Außenwände mit Fassadenplatten versehen, Einbau isolierverglaste Kunststofffenster und Dach neu gedeckt.</p> <p>Es ist zu unterstellen, dass der Ausstattungsstandard einfach bis überwiegend mittel und nur noch bedingt zeitgemäß ist. Von der Bornsche Straße und dem Nachbargrundstück waren keine größeren Schäden zu erkennen. Die Instandhaltung und der bauliche Zustand sind augenscheinlich noch befriedigend.</p> <p>Da nicht eingeschätzt werden kann, ob und welche Schäden, insbesondere im Inneren des Gebäudes, ggf. vorhanden sind, wird kein Wertabschlag für die Beseitigung von Schäden/Mängeln und Instandhaltungsstau etc. berücksichtigt. Der bauliche Zustand ist durch die Alterswertminderung bzw. die Restnutzungsdauer des Gebäudes in den Wertermittlungsverfahren sachgemäß berücksichtigt.</p> <p>Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Wohnhauses wird in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Sicherheitsabschlag für mögliche Schäden und Instandhaltungsstau im Inneren des Gebäudes vorgenommen (vgl. Sach- und Ertragswertermittlung sowie Indirekte Vergleichswertermittlung, Punkt 4.6.3, Seite 33, Punkt 4.6.4, Seite 42 und Punkt 4.6.5, Seite 45).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt Ob ein Energieausweis vorliegt, ist nicht bekannt. Die Raumanordnung in den Geschossen ist ebenfalls nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus konnte von innen nicht besichtigt werden. Der bauliche Zustand des augenscheinlich nach der Wende partiell modernisierten Gebäudes ist befriedigend. Größere Schäden waren von außen, von der Bornsche Straße, nicht zu erkennen. Die Instandhaltung ist augenscheinlich befriedigend. Sonst ist eine Beurteilung des baulichen Zustands im Inneren nicht möglich.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.2 Nebengebäude (Geb. 2)

Auf dem Flurstück 1220/33 ist als Grenzbebauung des westlichen Nachbarflurstücks 1549 und innerhalb der Abstandsfläche des südlichen Nachbarflurstücks 30/2 ein Nebengebäude errichtet. Soweit von der Bornsche Straße aus erkennbar, handelt es sich nicht um einen Massivbau. Vermutlich ist das Nebengebäude eine Garage.

Bezüglich der Bauausführung und der Ausstattung ist eine Einschätzung nicht möglich, da das Flurstück 1220/33 nicht zugänglich war. Es war lediglich von der Bornsche Straße aus zu erkennen, dass das Gebäude mit einem Flachdach bzw. flach geneigten Pultdach versehen ist, das mit Dachpappe eingedeckt ist.

Die Gebäudegrundfläche beträgt rd. 30 m² (6 m x 5 m) und wurde auf der Grundlage der Gebäudedarstellung im vorliegenden maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte berechnet. Die Nutzfläche wird mit rd. 27 m² geschätzt und wurde mit Nutzflächenfaktor 0,90 ermittelt.

Art des Gebäudes: Nebengebäude, vermutlich Garage

Baujahr: nicht bekannt

Sanierung/ keine bekannt

Modernisierung

(soweit bekannt):

besondere Bauteile: keine bekannt

besondere (Betriebs) keine bekannt

Einrichtungen:

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich: Bezüglich des baulichen Zustands ist eine Einschätzung nicht möglich, da das Wertermittlungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und von der Bornsche Straße quasi nicht einsehbar war.

In Anlehnung an die Modellparameter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, Grundstücksmarktbericht 2023, Seite 227, wird für das Nebengebäude ein pauschaler Zeitwert von rd. 2.000,00 € angesetzt. Es wird auch ein pauschaler Ertragswert berücksichtigt, da Garagen auf Wohngrundstücken wirtschaftlich nutzbar sind.

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Nebengebäudes wird in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Sicherheitsabschlag für mögliche Schäden und Instandhaltungsstau im Inneren des Gebäudes vorgenommen (vgl. Sach- und Ertragswertermittlung sowie Indirekte Vergleichswertermittlung, Punkt 4.6.3, Seite 33, Punkt 4.6.4, Seite 42 und Punkt 4.6.5, Seite 45).

wirtschaftliche keine bekannt

Wertminderungen:

Allgemeinbeurteilung: Das Nebengebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Zum baulichen Zustand kann keine Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde und von der Bornsche Straße das Gebäude quasi nicht einsehbar ist.

4.3.3 Außenanlagen

Außenanlagen

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

Der Wertermittlungsgrundbesitz besteht aus den Flurstücken 1220/33 und 1077/16, ist insgesamt trapezförmig geformt (vgl. Anlage 2). Der Wertermittlungsgrundbesitz grenzt im Osten an die öffentlich gewidmete Bornsche Straße.

Flurstück 1220/33

- Versorgungsanlagen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, vermutlich Telefon- und Kabelanschluss, Gasleitung liegt in der Bornsche Straße
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
- Freifläche nördlich des Wohnhauses verkrautet und Wildwuchs
- keine Befestigungen von der Bornsche Straße und vom nördlichen Nachbargrundstück erkennbar
- Einfriedungen zur Bornsche Straße, südlich Wohnhaus hohes Stahltor mit -pforte und -zaunelement blickdicht verbrettert, nördlich Wohnhaus hoher Holzlamellen-Sichtschutzzaun, Nordseite einfacher Maschendrahtzaun, Westseite Zaunanlage nicht bekannt

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen, soweit einsehbar, sind ungepflegt und verkrautet. Es hat sich Wildwuchs ausgebreitet. Der Zeitwert der Außenanlagen ist gering.

Flurstück 1077/16

- unterstellt kein Anschluss an Versorgungsanlagen
- unterstellt kein Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
- Freifläche verkrautet und Wildwuchs
- keine Befestigungen von der Bornsche Straße und vom nördlichen Nachbargrundstück erkennbar
- marodes Kinder-Baumhaus
- Einfriedungen zur Bornsche Straße hoher Holzlamellen-Sichtschutzzaun, Nordseite einfacher Maschendrahtzaun, West- und Südseite vermutlich keine Zaunanlage, da an Wertermittlungsflurstück 1220/33 angrenzend

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen, soweit einsehbar, sind ungepflegt und verkrautet. Es hat sich Wildwuchs ausgebreitet. Außenanlagen, die einen Zeitwert besitzen, sind nicht vorhanden.

4.4 Vorbemerkungen

1. Der Wertermittlungsgrundbesitz ist im Grundbuch von Samswegen, Blatt 665, geführt und besteht aus zwei Grundstücken.
Entsprechend des Nachweises der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Samswegen, Blatt 665, lfd. Nr. 2 und 3, wird der Verkehrswert für jedes Grundstück einzeln ermittelt und ausgewiesen, wie es im Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) vorgeschrieben und auch wertermittlungstechnisch erforderlich ist. Der Wertermittlungsgrundbesitz wird in die Grundstücke A und B wie folgt aufgeteilt:

Grundstück A, Flurstück 1220/33
lfd. Nr. 2, Grundbuch von Samswegen, Blatt 665

- Entwicklungsstufe:	baureifes Land, ortsüblich erschlossenes Bauland	
- bebaut mit:	Wohnhaus (Geb. 1), Nebengebäude (Geb. 2)	
- Flurstücksfläche:		ca. 696 m ²
- Grundstücksfläche:		ca. 696 m ²

Grundstück B, Flurstück 1077/16
lfd. Nr. 3, Grundbuch von Samswegen, Blatt 665

- Entwicklungsstufe:	Arrondierungsfläche, baureifes Land, ortsüblich erschlossenes Bauland	
- bebaut mit:	unbebaut	
- Flurstücksfläche:		ca. 110 m ²
- Grundstücksfläche:		<u>ca. 110 m²</u>
- Grundbesitzfläche		ca. 806 m ²

2. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des für die Bodenrichtwertzone, in der der Wertermittlungsgrundbesitz liegt, ausgewiesenen Bodenrichtwerts von 50,00 €/m² für baureifes Land, Allgemeines Wohngebiet (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei). Da der Bodenrichtwert von 50,00 €/m² auf eine durchschnittliche Grundstücksfläche, „Richtwertgrundstück“ abgestellt ist, ist der Bodenrichtwert mittels Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten, die ggf. im aktuellen Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 veröffentlicht sind, an die tatsächliche Grundstücks- bzw. Grundbesitzfläche anzupassen.
Besonderheiten des Grundbesitzes werden bei der Bodenwertermittlung, falls erforderlich, berücksichtigt.

3. Der Wertermittlungsgrundbesitz, Flurstück 1220/33, ist mit einem individuellen Wohnhaus und mit einem Nebengebäude, vermutlich Garage, bebaut. Solcherart bebaute bzw. genutzte Grundstücke/-besitze sind Sachwertobjekte. Für Sachwertobjekte ist als Hauptwertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren anzuwenden. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke/-besitze in der Region anzupassen.
Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für die Stadt Magdeburg, sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Sachwertfaktoren sind nach den Regionstypen Großstadt, Großstadtrandlagen, Mittel- und Grundzentrum sowie Dörfer und Baujahre vor und nach 1991 unterteilt.
Der Sachwert des Wertermittlungsgrundbesitzes wird entsprechend des Modells zur Berechnung der Sachwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, wie im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht, berechnet. Deshalb wird das regionale Marktanpassungssystem angewandt.
Es sind auch bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, abgeleitet worden. Die Auswirkungen der Marktgängigkeit bzw. des Veräußerungsrisikos auf den Markt- bzw. den Verkehrswert werden ebenfalls abgeleitet. Zur Prüfung der Sachwertschätzung mit dem regionalen Marktanpassungssystem wird auch die Marktgängigkeit bzw. Verkäuflichkeit berücksichtigt und deren Plausibilität überprüft.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Zur Stützung des Ergebnisses der Sachwertschätzung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren herangezogen, da solche Objekte auch vermietet werden. Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück/-besitz mit Bebauung. Dies ist im § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV 2021 geregelt. Die marktüblich erzielbaren Einnahmen sind die marktüblich erzielbaren Mieten. Dies ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Es wird unterstellt, dass die Grundbesitzeigentümer, ggf. mit Familie, im Wohnhaus wohnen, die auch das Nebengebäude/die Garage und den Wertermittlungsgrundbesitz nutzen. Eine tatsächliche Nettokaltmiete bzw. Nettomiete fließt somit nicht. Eine ggf. vorhandene Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/tatsächliche Nettokaltmiete) ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen daher nicht zu berücksichtigen. Im Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass das Wohnhaus und das Nebengebäude/die Garage für ortsübliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten entsprechend der Beschaffenheit und der Baualtersklasse der Gebäude zu vermieten sind.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden nur Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhaus- und Wohn-/Geschäftshausgrundstücke für Großstädte, Mittelzentren sowie Kleinstädte und Dörfer abgeleitet und im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Es sind bundesdurchschnittliche Zinssätze für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt worden. Es wird auf diese bundesdurchschnittlichen Zinssätze für solcherart genutzte Grundstücke zurückgegriffen. Diese Liegenschaftszinssätze werden auf Plausibilität geprüft und entsprechend der Gebäudegesamt- und der relativen Gebäuderestnutzungsdauer (Restnutzungsdauer : Gesamtnutzungsdauer) und den Gegebenheiten in den neuen Bundesländern ggf. modifiziert.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke ausgewiesen, auch für Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Es werden auch die vom IVD veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes des Wertermittlungsgrundbesitzes herangezogen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat für die Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis für Grundstücke/-besitze mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Vergleichs- bzw. Gebädefaktoren, unterteilt nach den Regionstypen Großstadt, Großstadtrandlage, Mittel- und Grundzentrum und Dörfer der Baujahre vor und nach 1991 abgeleitet und im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Zu Kontrollzwecken und zur Überprüfung der Ergebnisse des Sach- und des Ertragswertverfahrens wird für den mit einem freistehenden Wohnhaus bebauten Wertermittlungsgrundbesitz auch das Vergleichswertverfahren angewandt. Da Vergleichs- bzw. Gebädefaktoren und keine tatsächlichen Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, handelt es sich um ein indirektes Vergleichswertverfahren.

4. Auf dem Wertermittlungsgrundbesitz befinden sich Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten. Daraus ergeben sich üblicherweise unterschiedliche wirtschaftliche Restnutzungsdauern.

Gemäß der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ImmoWertV 2021 ist in solch einem Fall das Grundstück/der -besitz fiktiv zu teilen, um die Wertermittlung sachgemäß durchführen zu können.

Das Nebengebäude (Geb. 2), vermutlich eine Garage, wird in Anlehnung der Modellparameter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt mit einem pauschalen Zeitwert für Garagen von rd. 2.000,00 € angesetzt, vergleiche Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt, Seite 223. Im Ertragswertverfahren wird ein pauschaler Ertragswert für das Nebengebäude/die Garage berücksichtigt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Nebengebäudes/der Garage wird der des Hauptgebäudes, Wohnhaus, gleichgesetzt, da mit Untergang des Hauptgebäudes in der Regel untergeordnete Gebäude mit untergehen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5. Das Amtsgericht Haldensleben hat den Auftrag erteilt, zu klären, ob ein Überbau besteht. Der Wertermittlungsgrundbesitz, Flurstück 1220/33, ist in offener Bauweise bebaut. Auch die Nachbargrundstücke, Flurstücke 1079/33, 1549 und 30/2, sind in offener Bauweise bebaut. Im Auszug aus der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 2) sind die Gebäude auf dem Wertermittlungsgrundbesitz und auf den Nachbargrundstücken nicht als Überbauten dargestellt, sondern als Grenzbebauungen bzw. Bebauungen innerhalb der Grenzabstandsflächen oder mit baurechtlich zulässiger Abstandsfläche. Am Ortstermin wurden augenscheinlich keine Überbauten festgestellt.

6. Gemäß vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Börde ist der Wertermittlungsgrundbesitz, Flurstück 1220/33, mit einer Abstandsflächenbaulast zugunsten des südlichen Nachbarflurstücks 30/2 belastet (vgl. Anlage 3).
 Vom Wertermittlungsgrundbesitz, Flurstück 1220/33, wird eine Teilfläche von 56,72 m² (5,77 m Tiefe und 9,83 m Länge) an der südwestlichen Grundstücksgrenze dem südlichen Nachbarflurstück 30/2 zur Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet. Daraufhin wurde auf dem Nachbarflurstück 30/2 ein grenzständiges Nichtwohngebäude zu einem Wohnhaus um- und ausgebaut.
 Gemäß Darstellung der Gebäudegrundflächen im Auszug aus der Liegenschaftskarte befindet sich das Nebengebäude/die Garage auf dem Flurstück 1220/33 innerhalb dieser Grenzabstandsfläche. Durch diese Baulast wird die Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundbesitzes, Flurstück 1220/33, aus meiner Sicht nicht wesentlich beeinträchtigt, da gemäß des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich das sogenannte Einfügungsgebot gilt. Einfügungsgebot bedeutet, dass sich das Bauvorhaben in die Eigenart der „näheren Umgebung“ einfügen muss. Die Einfügung bezieht sich auf die Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe etc.), das Maß der Nutzung (Kubatur, Bauhöhen), die Bauweise (offen o. geschlossen) und die überbaute Fläche. Entsprechend dieser Parameter ist eine zusätzliche Bebauung des Wertermittlungsgrundbesitzes, Flurstück 1220/33, mit einem weiteren Wohngebäude auszuschließen, da solch ein Wohngebäude sich in die nähere Umgebung nicht einfügen würde. Weiterhin ist das Flurstück 1220/33 durch das große Wohnhaus bereits intensiv baulich genutzt.
 Das Nebengebäude/die Garage auf dem Wertermittlungsgrundbesitz, Flurstück 1220/33, das sich innerhalb der in Rede stehenden Abstandsfläche befindet, ist gemäß § 6, Absatz 9 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zulässig. Deshalb wird aus meiner Sicht die Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundbesitzes, Flurstück 1220/33, nicht wesentlich beeinträchtigt. Aus diesem Grund wirkt sich die Abstandsflächenbaulast nicht wertbeeinflussend aus.

7. Auf der südlichen Dachfläche des Wohnhauses befinden sich 50 Solarmodule. Das Datum der Errichtung und der Inbetriebnahme sowie die Investitionskosten der Photovoltaikanlage (PVA) sind nicht bekannt.
 Wie der Vertrag mit dem örtlichen Energieversorgungsunternehmen bezüglich der Vergütung des mit der PVA produzierten Solarstroms ausgestaltet ist, ist ebenfalls nicht bekannt. Weiterhin sind nicht bekannt:
 ob die PVA eine sogenannte Eigentümer-PVA ist, oder ob die PVA geleast ist;
 die Gesamt-/Nennleistung der PVA in kWp (Kilowattpeak);
 die Einspeisevergütung des erzeugten Stromes in ct/kWh (Cent je Kilowattstunde);
 die Vertragslaufzeit (üblich 20 Jahre, entspricht der Zeit der staatlich garantierten Einspeisevergütung)
 Da diese Daten/Parameter der PVA und der Rahmen des Vertrages bezüglich der Solarstrom-einspeisevergütung nicht bekannt sind, kann weder der Zeitwert der PVA noch der Ertragswert bzw. der Barwert des Solarertrags der PVA ermittelt werden. Die PVA wird daher wertneutral angesetzt.

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

4.5 Wertermittlung des Grundbesitzes

Wertermittlung für den mit einem Wohnhaus (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebauten Grundbesitz, Gemarkung Samswegen, Flur 5, Flurstücke 1220/33 und 1077/16, mit einer Fläche von insgesamt 806 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Samswegen, Blatt 665), in 39326 Samswegen, Bornsche Straße 7.

4.6 Wertermittlung des Grundstücks A, Flurstück 1220/33

Wertermittlung für das mit einem Wohnhaus (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaute Grundstück A, Gemarkung Samswegen, Flur 5, Flurstück 1220/33, mit einer Fläche von 696 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Samswegen, Blatt 665), in 39326 Samswegen, Bornsche Straße 7.

4.6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Zusätzlich wird auch das Indirekte Vergleichswertverfahren angewandt, da im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 Vergleichsfaktoren mit Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesen sind.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.6.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

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

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 ImmoWertV2021).

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis hinterfragt wurden.

Für das Dorf Samswegen sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwertzonen für baureifes Land festgesetzt. Für die Lage des Grundstücks A in Samswegen ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022, aktueller Bodenrichtwertstichtag zum Wertermittlungstichtag 20.12.2023, wie folgt definiert:

50 B

WA o I f550

Bodenrichtwert

50 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land

Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I ein Vollgeschoss

Angaben zum Grundstück

f550 durchschnittliche Grundstücksfläche 550 m²

Auf Besonderheiten des Grundstücks A bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Grundstücksspezifischer Bodenwert

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

Entwicklungszustand:

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I ein Vollgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut (unterstellt)

Angaben zum Grundstück

t32 Grundstückstiefe in Metern (bis)

f696 Grundstücksfläche in Quadratmeter

Das Grundstück A liegt gemäß Auskunft des Bauamtes der Einheitsgemeinde Niedere Börde im Innenbereich von Samswegen und in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 50,00 €/m², baureifes Land, Allgemeines Wohngebiet. Die Bodenrichtwertzone 50,00 €/m² ist quasi das alterschlossene Dorfgebiet. Im Dorfgebiet liegen landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke. Die Bebauung der Grundstücke ist somit unterschiedlich, Wohnhäuser mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, kleinere Wohnblöcke, freistehende individuelle Wohnhäuser und Nebengebäude unterschiedlicher Größe.

Das Grundstück A ist ortsüblich erschlossen, es liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, der ausgebauten Bornsche Straße, die Bebauung mit einem freistehenden Wohnhaus ist durchaus typisch für die Lage. Das Grundstück A besitzt deshalb die für den Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogenen Vergleichskriterien Grundstücksnutzung und -erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen, Anschluss an die in der Bornsche Straße verlegte Gasleitung ist möglich). **Der Bodenrichtwert für baureifes Land von 50,00 €/m² kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung angesetzt werden.**

Das Grundstück A ist mit einer Fläche von ca. 696 m² für die Bodenrichtwertzone bzw. die Lage in Samswegen nicht übergroß. Da der Bodenrichtwert für baureifes Land auf ein „Richtwertgrundstück“, eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 550 m² abgestellt ist, ist der Bodenrichtwert für baureifes Land an die tatsächliche Fläche des Grundstücks A anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten. Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte konnten für die Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis keine Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden, da bezüglich der Grundstücksgrößen keine eindeutige Signifikanz festgestellt werden konnte (siehe Grundstücksmarktbericht 2023, Sachsen-Anhalt, Seite 286/287). Eine Anpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land an die Fläche des Grundstücks A erfolgt deshalb nicht.

Das Grundstück A besitzt die für den Bodenrichtwert herangezogenen Vergleichskriterien Grundstücksnutzung und -erschließung. **Der Bodenrichtwert von 50,00 €/m² für baureifes Land kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.** Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone von 35,00 €/m² (Bodenrichtwertstichtag 31.12.2020) auf 50,00 €/m² (Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022) gestiegen ist. Der Bodenrichtwert für baureifes Land ist seit dem Bodenrichtwertstichtag 31.12.2009 kontinuierlich gestiegen (Ausgangswert 25,00 €/m²). Aufgrund der Nachfrage nach individuellen Wohngrundstücken in Samswegen ist mit einem weiteren signifikanten Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land zu rechnen. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert baureifes Land	50,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 5 %	+ 2,50 €/m ²	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert baureifes Land	52,50 €/m ²	rd. 52,50 €/m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **20. Dezember 2023** wie folgt geschätzt:

Grundstück A, Flurstück 1220/33	ca. 696 m ²	
ortsüblich erschlossenes Bauland	ca. 696 m ² x 52,50 €/m ² =	36.540,00 €
Grundstücksfläche	ca. 696 m ²	Bodenwert 36.540,00 €

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

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

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

Der ermittelte Bodenwert von **36.540,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.6.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlung

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. §§ 21 und 39 ImmoWertV2021) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNESENKOSTEN

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (siehe Seite 26).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bereits **erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen** erhöhen die Restnutzungsdauer (Verjüngung des Gebäudes). Die Ansätze können der Berechnung *Bestimmung der Restnutzungsdauer* entnommen werden (siehe Seite 26).

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden,

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (siehe Seite 26).

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängel und Bauschäden

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

Das Wohnhaus konnte nur von außen, zum Teil eingeschränkt, besichtigt werden. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem noch befriedigenden baulichen Zustand. Da nicht eingeschätzt werden kann, ob und welche Schäden, insbesondere im Inneren des Gebäudes, ggf. vorhanden sind, wird kein Wertabschlag für die Beseitigung von Schäden/Mängeln und Instandhaltungsstau etc. berücksichtigt. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und der zum Teil eingeschränkten äußeren Besichtigung wird in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Gebäudeinneren angesetzt.

SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird, §§ 21 und 39 ImmoWertV2021. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten/Regionen herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, nachträglich errichtete besondere Bau-/Gebäudeteile aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen etc.) werden nach § 8 Absatz 3 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung der Gebäudewerte

1. Wohnhaus (Geb. 1) (differenzierte Sachwertermittlung)

* Bruttogrundfläche rd. 500,00 m²
 ((18 m + 19 m) : 2) x 9 m) x 3 (KG, EG und DG)
 (ohne Windfanganbau/Eingangsveranda)

Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der maßstäblichen Gebäudedarstellung in der Liegenschaftskarte berechnet. Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

* Normalherstellungskosten (NHK), „Kostenkennwert“
 im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten, BNK)

* Nutzungsgruppe 1 – 3
 Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
 Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser
 Gebäudetyp 1.01 freistehende Einfamilienhäuser,
 Keller- und Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Normalherstellungskosten (NHK) bei gewogener
 Standardstufe 2,50, Einfamilienhaus, Dachgeschoss mit Drempel rd. 777,00 €/m²

Hinweis: Es wird o.g. Gebäudeart als Grundlage der Sachwertermittlung herangezogen, da das Gebäude insgesamt grundsätzlich mit solchen Gebäuden vergleichbar ist.

Die Normalherstellungskosten betragen nach Anlage 1
 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) für:

Nutzungsgruppe 1 – 3, Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenendhäuser, freistehende Einfamilienhäuser², Gebäudetyp 1.01

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe														
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050		
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985		
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925		

² Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 % und Umsatzsteuer

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

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

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard bzw. dem unterstellten Standard (keine Innenbesichtigung ermöglicht), ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 26) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Weitere Modernisierungen sind nicht unterstellt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.01.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände		1				23	166,75 €/m ² /BGF
Dächer		0,5	0,5			15	117,00 €/m ² /BGF
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11	85,80 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	85,80 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	79,75 €/m ² /BGF
Fußböden			1			5	41,75 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9	75,15 €/m ² /BGF
Heizung			1			9	75,15 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	50,10 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	655	725	835	1.005	1.260		777,25 €/m²/BGF
gewogener Kostenwert						~	777,00 €/m²/BGF

Besitzen nutzbare bzw. ausgebaute Dachgeschosse keinen Drempel/Kniestock, so ist der Kostenkennwert, um einen pauschalen Abschlag von 4 % (Faktor 0,96) zu verringern. Das ausgebaute Dachgeschoss des Bewertungsobjekts ist ein Satteldach, augenscheinlich mit Drempel. Ein Abschlag ist deshalb nicht anzusetzen.

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für den Gebäudetyp 1.01.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände		1				23	0,460
Dächer		0,5	0,5			15	0,375
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11	0,275
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	0,275
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	0,220
Fußböden			1			5	0,150
Sanitäreinrichtungen			1			9	0,270
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	0,180
gewogene Standardstufe						~	2,475
							2,50

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer

Die üblichen Gesamtnutzungsdauern für Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser betragen entsprechend der Standardstufen:

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

Bei einer gewogenen Standardstufe 2,50 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 67,50 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 68 Jahren angesetzt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das partiell modernisiert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Das Wertermittlungsobjekt wurde, dem äußeren Anschein nach, partiell modernisiert, aufgrund der eingebauten Bauelemente (Fenster, Dachrinnen und Fallrohre) sowie der verwandten Baumaterialien (Dachsteine, Fassadenelemente) nach der Wende, vermutlich in den 1990ziger Jahren. Es wird unterstellt, dass auch im Inneren des Gebäudes modernisiert wurde. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der unterstellten vergangenen Zeit vermutlich nur z.T. wieder verbraucht. Es wird unterstellt, dass die modernisierten Bauelemente überwiegend noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen sind nach dem Sachsen-Anhaltischen Modell bzw. der „Methode-Abele-Esslingen“ die maximalen Tabellenpunkte, unter Berücksichtigung der maximalen wirtschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungsdauer der modernisierten Bauelemente bzw. Gebäudeteile zu reduzieren (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt, Seite 226/227).

Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt.

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats./unterst.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,50
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,50
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ¹⁾	4	1,50
Modernisierung von Bädern/WC's	2	0,50
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,50
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00
Gesamtpunktzahl		7,00
Modernisierungsgrad: kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerer Modernisierungsgrad		

¹⁾ Diese Anforderung ist teilweise bauhistorisch gegeben.

Bei einer gewogenen Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 68 Jahren, einem unterstellten Gebäudealter ≥ 68 Jahre und kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis einem mittleren Modernisierungsgrad, unter Berücksichtigung der vergangenen Zeit seit dem Beginn der Modernisierungsmaßnahmen, ist aus den Tabellen in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 23,75 Jahren abzuleiten. Es wird für das in massiver Bauweise (unterstellt) errichtete Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 24 Jahren geschätzt.

Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat Dezember 2023	2023	Stichtag/Jahr	2023
Baujahr (geschätzt)	- 1925	Restnutzungsdauer	+ 24 Jahre
Alter	98 Jahre	wirtschaftlich nutzbar	2047
		Gesamtnutzungsdauer	- 68 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	68 Jahre	fiktives/wertrelevantes	
Alter	- 98 Jahre	Baujahr	1979
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre		

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1. Wohnhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
+Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche ¹⁾ (BGF)		500,00 m ²
Baupreisindex ²⁾ (BPI) IV. Quartal 2023 (2010 = 100)		179,2
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	777,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (777,00 €/m ² x 179,2/100)	~	1.392,00 €/m ² BGF
<hr/>		
Herstellungskosten (einschl. BNK)		
Wohnhaus	=	696.000,00 €
(BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)		
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	696.000,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		44 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 68) x 44 (696.000,00 € - 450.312,00 €)	x	64,70 %
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohnhaus	=	245.688,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen keine bekannt (Photovoltaikanlage siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, S. 33)	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile massive Eingangsveranda mit Eingangsstufen ³⁾	+	6.400,00 €
<hr/>		
Zeitwert Wohnhaus	=	252.088,00 €

1) Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus insgesamt ~ 500 m²

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte auf der Grundlage der maßstäblichen Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte. Die BGF umfasst das Keller-, das Erd- und das Dachgeschoss. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2) Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 161,3 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf IV. Quartal 2023

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

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

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

Baupreisindex Basisjahr 2015, IV. Quartal 2023 umbasiert = 161,3 x 1,111 = 179,204 rd. 179,2

Die auf den Wertermittlungsstichtag 20. Dezember 2023 umgerechneten Normalherstellungskosten belaufen sich mithin auf:

$(777,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 179,2) / 100 = 1.392,38 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$ **rd. 1.392,00 €/m²/BGF**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3) Zeitwert massive Eingangsveranda

Die massive Eingangsveranda/der massive Windfanganbau befindet sich an der südlichen Außenwand des Wohnhauses und ist mit einem Pultdach versehen. Wegen des Gebäudesockels führen Außenstufen zur Haustür. Die Grundfläche der Eingangsveranda ist rd. 13,50 m² (4,50 m x 3 m) groß.

Die Normalherstellungskosten solcher massiven und allseitig geschlossenen Eingangsvorbauten liegen zwischen 750,00 €/m² bis 1.200,00 €/m² (Preisstand 2010) Bruttogrundfläche. Für den einfachen Eingangsvorbau werden rd. 750,00 €/m² als marktgerecht eingeschätzt. Unter Berücksichtigung des Baupreisindex von 179,2 betragen die angepassten Normalherstellungskosten:

$$(750,00 \text{ €/m}^2 \times 179,2) / 100 = 1.344,00 \text{ €/m}^2 \quad \sim 1.340,00 \text{ €/m}^2$$

Die Herstellungskosten des Eingangsvorbauts betragen:

$$13,50 \text{ m}^2 \times 1.340,00 \text{ €/m}^2 = 18.090,00 \text{ €}$$

In den Herstellungskosten sind die Außenstufen enthalten.

Die Herstellungskosten des Eingangsvorbauts sind wie die Herstellungskosten des Wohnhauses um 64,70 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 64,70 % anzusetzen, da der Eingangsvorbau quasi ein Teil des Wohnhauses ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$$18.090,00 \text{ €} - 64,70 \% = 6.385,77 \text{ €} \quad \sim 6.400,00 \text{ €}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert des massiven und allseitig umschlossenen Eingangsvorbauts beträgt ~ 6.400,00 € und wird bei den besonderen Bauteilen des Wohnhauses berücksichtigt.

2. Nebengebäude (Geb. 2), pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude
Zeitwert Nebengebäude (einschl. BNK)	= 2.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)	
keine	+ 0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)	
keine	+ 0,00 €
Zeitwert Nebengebäude	= 2.000,00 €

Hinweis: Das Nebengebäude, das von der Bornsche Straße kaum einsehbar war, ist vermutlich, auch aufgrund der Bruttogrundfläche von rd. 30 m², eine Garage. Garagen sind auf einem individuellen Wohngrundstück wirtschaftlich nutzbar. Entsprechend des Sachwertfaktor-Modells für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Modellparameter für Garagen, ist für Garagen ein pauschaler Betrag von höchstens 2.000,00 € anzusetzen. Es sind maximal zwei Garagen zu berücksichtigen. Entsprechend dieses Modells wird für das Nebengebäude ein pauschaler Zeitwert von rd. 2.000,00 € angesetzt. Die nicht ermöglichte Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag für eventuell vorhanden Schäden am marktangepassten Sachwert berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachwert

Zeitwert Wohnhaus (Geb. 1) ¹⁾		252.088,00 €
Zeitwert Nebengebäude (Geb. 2) ²⁾	+	2.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen, Außenanlagen ³⁾	+	3.800,00 €
<hr/>		
zuzüglich Bodenwert, Grundstück A ⁴⁾ (vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.6.2, Seite 20)	+	36.540,00 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert Grundstück A	=	294.428,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) ⁵⁾	x	0,80
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	235.542,40 €
<hr/>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden, Instandhaltungsstau etc. Wohnhaus (Geb. 1) und Nebengebäude (Geb. 2) kein Ansatz	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen Wohnhaus (Geb. 1) und Nebengebäude (Geb. 2) kein Ansatz	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten Photovoltaikanlage ⁶⁾ kein Ansatz	+	0,00 €
<hr/>		
marktangepasster Sachwert Grundstück A	=	235.542,40 €

1) Gebäudezeitwert

Für das Wohnhaus (Geb. 1) wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

2) Gebäudezeitwert

Für das Nebengebäude (Geb. 2), vermutlich eine Garage, wird der pauschale Zeitwert für eine Garage analog den Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte angesetzt.

3) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Entsprechend den Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt ist ein pauschaler Ansatz für Außenanlagen in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein-, Zweifamilien- und Reihenhauses oder Doppelhaushälfte, hier Wohnhaus und Nebengebäude, zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall erfolgt ein Ansatz für Außenanlagen von rd. 1,50 % der Gebäudezeitwerte, da die Außenanlagen, soweit von der Bornsche Straße und vom nördlichen Nachbarflurstück 1550 einsehbar, „sich selbst überlassen sind“ bzw. ungepflegt und verwildert sind. Der Umfang bzw. der Standard und die Qualität der Außenanlagen (Hausanschlüsse, Befestigungen, Gartenanlage) ist vermutlich einfach und der Zustand mangelhaft. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten werden rd. 1,50 % der Gebäudezeitwerte für die Außenanlagen als sachgemäß eingeschätzt. Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 254.088,00 €:

$$\text{Gebäudezeitwerte } 254.088,00 \text{ €} \times 1,50 \% = 3.811,32 \text{ €} \quad \text{rd. } 3.800,00 \text{ €}$$

4) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks A, Flurstück 1220/33, für baureifes Land, anzusetzen (vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.6.2, Seite 20).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Regionstyp Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen, Samswegen befindet sich gemäß Festsetzung Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Grundstücksmarktbericht 2023, in der Großstadtrandlage Magdeburg, Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Baujahre vor 1991 und für Baujahre ab 1991, abgeleitet.

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

Der Sachwertfaktor für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, in den Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen für Baujahre vor 1991 hängt vom berechneten vorläufigen Sachwert ab. Den Sachwertfaktor beeinflussende Parameter sind die Lage (Bodenrichtwertzone), der Gebäudestandard und die Wohnfläche. Das Normobjekt ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie folgt definiert:

vorläufiger Sachwert	200.000,00 €
Bodenrichtwert	125,00 €/m ²
Gebäudestandard	2,40
Wohnfläche	130 m ²

Bei Abweichung vom Normobjekt, anderer vorläufiger Sachwert, anderer Bodenrichtwert, anderer Gebäudestandard und andere Wohnfläche, sind Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht sind.

Der regionale Sachwertfaktor ermittelt sich im Bewertungsfall wie folgt:

Sachwertfaktor		1,11
(vorläufiger Sachwert rd. 295.000,00 €; Bodenrichtwert 125,00 €/m ² ; Gebäudestandard 2,40; Wohnfläche 130 m ²)		
Umrechnungskoeffizienten		
Bodenrichtwert 50,00 €/m ² (unangepasst)	x	0,86
Gebäudestandard 2,50	x	1,03
Wohnfläche 253 m ²	x	1,44

Sachwertfaktor		1,416 rd. 1,42
(an Grundstücksmerkmale gepasster Sachwertfaktor)		

Für die Berechnung des Sachwertfaktors ist primär die Regressionsfunktion anzuwenden, die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie folgt abgeleitet hat.

(+ 0,76099935	(+ 0,76099935
+ 0,00000075 x vorläufiger Sachwert	+ 0,00000075 x 294.428,00 €
- 0,00067012 x Bodenrichtwert	- 0,00067012 x 50,00 €/m ²
- 0,09371165 x Gebäudestandard	- 0,09371165 x 2,50
+ 9,65208448 x Wohnfläche ^{-0,72} -2,78	+ 9,65208448 x 253 m ² -0,72) -2,78

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

(+ 0,76099935	
+ 0,220821	
- 0,033506	
- 0,234279125	
+ 0,179628126)	-2,78
1,366898997	rd. 1,37

Ein Sachwertfaktor von rd. 1,42 bzw. rd. 1,37 ist aus meiner Sicht nicht mehr marktgerecht, da die Kaufpreise im Zeitraum von 11/2020 bis 03/2022 untersucht wurden. Seit Mitte 2022 sind die Kaufpreise für individuelle Wohngrundstücke gefallen, auch im Regionstyp Großstadt und Großstadtrandlage.

Zur Information bzw. zum Vergleich: Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Regionstyp Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Baujahre vor 1991 und für Baujahre ab 1991, abgeleitet.

Wie bereits erläutert können die Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, angewandt werden. Der Sachwertfaktor kann angewandt werden, da die Sachwertermittlung entsprechend des Sachwertermittlungsmodells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erfolgte.

Der Sachwertfaktor für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, in den Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für Baujahre vor 1991 hängt für den Landkreis Börde vom berechneten vorläufigen Sachwert ab. Den Sachwertfaktor beeinflussende Parameter sind die Lage (Bodenrichtwertzone), der Gebäudestandard, die Grundstücksfläche und die Baujahresklasse. Das Normobjekt ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie folgt definiert:

vorläufiger Sachwert	130.000,00 €
Bodenrichtwert	30,00 €/m ²
Gebäudestandard	2,00
Grundstücksfläche	700 m ²
Baujahresklasse	1919 - 1948

Bei Abweichung vom Normobjekt, anderer vorläufiger Sachwert, anderer Bodenrichtwert, anderer Gebäudestandard, andere Grundstücksfläche und andere Baujahresklasse, sind Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht sind.

Der regionale Sachwertfaktor ermittelt sich im Bewertungsfall wie folgt:

Sachwertfaktor	0,63
(vorläufiger Sachwert rd. 295.000,00 €; Bodenrichtwert 30,00 €/m ² ; Gebäudestandard 2,00; Grundstücksfläche 700 m ² ; Baujahresklasse 1919 - 1948)	

Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwert 50,00 €/m ² (unangepasst)	x	1,15
Gebäudestandard 2,50	x	1,26
Grundstücksfläche, Grundstück A 696 m ²	x	1,00
Baujahresklasse 1919 – 1948	x	1,00

Sachwertfaktor	0,913	rd. 0,91
(an Grundstücksmerkmale gepasster Sachwertfaktor)		

Für die Berechnung des Sachwertfaktors ist primär die Regressionsfunktion anzuwenden, die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie folgt abgeleitet hat.

(+ 2,80685040	(+ 2,80685040
- 0,25342545 x vorläufiger Sachwert ^{0,15}	- 0,25342545 x 294.428,00 € ^{0,15}
- 1,58809035 x Bodenrichtwert ^{0,15}	- 1,58809035 x 50,00 €/m ² ^{0,15}
+ 0,23677004 x Gebäudestandard	+ 0,23677004 x 2,50
+ 0,00527444 x Grundstücksfläche ^{0,50}	+ 0,00527444 x 696 m ² ^{0,50}
- 0,00964478 x Baujahresklasse) ²	- 0,00964478 x (0,01) ²

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

(+ 2,80685040	
- 1,675703176	
- 2,855753432	
+ 0,5919251	
+ 0,139149284	
- <u>0,00000964478)</u> ²	
0,987297142	rd. 0,99

Ein Sachwertfaktor von rd. 0,91 bzw. rd. 0,99 ist aus meiner Sicht nicht mehr marktgerecht, da die Kaufpreise im Zeitraum von 11/2020 bis 06/2022 untersucht wurden. Ab Mitte 2022 sind die Kaufpreise für individuelle Wohngrundstücke gefallen, insbesondere im Regionstyp Dörfer.

Die Daten zur Ableitung des Sachwertfaktors und der Umrechnungskoeffizienten basieren überwiegend auf Kauffällen in den Städten der Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis, weil in den ländlichen Regionen der Landkreise relativ wenige Verkäufe stattfanden. In den Städten ist generell ein höheres Preisniveau für individuelle Wohngrundstücke als in den Dörfern zu verzeichnen. Diese Gegebenheiten haben sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktor und die Umrechnungskoeffizienten bzw. die Regressionsfunktion niedergeschlagen. Die Schwankungsbreite der Sachwertfaktoren kann bis zu 25 % betragen. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, wird unterstellt, dass der ermittelte Sachwertfaktor von rd. 0,91 bzw. rd. 0,99 für das Wertermittlungsobjekt in einfacher Lage und Dorflage nicht marktgerecht ist. Ein Sachwertfaktor erheblich < 0,90 wird als marktgerecht eingeschätzt.

H. O. Sprengnetter hat ein Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für Grundstücke, die mit verschiedenen Gebäudearten bebaut sind bzw. unterschiedlich genutzt werden, abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren beziehen sich auf den berechneten vorläufigen Sachwert und auf das Bodenwertniveau. Deshalb sind diese Sachwertfaktoren bundesweit anwendbar. Für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, sind Sachwertfaktoren von *H. O. Sprengnetter* ermittelt worden. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 295.000,00 € und Lage in einem Wohngebiet mit Bodenrichtwertniveau von 50,00 €/m² ist ein Sachwertfaktor von rd. 0,73 ausgewiesen.

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

- hoher vorläufiger Sachwert und Lage im Gebiet mit niedrigem Bodenwertniveau gleich kleiner Sachwertfaktor bzw. hoher Marktabschlag
- hoher vorläufiger Sachwert und Lage im Gebiet mit hohem Bodenwertniveau gleich hoher Sachwertfaktor bzw. geringer Marktabschlag ggf. sogar Marktzuschlag.

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

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

Im Landkreis Börde, insbesondere in den Städten und der Großstadtrandlage besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnhäusern, wie freistehende Einfamilienhäuser. Samswegen liegt am nordwestlichen Rand, im weiteren Umfeld der Großstadt Magdeburg. Im Großstadtumfeld besteht eine Nachfrage nach solchen Grundstücken. Der hohe vorläufige Sachwert, der großen Wohnfläche > 250 m² im Wohnhaus geschuldet, schränkt die Nachfrage ein und erhöht das Veräußerungsrisiko. Die relative Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg mit guter Verkehrsanbindung, Bundesstraßen 71 und 189 mit Anschluss an die Autobahn 14, mit den Arbeitsmöglichkeiten in Magdeburg (Industrie etc.), in der Kreisstadt Haldensleben, in der Stadt Wolmirstedt sowie im Umfeld der Landeshauptstadt Magdeburg, verbessert jedoch die Marktgängigkeit. Die Veräußerbarkeit ist mit befriedigend bis eingeschränkt zu beurteilen. Der Marktabschlag kann deshalb bis zu 20 % betragen.

Der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt, Wohnhaus und Nebengebäude, wird auf der Grundlage des regionalen Sachwertfaktors, unter Berücksichtigung des bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktors, der Marktgängigkeit und der Veräußerbarkeit, gewichtet auf rd. 0,80 geschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

6) Photovoltaikanlage

Auf der südlichen Dachfläche des Wohnhauses befinden sich 50 Solarmodule. Wie der Vertrag mit dem örtlichen Energieversorgungsunternehmen bezüglich der Vergütung des mit der Photovoltaikanlage (PVA) produzierten Solarstroms ausgestaltet ist, ist nicht bekannt. Weiterhin ist bzw. sind nicht bekannt

die Kosten der PVA (Module und Anlage);

wann die PVA installiert wurde;

ob die PVA eine sogenannte Eigentümer-PVA ist, oder ob die PVA geleast ist;

die Gesamt-/Nennleistung der PVA in kWp (Kilowattpeak);

die Einspeisevergütung des erzeugten Stromes in ct/kWh (Cent je Kilowattstunde);

die Vertragslaufzeit (üblich 20 Jahre, entspricht der Zeit der garantierten staatlichen Einspeisevergütung)

Da diese Daten/Parameter der PVA und der Rahmen des Vertrages bezüglich der Solarstrom-einspeisevergütung nicht bekannt sind, kann weder der Zeitwert der PVA noch der Ertragswert bzw. der Barwert des Solarertrags der PVA ermittelt werden. Die PVA wird daher wertneutral angesetzt.

Übertrag

marktangepasster Sachwert Grundstück A	=	235.542,40 €
--	---	--------------

Das Wohnhaus und das Nebengebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück A konnte nicht betreten werden. Von außen, von der Bornsche Straße und von den nördlichen Nachbarflurstücken 1550 und 1079/33, waren am Wohnhaus keine größeren Schäden zu erkennen. Die Instandhaltung ist, soweit zu erkennen, noch befriedigend. Das Nebengebäude war quasi nicht einsehbar. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Gebäude, Wohnhaus und Nebengebäude, wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungstau im Inneren der Gebäude vorgenommen. Üblicherweise werden als Sicherheitsabschlag 5,00 % bis 10,00 % des ermittelten Wertes (hier marktangepasster Sachwert) berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren (drei Verfahren) und in gleicher Wertigkeit (Prozentsatz) anzusetzen, um plausible Ergebnisse zu erhalten. Ich berücksichtige einen Abschlag von rd. 10,00 % aus den genannten Gründen, stark eingeschränkte Außenbesichtigung, Grundstück A nicht zugänglich.

marktangepasster Sachwert Grundstück A	=	235.542,40 €
--	---	--------------

Abschlag von rd. 10,00 %, da eine Innenbesichtigung der Gebäude und ein Betreten des Grundstücks A nicht möglich war	-	23.554,24 €
--	---	-------------

marktangepasster Sachwert Grundstück A insgesamt	=	211.988,16 €
	~	<u>212.000,00 €</u>

4.6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**ERTRAGSWERT**

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Wertermittlungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV) sowie § 33 ImmoWertV2021. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

Auch die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten marktüblichen Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke bzw. Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie Wohngrundstücke mit nicht freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, werden hilfsweise zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen.

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

Der regionale Gutachterausschuss für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte haben keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaut, veröffentlicht.

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

Siehe Ausführungen bzw. Erläuterungen in der Sachwertermittlung, Punkt 4.6.3, Seite 21/22.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Das Wohnhaus (Geb. 1) konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Bauaktenarchiv des Landkreis Börde wurde keine Bauakte des Grundstücks A gefunden.

Die Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses wird deshalb aus der Gebäudegrundfläche, multipliziert mit Wohn- und Nutzflächenfaktor, ermittelt. Das Gebäude ist im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellt. Die Gebäudegrundfläche beträgt rd. 166 m² (((18 m + 19 m) : 2) x 9 m) und die Grundfläche Windfanganbau rd. 13,50 m² (4,50 m x 3 m). Für Vollgeschosse in Wohngebäuden ist ein Wohnflächenfaktor von 0,80 anzusetzen. Für ausgebaute Dachgeschosse sind Wohnflächenfaktoren von 0,60 bis 0,75 anzusetzen. Der Wohnflächenfaktor für Dachgeschosse mit Drempe/Kniestock beträgt rd. 0,65. Für das Dachgeschoss des Wertermittlungsobjekts wird ein Wohnflächenfaktor von rd. 0,65 angesetzt. Der Wohnflächenfaktor für den Windfanganbau wird mit 0,90 angesetzt. Die Nutzfläche des Kellergeschosses wird aus der Gebäudegrundfläche mit Nutzflächenfaktor 0,80 berechnet.

Wohnfläche Wohnhaus:

Erdgeschoss:	166,00 m ² x 0,80 = 132,80 m ²	rd. 133,00 m²
Windfanganbau:	13,50 m ² x 0,90 = 12,15 m ²	rd. 12,00 m²
Dachgeschoss:	166,00 m ² x 0,65 = <u>107,90 m²</u>	rd. 108,00 m²
Wohnfläche insgesamt:	252,85 m ²	rd. 253,00 m²

Nutzfläche Wohnhaus:

Kellergeschoss:	166,00 m ² x 0,80 = 132,80 m ²	rd. 133,00 m²
-----------------	--	---------------------------------

Auch das Nebengebäude (Geb. 2) konnte nicht von innen besichtigt werden. Wie bereits beschrieben, gibt es im Bauaktenarchiv des Landkreis Börde keine Bauakte des Grundstücks A. Das Gebäude ist im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellt. Die Gebäudegrundfläche beträgt rd. 30 m² (6 m x 5 m). Die Nutzfläche des Nebengebäudes wird aus der Gebäudegrundfläche mit Nutzflächenfaktor 0,90 berechnet.

Nutzfläche Nebengebäude:

Nebengebäude:	30,00 m ² x 0,90 = 27,00 m ²	rd. 27,00 m²
---------------	--	--------------------------------

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

In dem Wohnhaus wohnen die Grundbesitzeigentümer, vermutlich mit Familie. Es wird unterstellt, dass eine tatsächliche Nettokaltmiete nicht fließt.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV2021 der Mietzins, der in der Region des Wertermittlungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für den Landkreis Börde existiert kein Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 sind für die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis eine Mietenübersicht (Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche) aufgeführt. Die Mietenübersicht ist nach dem Baujahr des Gebäudes, der regionalen Lage und dem Wohnwert gegliedert.

Die Baujahre sind in die Zeiträume bis 1948, ab 1949 bis 1990 und ab 1991 gegliedert. Die regionale Lage ist für die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis in Mittel- und Grundzentren sowie Dörfer unterteilt. Der Wohnwert ist in gut, mittel und einfach gegliedert. Guter Wohnwert ist gute (nachgefragte) Wohnlage und gute Verkehrsanbindung, Isolierverglasung ab 1995, Zentralheizung, modernes Bad/WC, Balkon. Mittlerer Wohnwert ist gemischt bebaute Wohnlage und normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz, Isolierverglasung bis 1994, Bad/WC und Zentralheizung. Einfacher Wohnwert ist wenig nachgefragte Lage, nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattung wie Einfachverglasung oder Verbundglasfenster, einfaches Bad/WC, keine Zentralheizung.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Dorf Samswegen, das aufgrund seiner Größe ein ländlicher Mittelpunkt ist, der für das Umland eine zentralörtliche Funktion erfüllt. Das Dorf Samswegen ist ca. 5 km von der Kleinstadt Wolmirstedt und ca. 14 km vom Mittelzentrum Haldensleben entfernt. Die verkehrsmäßige Erschließung ist für den ländlichen Raum im Landkreis Börde gut, da Samswegen über die Landesstraße 44 direkt erreichbar ist. Der lagebedingte Wohnwert in Samswegen, im westlichen Teil des Dorfes, ist mittel.

Der Wohnwert der Wohnung bzw. des Wohnhauses bei Beibehaltung des unterstellten einfachen bis mittleren Ausstattungs-/Gebäudestandards, ist einfach bis mittel.

Für Wohnungen mit Baujahr bis 1948 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, Baujahr geschätzt 1920ziger bis 1930ziger Jahre), in Dorflage und mit einfachem Wohnwert wird im Grundstücksmarktbericht eine Mietspanne von 3,00 €/m² bis 4,50 €/m² angegeben. Für solche Wohnungen mit mittlerem Wohnwert wird im Grundstücksmarktbericht eine Mietspanne von 4,00 €/m² bis 5,50 €/m² angegeben.

Das wertrelevante Baujahr des Wohnhauses ist 1979 (vgl. Pkt. 4.6.3, S. 26). Die marktüblichen Nettokaltmietspannen für Wohnungen mit Baujahr von 1949 bis 1990 sind wie folgt angegeben:

Lage in einem Dorf, einfacher Wohnwert, keine Angabe

Lage in einem Dorf, mittlerer Wohnwert, 3,50 €/m² bis 5,50 €/m²

Diese Nettokaltmietspannen basieren auf Auswertungen der Jahre vor 2023 und spiegeln die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen, Marktsituation, nur bedingt wider. Die Nettokaltmieten sind seitdem gestiegen, auch in der Börde.

Entsprechend der am Vermietungsmarkt herrschenden Regel „je kleiner, desto teurer“ (geringe Wohnfläche/hohe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und große Wohnfläche/geringe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche) wird für die Wohnung im Wohnhaus mit unterstelltem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert, unter Berücksichtigung der großen Wohnfläche von rd. 253 m², dass die Wohnung ein individuelles Wohnhaus ist und für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden in der Regel höhere Nettokaltmieten als für vergleichbar große und ausgestattete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu erzielen sind, wird eine monatliche Nettokaltmiete von 5,50 €/m² als markt-/ortsüblich erzielbar geschätzt. In diesem Nettokaltmietzins ist die Nutzung des Grundstücks enthalten.

Da Mietern Stellplätze in Garagen und/oder Carports in der Regel nicht mietzinsfrei zur Verfügung gestellt werden, wird für das Nebengebäude/die Garage eine Nettomiete angesetzt, und zwar von 40,00 €/Monat.

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m ²	jährlich €	jährlich €
Wohnhaus EG/DG	rd. 253,00	5,50	1.391,50	16.698,00
Nebengebäude/Garage	rd. 27,00		40,00	480,00
Wohn-/Nutzfläche ohne Nebengebäude; monat-/ jährliche Nettokalt-/Nettomiete	rd. 253,00		1.431,50	17.178,00

Die Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses wurde aus der Bruttogrundfläche mit Wohnflächenfaktoren von 0,80 und 0,65 sowie 0,90 (Windfanganbau) berechnet. Die Wohn-/Nutzflächen sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	17.178,00 €
Bewirtschaftungskosten ¹⁾ nur Anteil des Vermieters	-	4.978,96 €
(Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung und eine Garage gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	156,60 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	12.042,44 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	913,50 €
2,50 % von 36.540,00 € (Liegenschaftszinssatz ²⁾ x Bodenwert ³⁾) Bodenwert Grundstück A, baureifes Land, der den Erträgen zuzuordnen ist (vgl. Pkt. 4.6.2, S. 20)		
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.128,94 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x	17,885
bei p = 2,50 % (Liegenschaftszinssatz) und n = 24 Jahre Restnutzungsdauer) (vgl. Pkt. 4.6.3, S. 26)		
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	199.041,09 €
Bodenwert ³⁾ Grundstück A	+	36.540,00 €
(vgl. Pkt. 4.6.2, S. 20)		
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück A	=	235.581,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden, Instandhaltungsstau etc.		
Wohnhaus (Geb. 1) und Nebengebäude (Geb. 2)	-	0,00 €
kein Ansatz		
wirtschaftliche Wertminderungen		
Wohnhaus (Geb. 1) und Nebengebäude (Geb. 2)	-	0,00 €
kein Ansatz		
sonstige Besonderheiten		
Photovoltaikanlage	+	0,00 €
kein Ansatz		
<hr/>		
Ertragswert Grundstück A	=	235.581,09 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig
1) Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €/jährlich

Verwaltungskosten je Wohnung

280,00 €/jährlich

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche

11,00 €/m²/jährlich

Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete

Wohnhaus

16.698,00 €

Bewirtschaftungskosten Wohnung

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

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

Für das Jahr 2023 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 344,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280,00 €
--	----------

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2023	344,00 €
--	----------

Für das Jahr 2015 sind die Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche auf 11,00 €/m² festgesetzt.

Für das Jahr 2023 sind die Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 17,00 €/m², für Gebäude Bezugfertigkeits > 32 Jahre, festgesetzt. Das Wertermittlungsobjekt wurde vermutlich in den 1920ziger/1930ziger Jahren bezugsfertig.

jährliche Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m ²
---	------------------------

jährliche Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2023	17,00 €/m ²
---	------------------------

(Bezugsfertigkeits > 32 Jahre)

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebenen Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2023, sind für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 20. Dezember 2023 anwendbar.

Die Bewirtschaftungskosten betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2023	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten 1 Wohnung rd. 344,00 €/jährlich	344,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche 17,00 €/m ² 253 m ² Wohnfläche	4.301,00 €
Mietausfallwagnis, 2 % von der Nettokaltmiete 16.698,00 €	333,96 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	4.978,96 €

Für das Nebengebäude, vermutlich eine Garage werden die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für Garagen und Einstellplätze angesetzt. Für Garagen und Einstellplätze betragen die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen 37,00 € und 83,00 € und beziehen sich auf das Jahr 2015.

Bewirtschaftungskosten Garage 2015	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Garage 37,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten je Garage 83,00 €/jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete 1 Garage 480,00 €	
<hr/>	
Bewirtschaftungskosten Garage	

Für das Jahr 2023 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 45,00 € für eine Garage, einen Stellplatz, festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	37,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2023	45,00 €

Für das Jahr 2023 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Garage bzw. Stellplatz gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 102,00 €/Jahr festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	83,00 €
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2023	102,00 €

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Bewirtschaftungskostenpauschale und die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale für das Jahr 2023, sind für den Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag 20. Dezember 2023 anwendbar.

Die Bewirtschaftungskosten betragen:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Garage 2023	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Garage 45,00 €/jährlich; 1 Garage	45,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz 102,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	102,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete 1 Garage 480,00 €	9,60 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	156,60 €

2) Liegenschaftszinssatz

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

Es sind bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von der relativen Gebäuderestnutzungsdauer und der Gebäudegesamtnutzungsdauer abgeleitet worden. Das Grundstück A ist mit einem großen individuellen Wohnhaus bebaut. Das Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist nach den Objektarten Wochenend-, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser mit zwei gleich großen Wohnungen gegliedert. Aufgrund der Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes von rd. 253 m² ist das Wertermittlungsobjekt der Objektart Zweifamilienhäuser mit zwei gleich großen Wohnungen (insgesamt ca. 180 m² Wohnfläche) zuzuordnen. Im Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist für unvermietete Zweifamilienhausgrundstücke mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinssatz angegeben:

Zweifamilienhaus (~ 180 m ² Wohnfläche, unvermietet)	~ 2,40 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 35 % (RND 24 Jahre : GND 68 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2023 u.a. Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Villa, großes Einfamilienhaus	1,00 – 3,50 %
freistehendes Einfamilienhaus	1,50 – 4,00 %
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,50 - 4,50 %

Unter Hinzuziehung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke, Liegenschaftszinssatzspanne für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus, schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Bewertungsfall, Eigennutzung, mit rd. 2,50 %.

3) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks A, das der Entwicklungsstufe baureifes Land entspricht, anzusetzen (vgl. Pkt. 4.6.2, S. 20).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

Ertragswert Grundstück A	=	235.581,09 €
--------------------------	---	--------------

Das Wohnhaus und das Nebengebäude konnten nur stark eingeschränkt von außen besichtigt werden. Das Grundstück A konnte nicht betreten werden. Im Sachwertverfahren wurde deshalb ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren der Gebäude von rd. 10,00 % berücksichtigt. Dieser Wertabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise/Höhe anzusetzen. Daher wird der Ertragswert ebenfalls um rd. 10,00 % gemindert.

Ertragswert Grundstück A	=	235.581,09 €
--------------------------	---	--------------

Abschlag von rd. 10,00 %, da eine Innenbesichtigung der Gebäude und ein Betreten des Grundstücks A nicht möglich war	-	23.558,11 €
--	---	-------------

Ertragswert Grundstück A gesamt	=	212.022,98 €
	~	212.000,00 €

4.6.5 Indirekte Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Wertermittlung

Neben dem Sach- und dem Ertragswertverfahren ist nach § 15 in Verbindung mit § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts bebauter Grundstücke zulässig.

Vergleichswerte spiegeln die Marktsituation realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufsfällen wird der Vergleichswert ermittelt. Dies ist die sogenannte Direkte Vergleichswertermittlung. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens besteht die Schwierigkeit darin, dass Unterschiede der Vergleichsobjekte (Lage, Größe, Art, Ausstattung, Schäden etc.) berücksichtigt werden müssen, damit eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Zusammengefasst bedeutet das, die Vergleichspreise von Grundstücken müssen hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sein. Liegen nicht ausreichend regionale Vergleichspreise vor, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Regionen herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen von Grundstücksmerkmalen können durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Bei bebauten Grundstücken können zur Ermittlung des Vergleichswerts auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Solche Faktoren sind die marktüblich erzielbaren Erträge (Ertragsfaktoren) oder sonstige geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächen- und Raumeinheiten der baulichen Anlagen (Gebäudefaktoren). Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheiten bzw. Korrekturfaktoren. Dies ist die sogenannte Indirekte Vergleichswertermittlung.

Die Indirekte Vergleichswertermittlung fußt auf Vergleichsfaktoren. Der Vergleich erfolgt mit erzielten Kaufpreisen aus den letzten Jahren, die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ausgewertet werden. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geben durchschnittliche Kaufpreise, sogenannte Vergleichsfaktoren, für unterschiedliche Lagen, Haustypen (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser etc.), Baujahre, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße und ggf. weiterer Kriterien heraus. Diese Durchschnittspreise bilden dann die Vergleichswerte, anhand derer der indirekte Vergleichswert berechnet wird.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Indirekter Vergleichswert

Vergleichs-/Gebäudedefaktor (Basiswert) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ² mit Baujahr vor 1991, Regionstyp Großstadt Magdeburg und Großstadtrandlage (Wohnfläche insgesamt rd. 253 m ²) Normobjekt: Wohnfläche 120 m ² ; Bodenrichtwert 110,00 €/m ² ; Gebäudestandard 2,30; Grundstücksfläche 700 m ² und Baujahresklasse 1919 bis 1948	~ 1.387,00 €/m ²
Umrechnungskoeffizient für die Lage (Bodenrichtwert) 50,00 €/m ² (unangepasst)	x 0,71
Umrechnungskoeffizient für den Gebäudestandard 2,50	x 1,07
Umrechnungskoeffizient für die Grundstücksfläche 696 m ²	x 1,00
Umrechnungskoeffizient Baujahresklasse 1919 bis 1948	x 1,00
Gebäude-/Vergleichsfaktor des Wertermittlungsobjekts	= 1.053,70 €/m ²
Der Untersuchungszeitraum des Gutachterausschusses war 11/2020 bis 06/2022. Bis zum Wertermittlungstichtag 20.12.2023 sind die Kaufpreise für individuelle Wohngrundstücke gefallen. Um die konjunkturelle Entwicklung marktgerecht zu berücksichtigen, wird ein Abschlag von rd. 10,00 % angesetzt.	- 105,37 €/m ² = 948,33 €/m ² ~ 948,00 €/m ²
vorläufiger Vergleichs-/Gebäudewert des Wertermittlungsobjekts Wohn-/Nutzfläche x Gebäude-/Vergleichsfaktor (253 m ² x 948,00 €/m ²)	= 239.844,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderungen wegen Schäden, Instandhaltungstau etc. Wohnhaus (Geb. 1) und Nebengebäude (Geb. 2) kein Ansatz	- 0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen Wohnhaus (Geb. 1) und Nebengebäude (Geb. 2) kein Ansatz	- 0,00 €
sonstige Besonderheiten Photovoltaikanlage kein Ansatz	+ 0,00 €
Indirekter Vergleichswert Grundstück A	= 239.844,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Vergleichs-/Gebäudedefaktor

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für die Regionstypen Großstadt Magdeburg und Großstadtrandlagen Vergleichs-/Gebäudedefaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, unterteilt nach Baujahren vor 1991 und ab 1991, abgeleitet.

Das Grundstück A ist mit einem freistehenden Wohnhaus, quasi Einfamilienhaus, bebaut. Deshalb können die Vergleichs-/Gebäudedefaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, angewandt werden.

Der Vergleichs-/Gebäudedefaktor in €/m² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, der Basiswert, ist an die Wohnfläche gekoppelt.

Das sogenannte Normobjekt ist für Grundstücke, die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre vor 1991 bebaut sind, wie folgt definiert:

Wohnfläche	120 m ²	Lage, Bodenrichtwert	110,00 €/m ²
Gebäudestandard	2,3	Grundstücksfläche	700 m ²
Baujahresklasse	1919 bis 1948		

Der Basiswert Vergleichs-/Gebäudedefaktor für das Wertermittlungsobjekt mit angesetzter Wohnfläche von rd. 253 m²; Bodenrichtwert 110,00 €/m²; Gebäudestandard 2,30; Grundstücksfläche 700 m² und Baujahresklasse 1919 bis 1948, beträgt rd. 1.387,00 €/m².

Bei Abweichung vom Normobjekt, anderer Bodenrichtwert, andere Grundstücksfläche, anderer Gebäudestandard, andere Grundstücksfläche und andere Baujahresklasse sind Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die ebenfalls im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht sind.

Übertrag

Indirekter Vergleichswert Grundstück A	= 239.844,00 €
--	----------------

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung der Gebäude und des nicht ermöglichten Zugangs zum Grundstück A ist in den beiden anderen Wertermittlungsverfahren, Sach- und Ertragswertverfahren, ein Sicherheitsabschlag von rd. 10,00 % für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren der Gebäude berücksichtigt worden. Dieser Wertabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise/Höhe anzubringen. Daher wird der Indirekte Vergleichswert ebenfalls um rd. 10,00 % gemindert.

Indirekter Vergleichswert Grundstück A	= 239.844,00 €
--	----------------

Abschlag von rd. 10,00 %, da eine Innenbesichtigung der Gebäude und ein Betreten des Grundstücks A nicht möglich war	- 23.984,40 €
--	---------------

Indirekter Vergleichswert Grundstück A insgesamt	= 215.859,60 €
	~ 216.000,00 €

4.6.6 Verkehrswert Grundstück A, Flurstück 1220/33, unbelastet

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

Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 212.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 212.000,00 € und der Indirekte Vergleichswert mit rd. 216.000,00 €, unter Ansatz eines Sicherheitsabschlags für nicht ermöglichte Innenbesichtigungen, ermittelt. Ertrags- und indirekter Vergleichswert stützen den marktangepassten Sachwert. Der Verkehrswert, unbelastet des Grundstücks A wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung dienen. Da marktangepasster Sachwert, Ertragswert und Indirekter Vergleichswert abweichen, ist der Verkehrswert, unbelastet aus den Ergebnissen der drei Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung (d.h. Wichtung) deren Aussagefähigkeit, abzuleiten. Die Aussagefähigkeit (Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den, für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der, mit dem jeweiligen Verfahren, erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Das Grundstück A ist ein Sachwertobjekt. Deshalb wird dem marktangepassten Sachwert das Gewicht 1,00 (a), dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (b) und dem Indirekten Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in ausreichender Qualität (Normalherstellungskosten, regionaler und überregionaler Sachwertfaktor) zur Verfügung. Für das Ertragswertverfahren standen die erforderlichen Daten in noch ausreichender Qualität (regionstypische Durchschnittsmieten und überregionaler Liegenschaftszins) zur Verfügung. Für das Indirekte Vergleichswertverfahren standen die erforderlichen Daten in ausreichender Qualität (Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht 2023) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (e) und dem indirekten Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,80 (f) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (a) x 0,80 (d) = 0,80,
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,50 (b) x 0,60 (e) = 0,30 und
das indirekte Vergleichswertverfahren das Gewicht	1,00 (c) x 0,80 (f) = 0,80

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$\frac{212.000,00 \text{ €} \times 0,80 + (212.000,00 \text{ €} \times 0,30) + (216.000,00 \text{ €} \times 0,80)}{0,80 + 0,30 + 0,80} = 213.684,21 \text{ € rd. } \mathbf{214.000,00 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert, unbelastet für das mit einem individuellen Wohnhaus
und einem Nebengebäude, Garage, bebaute Grundstück A in

39326 Samswegen, Bornsche Straße 7

Gemarkung Samswegen, Flur 5, Flurstück 1220/33

wird zum Wertermittlungsstichtag 20. Dezember 2023 auf

214.000,00 €

in Worten: zweihundertvierzehntausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Wohnhaus Erd- und Dachgeschoss, angesetzt mit rd. 253 m², errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 214.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 846,00 €/m².

4.7 Wertermittlung des Grundstücks B, Flurstück 1077/16

Wertermittlung für das unbebaute Grundstück B, Gemarkung Samswegen, Flur 5, Flurstück 1077/16, mit einer Fläche von 110 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Samswegen, Blatt 665), in 39326 Samswegen, Bornsche Straße 7.

4.7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich der Verkehrswert des Grundstücks B, Flurstück 1077/16, vorrangig am Bodenwert. Gegebenenfalls vorhandene Außenanlagen sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

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

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 ImmoWertV2021).

4.7.2 Bodenwertermittlung

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis hinterfragt wurden.

Für das Dorf Samswegen sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwertzonen für baureifes Land festgesetzt. Für die Lage des Grundstücks B in Samswegen ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022, aktueller Bodenrichtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023, wie folgt definiert:

50 B

WA o I f550

Bodenrichtwert

50 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land

Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I ein Vollgeschoss

Angaben zum Grundstück

f550 durchschnittliche Grundstücksfläche 550 m²

Auf Besonderheiten des Grundstücks B bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Grundstücksspezifischer Bodenwert

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

Entwicklungszustand:

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Bauweise

unbebaut

Maß der baulichen Nutzung

entfällt

Angaben zum Grundstück

t16 Grundstückstiefe in Metern (bis)

f110 Grundstücksfläche in Quadratmeter

Das Grundstück B liegt gemäß Auskunft des Bauamtes der Einheitsgemeinde Nedere Börde im Innenbereich von Samswegen und in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 50,00 €/m², baureifes Land, Allgemeines Wohngebiet. Die Bodenrichtwertzone 50,00 €/m² ist quasi das alterschlossene Dorfgebiet. Im Dorfgebiet liegen landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke. Die Bebauung der Grundstücke ist somit unterschiedlich, Wohnhäuser mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, kleinere Wohnblöcke, freistehende individuelle Wohnhäuser und Nebengebäude unterschiedlicher Größe.

Das Grundstück B ist ortsüblich erschlossen, es liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, der ausgebauten Bornsche Straße. Das Grundstück B besitzt deshalb grundsätzlich die für den Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogenen Vergleichskriterien Grundstücksnutzung und -erschließung. Obwohl auf das Grundstück B keine Ver- und Entsorgungsleitungen geführt sind, ist das Grundstück B ortsüblich erschlossen, weil das Grundstück B problemlos an die in der Bornsche Straße verlegten Leitungen angeschlossen werden kann. **Der Bodenrichtwert für baureifes Land von 50,00 €/m² kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung angesetzt werden.**

Das Grundstück B ist mit einer Fläche von lediglich ca. 110 m² selbständig nicht bebaubar. Zusammen mit dem Grundstück A, Flurstück 1220/33, bildet das Grundstück B eine wirtschaftliche Einheit. Auch die regelmäßige Grundbesitzform der nebeneinander liegenden Flurstücke 1077/16 und 1220/33 stützt die These der wirtschaftlichen Einheit. Deshalb wird das Grundstück B auch nicht als Arrondierungsfläche für das Flurstück 1220/33 angesehen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023, Sachsen-Anhalt, S. 299/300).

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land an die tatsächliche Fläche des Grundstücks B erfolgt nicht, da vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis keine Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden konnten, weil bezüglich der Grundstücksgrößen keine eindeutige Signifikanz festgestellt werden konnte. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf die Fläche des Grundstücks B erfolgt deshalb nicht.

Das Grundstück B besitzt die für den Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogenen Vergleichskriterien Grundstücksnutzung und -erschließung. **Der Bodenrichtwert von 50,00 €/m² für baureifes Land kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.** Eine konjunkturelle Anpassung (Markt Anpassung) des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone von 35,00 €/m² (Bodenrichtwertstichtag 31.12.2020) auf 50,00 €/m² (Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022) gestiegen ist. Der Bodenrichtwert für baureifes Land ist seit dem Bodenrichtwertstichtag 31.12.2009 kontinuierlich gestiegen (Ausgangswert 25,00 €/m²). Aufgrund der Nachfrage nach individuellen Wohngrundstücken in Samswegen ist mit einem weiteren signifikanten Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land zu rechnen. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert baureifes Land	50,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 5 %	+ 2,50 €/m ²	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert baureifes Land	52,50 €/m ²	rd. 52,50 €/m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **20. Dezember 2023** wie folgt geschätzt:

Grundstück B, Flurstück 1077/16	ca. 110 m ²	
ortsüblich erschlossenes Bauland	ca. 110 m ² x 52,50 €/m ² =	5.775,00 €
Grundstücksfläche	ca. 110 m ²	Bodenwert 5.775,00 €

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

Außenanlagen, die einen Zeitwert besitzen sind nicht vorhanden. Deshalb ist kein Zeitwert für Außenanlagen anzusetzen.

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

4.7.3 Verkehrswert Grundstück B, Flurstück 1077/16

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks B, Flurstück 1077/16, orientiert sich am Bodenwert, da unbebaute Grundstücke üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich am Bodenwert orientieren.

Für das Grundstück B, Flurstück 1077/16, wurde der Bodenwert mit 5.775,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks B in
39326 Samswegen, Bornsche Straße 7
 Gemarkung Samswegen, Flur 5, Flurstück 1077/16
 wird zum Wertermittlungsstichtag 20. Dezember 2023 auf

5.800,00 €

in Worten: fünftausendachthundert Euro geschätzt.

Aus dem Verkehrswert von rd. 5.800,00 € errechnet sich bei einer Grundstücksfläche von 110 m² ein Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche von rd. 52,70 €/m².

5 Verkehrswert Grundbesitz, unbelastet

Grundbesitze mit der Nutzbarkeit der Grundstücke A und B werden am Grundstücksmarkt üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an der Summe der Verkehrswerte der Grundstücke, unbelastet, orientieren.

Verkehrswert Grundstück A, unbelastet	rd.	214.000,00 €
Verkehrswert Grundstück B	rd.	+ 5.800,00 €

Summe der Verkehrswerte, unbelastet	rd.	219.800,00 €

Der Verkehrswert Grundbesitz, unbelastet, bebaut mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude
In 39326 Samswegen, Bornsche Straße 7

Grundstück A, Gemarkung Samswegen, Flur 5, Flurstück 1220/33
Grundstück B, Gemarkung Samswegen, Flur 5, Flurstück 1077/16

wird zum Wertermittlungsstichtag 20. Dezember 2023 auf

219.800,00 €

in Worten: zweihundertneunzehntausendachthundert Euro geschätzt.

6 Erklärung des Sachverständigen

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

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

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger

Salzwedel, 26. Februar 2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.