

Amtsgericht Haldensleben
9 K 35/25
Stendaler Str. 18

39240 Haldensleben



Magdeburg, den 23.03.2026

Betreff: Vermutlich defekte Heizungsanlage und sichtbare Wasserflecken im Wohnbereich ((Wanddecke - Anschluss Fensterelement an der Terrasse), hier oberhalb des Bodenbelages)

Beschluss: 9 K 35/25

Ortstermin am: 13.03.2026, ab 8.00 Uhr

Teilnehmer: (Eigentümerin zu 50 %)
(Eigentümer zu 50 %)

Gebäude: Herr Stefan Gülich, Sachverständiger
Akazienstr. 25, 39326 Elbe-Heide OT Heinrichsberg

Sehr geehrte Frau ,

die von Ihnen im Beschluss vom 03.03.2026 aufgeführten Aspekte wurde folgendes augenscheinlich festgestellt (eine Bauteilöffnung wurde vom Gericht nicht beauftragt):

1. Das Display der Heizungsanlage zeigte einen Fehler an. Der Fehler betraf, gemäß Aussage der Ansprechpartner vor Ort, den defekten Fühler des Warmwasserspeichers. Dieser Fehler wurde durch einen, durch die Eigentümer, zu Rate gezogenen Heizungsfachmann ausgemacht und erscheint plausibel.
2. Der sichtbare Wasserfleck im Wohnbereich ((Wanddecke - Anschluss Fensterelement an der Terrasse), hier oberhalb des Bodenbelags) stellt sich wie folgt dar. Sichtbare Feuchtigkeit und Putz- u. Tapetenabplatzungen. Mögliche Ursachen sind:
 1. Ursache: Der Schaden kann durch, von außen, eindringende Feuchtigkeit an dieser Stelle eingetreten sein und zu diesem Schaden geführt haben.
 2. Ursache: Unter dem Estrich (zwischen Bodenbelag, Estrich, Dämmung u. Bodenplatte (Aufbau oben nach unten) an dieser Stelle verlaufende/n wasserführende/n defekte Leitung/en (geringer Austritt von Wasser über einen längeren Zeitraum). Hier kann Wasser, welches unkontrolliert ausgetreten ist, zu diesem Schaden geführt haben.

Fazit:

Die Kosten für die Behebung der zuvor aufgeführten Aspekte (Heizungsanlage u. sichtbare Wasserflecken) wird vorsichtig mit rd. 10.000 € eingeschätzt.

Es ist augenscheinlich nicht erkenntlich, ob die Feuchtigkeit sich im Wohnbereich weiter ausgebreitet hat. Hierdurch können weitere Bereiche / Bauteile betroffen sein.

Die Kosten für die Behebung der zuvor aufgeführten Aspekte (Heizungsanlage u. sichtbare Wasserflecken) können daher evtl. noch höher liegen.

Mit freundlichem Gruß



Stefan Gülich

Anlage: Fotodokumentation

**Bilder vom
Objekt**



BILD 1:

Heinrichsberg, Akazienstr. 25, Schadensobjekt

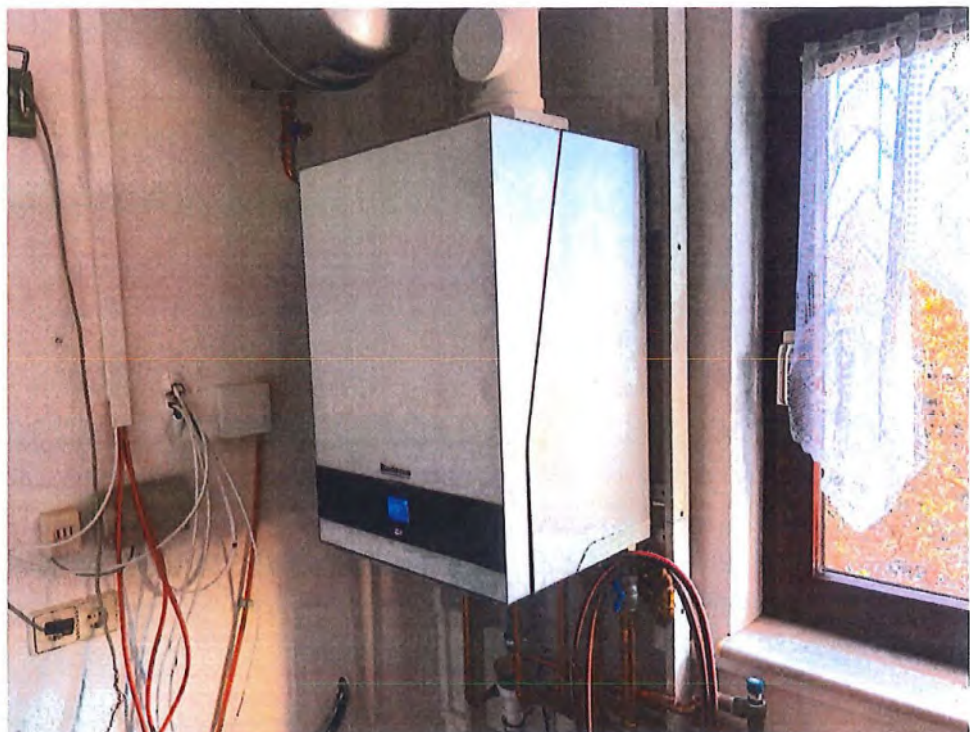


BILD 2:

Heinrichsberg, Akazienstr. 25, Heizungsanlage

**Bilder vom
Objekt**



BILD 3:

Heinrichsberg, Akazienstr. 25, Fehlermeldung Heizungsanlage

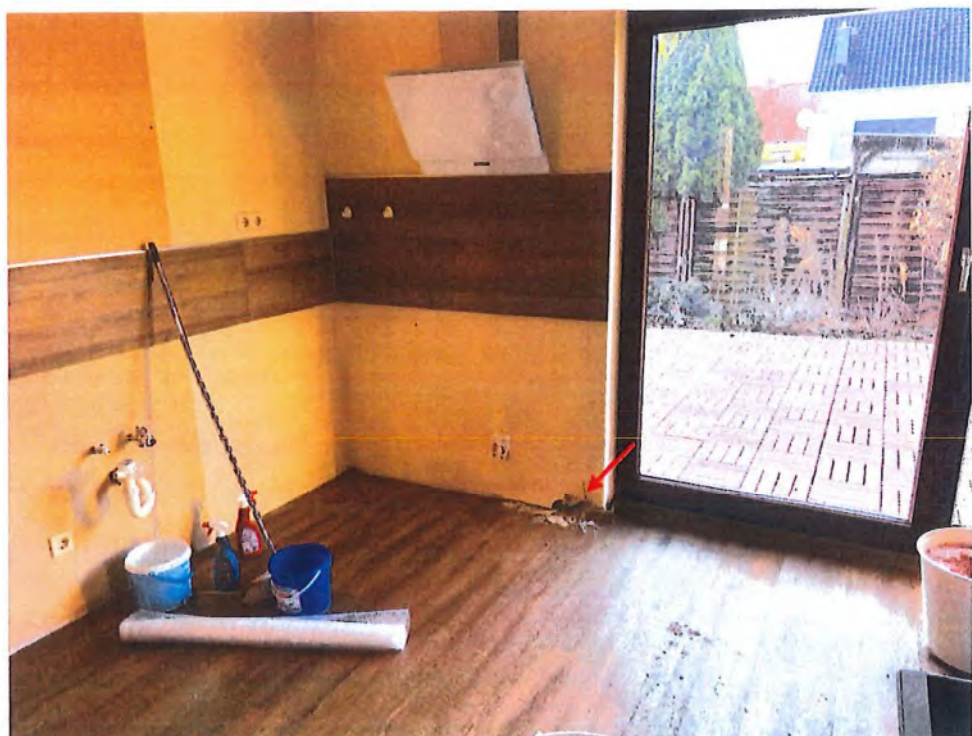


BILD 4:

Heinrichsberg, Akazienstr. 25, Übersicht Wasserschaden Innenbereich, Kennzeichnung durch Pfeil

**Bilder vom
Objekt**



BILD 5:

Heinrichsberg, Akazienstr. 25, Wasserschaden Innenbereich, Kennzeichnung durch Pfeile



BILD 6:

Heinrichsberg, Akazienstr. 25, Wasserschaden Außenbereich, kein Schaden oberhalb der Terrassenplatten ersichtlich

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

Sachverständigenbüro Thomas Hund
Verfasser: Dipl.-Ing.(FH) Thomas Hund
Friedensweg 09
39291 Möser/OT Schermen
Tel.: 0172 – 591 84 88
Email: sv-thomas-hund@t-online.de

Gutachten Nr.: EFH_03/2023

Schermen, den 04. April 2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB
für das Einfamilienhaus

39326 Heinrichsberg Akazienstraße 25

Eigentümer:

zu je 1/2



Foto 1

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 21.03.2023
ermittelt und beträgt

246.000,00 € (1.339 €/m² Wohnfläche)
(zweihundertsechsvierzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 1 von 2 Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten. Hierin sind 12 Seiten Anlagen und 25 Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Inhaltsverzeichnis	4
1.2. Art und Zweck des Gutachtens	4
1.3. Ortstermin mit Teilnehmern und Besichtigungsverhältnisse	4
1.4. Quellenangaben	7
1.5. Grundbuchangaben	9
2. Grundstücksbeschreibung	10
2.1 Makrolage	10
2.2 Mikrolage	12
2.2.1. Demografische Entwicklung	13
2.2.2 Kaufkraft und Arbeitsmarktsituation	14
2.3 Infrastruktur	14
2.4 Gestaltung des Grundstücks	15
2.5 Art und Anzahl der Bebauung	15
2.6 Topographie des Grundstücks	15
2.7 Immissionen	15
2.8 Erschließungsstand	15
2.9 Eintragungen im Baulastenverzeichnis	15
2.10 Eintragungen im Altlastenverzeichnis	15
2.11 Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, und Naturschutz	15
2.12 Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurreinigungsverfahren/-gebiet	15
2.13 Ortssatzungen (Erhaltungs-, Gestaltungs- und Baumschutzsatzungen)	15
2.14 Angaben aus dem Bebauungsplan	15
2.15 Angaben aus dem Flächennutzungsplan	16
3. Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	17
3.1 Baujahr, Alter, GND, RND	17
3.2 Art und Nutzung der Bebauung	17
3.3 Anzahl der Geschosse, Grundrissgestaltung, Raumaufteilung der einzelnen Geschosse	17
3.4 Detaillierte Auflistungen der Einzelbauteile zur Festlegung des Ausstattungsstandards	18
3.4.1 Bauweise und Konstruktion	18
3.4.2 Ausstattung:	19
3.4.3 Baumängel und -schäden	20
3.5 Besondere Betriebseinrichtungen	26
3.6 Besondere Bauteile	26
3.7 Ver- und Entsorgung, Hausanschlüsse	26
3.8 Belichtungs-, Besonnung- und Belüftungsverhältnisse	26
3.9 Instandhaltungszustände	26
3.10 Modernisierungszustand	26
3.11 Außenanlagen	27
3.12 Mängel und Schäden	27
4. Wertermittlungen	28
4.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung und Begriffserklärung	29
4.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	30
4.3 Bodenwertberechnungen	30
5. Sachwertverfahren	31

5.1 Erläuterungen zum Sachwertverfahren und Begriffserklärungen	31
5.2 Angabe Alter; GND und RND Restnutzungsdauer - § 4 Abs. 3 ImmoWertV	31
5.3 Ermittlung des objektspezifischen und ausstattungsbezogenen NHK-Wertes	32
5.4 Modifizierungen des NHK-Wertes mittels Korrekturfaktoren	33
5.5 Angabe, Berechnung und Ableitung der BGF	33
5.6 Berücksichtigung der Baunebenkosten.....	34
5.7 Alterswertminderung.....	34
5.8 Berücksichtigung besonderer Bauteile.....	34
5.9 Berücksichtigung besonderer Einrichtungen.....	34
5.10 Berücksichtigung der Außenanlagen	35
5.11 Berücksichtigung von Mängeln und Schäden	35
5.12 Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	35
5.13 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	36
5.14 Marktanpassungen	36
5.15 Sachwertberechnung und Sachwertfestlegung	38
5.16 Die Marktanalyse von Hausangeboten im Umkreis von 5 km im Monat März 2023.....	39
6. Ertragswertermittlung	41
6.1. Ertragswertverfahren	41
6.2 Angabe Alter; GND und RND	42
6.3 Angabe Liegenschaftszins und nachhaltig erzielbaren Mietzins.....	42
6.4 Angabe, Berechnung oder Ableitung der Mietfläche und Nutzfläche.....	44
6.5 Berechnungen des jährlichen Rohertrages	44
6.6 Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten.....	45
6.7 Berücksichtigung des Reinanteils des Bodens.....	46
6.8 Wahl und Anwendung des Vervielfältigers	46
6.9 Berücksichtigung von Mängeln und Schäden	47
6.10 Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	47
6.11 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	47
6.12 Ertragswertberechnung bzw. Ertragswertfestlegung	48
7. Vergleichswertverfahren.....	49
8. Verkehrswertermittlung	50
8.1 Endgültige Wahl des Verkehrswertes zum Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag.....	50
8.2 Begründungen zur Wahl des Verkehrswertes	50
8.3 Schlussklärung, Datum und Unterschrift des Erstellers.....	50
9. Anlagen.....	53
9.1 Fotodokumentationen.....	53
9.2 Katasterauszug	60
9.3 Grundbuchauszüge	61

1. Allgemeine Angaben

1.1. Inhaltsverzeichnis

1.2. Art und Zweck des Gutachtens

Das Gutachten wird zur Vermögensermittlung erstellt.

1.3 Ortstermin mit Teilnehmern und Besichtigungsverhältnisse

Die Ortsbesichtigung wurde am 21.03.2023 um 09.00 Uhr durchgeführt. Anwesend waren:

Gutachter Herr Dipl.-Ing. FH Thomas Hund,
Eigentümer

Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch mit einer Medion Digitalkamera 16.0 Mio. Pixel dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten beigelegt (vgl. Anlagen Fotodokumentation von Seite 54). Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigelegten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Es lagen Lagepläne vor. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus Angabe der Quelle z.B. auftragsgemäß aus den vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig überprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Anlagen). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, 14.07.2021) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Untersuchungen

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Eine TV-Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage liegt nicht vor. Eine Aussage über eine eventuelle Sanierung kann somit nicht getroffen werden. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen Andern als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners (SV). D.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Das Gutachten darf weder gänzlich, noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme, ohne Zustimmung des Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschluss

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrags. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	21.03.2023
Wertermittlungstichtag	21.03.2023

Einfamilienhaus Baujahr: ca.1996/ Anbau 2017	
Wohn- / Nutzfläche Haupthaus	183,75 m ²
Bodenwert	19.012,50 €

Vorläufiger Herstellungswert Neuwert (Summe)	466.615 €
Vorläufiger Herstellungswert Zeitwert (Summe)	333.298 €
Außenanlagen (Summe)	13.332 €
Summe vorläufiger Sachwert	365.643 €
Minderung Baumängel / Schäden / Rechte	16.915 €
Marktanpassungsfaktoren	0,71904
Summe Sachwert nach Marktanpassung	262.912 €
Summe Sachwert nach Minderung Schäden	245.997 €

Rohertrag	14.010 € / Jahr
Bewirtschaftungskosten	3.105 € / Jahr
Liegenschaftszins	3,50 %
Restnutzungsdauer	55 Jahre
Ertragswert	250.555 €

Verkehrswert	246.000 €
---------------------	------------------

1.4. Quellenangaben

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen: -

- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch
- Auskunft Verwaltungsgemeinde Loitsche-Heinrichsberg
- Bauunterlagen
- Flurkartenauszug

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013

letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes

(**Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV**) vom 12. Mai 2006

mit der Ersten Verordnung zur Änderung der Beleihungswertermittlungsverordnung vom 16. September 2009

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (**Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL**) vom 11. Januar 2011

DIN 277/ 2005-02 Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau, Februar 2005

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**) vom 12. November 2015

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

(**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV und ImmoWertA**) vom 14. Juli 2021

Übergangsweise bis 2024:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (**Sachwertrichtlinie – SW-RL**) vom 05. September 2012

Übergangsweise bis 2024:

Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

(**Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**) in der Fassung vom 01. März 2006

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I.2003, Seite 2346)

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**) vom 20. März 2014

Normalherstellungskosten 2010 (**NHK 2010**) gemäß den ImmoWertV Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) vom 14.07.2021

Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**), in der jeweils gültigen Fassung

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2010
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage 2010
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 4. Auflage 2010
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2010
- Sprengnetter: Grundstücksbewertung Arbeitsmaterialien Bd. I-III, Stand 2010, Wertermittlungsforum, Sinzig
- Hubert Geppert und Ullrich Werling: Praxishandbuch Wertermittlung von Immobilieninvestments im Immobilienmanagerverlag Köln, 2009
- Christine Uske: Baustellenhandbuch für die Ausführung nach EnEV 2009 Forum Verlag Herkert GmbH Mering; 2010
- Grundstücksmarktbericht 2019 und 2021 Land Sachsen-Anhalt

1.5. Grundbuchangaben

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom	09.03.2022
Amtsgericht:	Haldensleben
Grundbuch:	Heinrichsberg
Band:	
Blatt:	766

Grundbuch (Eintrag Nr.: 1)

Gemarkung:	Heinrichsberg
Flur:	10
Flurstück.:	14/2
Wirtschaftsart u. Lage:	Wohnbaufläche Akazienstraße 25
Größe (m²):	845 m²

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 09.03.2022

Eigentümer 1 Name:

Eigentümer 2 Name:

zu je 1/2

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lastenfrei, keine Eintragungen

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dabei unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Großräumige Lage: Loitsche-Heinrichsberg

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bundesland Sachsen-Anhalt in der Nähe der Landeshauptstadt Magdeburg in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide im Landkreis Börde.

Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht rückläufig. Die Gemarkungsgröße beträgt ca. 30,76 km², die Einwohnerzahl liegt bei ca. 956, welches eine Bevölkerungsdichte von 31 Einwohnern je km² ausmacht.

Loitsche-Heinrichsberg liegt etwa 20 km nordöstlich von Magdeburg und 30 km östlich von Haldensleben.

Seit der Gebietsreform von 2010 gehören zur Gemeinde drei Ortschaften:

Heinrichsberg: 364 Einwohner

Loitsche: 570 Einwohner

Ramstedt: 22 Einwohner

Durch Heinrichsberg führt die Kreisstraße 1170 welche Magdeburg – Loitsche verbindet. Weiterhin quert die Landstraße 44 den Ort Loitsche.

Einen Bahnanschluss gibt es direkt nicht, sondern in 5 km Entfernung in Zielitz, hier verkehren die S-Bahnlinie 1 Magdeburg – Wolmirstedt und der Regional Express 20 Magdeburg-Stendal.

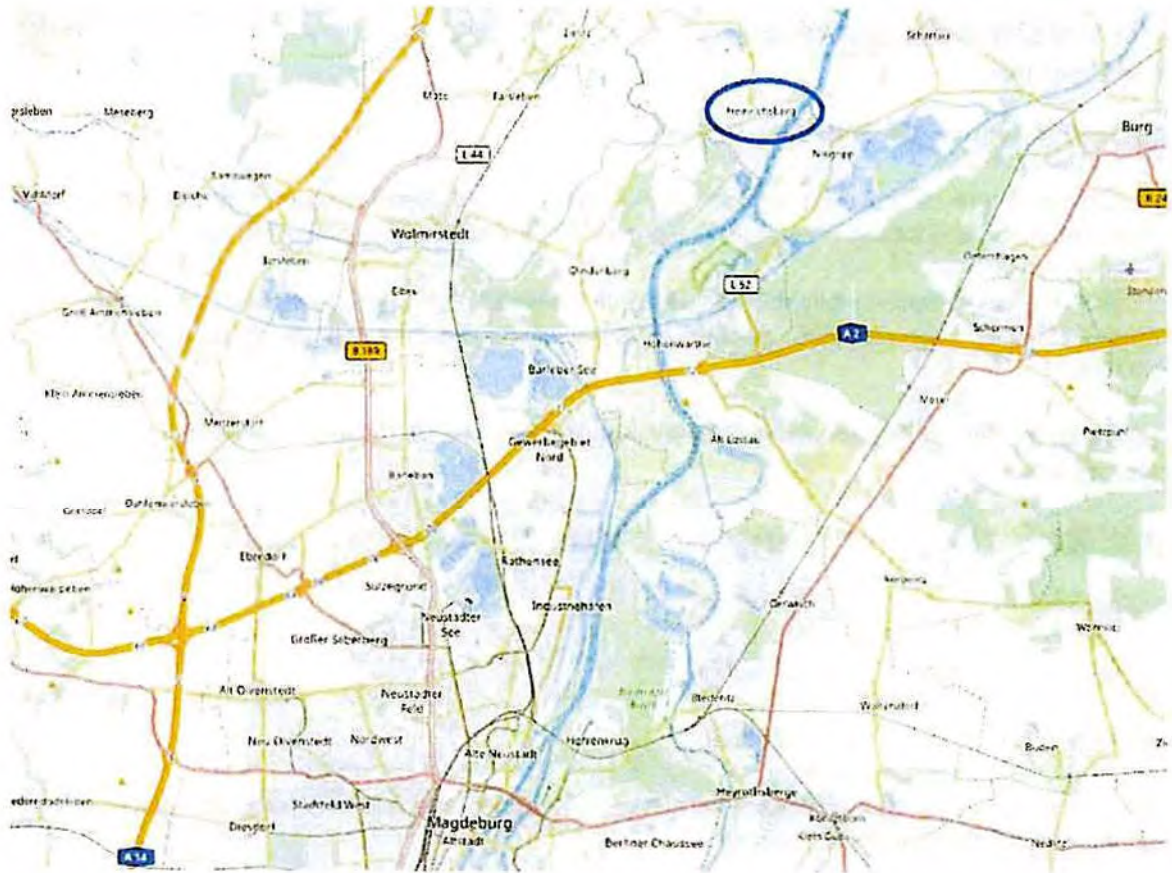
Diverse Buslinien (631 und 622) übernehmen die Binnenerschließung und die Verbindungen mit Magdeburg und Wolmirstedt.

Das Dorf Heinrichsberg wird in hohem Maße von traditionellen Branchen, wie der Landwirtschaft, Dienstleistern und dem Handwerk geprägt.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind: Berlin BER in etwa 158 km über die A2 und A10, Leipzig/Halle in etwa 135 km über die A2 und A14 und Hannover in etwa 158 km über die A2 erreichbar.

Die Autobahn A2 erreicht man in 8,2 km Auffahrt Magdeburg Rothensee.

Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg verfügt somit über eine befriedigende Verkehrslage.
Regionalplanung: Dorfgebiet (mit den dazugehörigen Ortsteilen)



Quelle openstreet.map

2.2 Mikrolage

Kleinräumige Lage: Heinrichsberg

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem nordwestlichen Ortsteil von Heinrichsberg. Das Objekt befindet sich in der Akazienstraße, welche von der Umfassungsstraße abgeht.

Zum Zentrum der Gemeinde Heinrichsberg sind es etwa 0,9 km.

Im Wohngebiet sind hauptsächlich Einfamilienhäuser das Wohngebiet entstand im Zeitraum von 1995 bis 2000.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr erfolgt mittels Buslinie. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar vom Objekt in ca. 0,85 km Entfernung „Elbstraße“. Der Ortsteil wird straßenverkehrsseitig durch folgende Straßen: Umfassungsstraße, Loitscher Straße und Akazienstraße erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der Nähe in Wolmirstedt vorhanden. Mittel- und langfristige Bedürfnisse können in den 25 km entfernten Einkaufszentren in Magdeburg gedeckt werden. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie medizinische und auch gastronomische Einrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden.

Das Wohnumfeld wird durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in abweichender offener und geschlossener Bauweise geprägt. Zusammengefasst beurteilt der Gutachter die Lage des Bewertungsobjektes als gute Wohnlage innerhalb der Gemeinde Heinrichsberg.

Die Infrastruktur ist als befriedigend einzuschätzen.

Die unmittelbare Lage des Bewertungsgrundstücks ist als Geschäftslage nicht geeignet. Sie dient aber vorwiegend dem Wohnen. In der Gemeinde gibt es ein reges Vereinsleben wie die Feuerwehr, Reit- und Fahrverein, usw.



Quelle www.openstreetmap.de

2.2.1. Demografische Entwicklung

Noch: 4.1 Bevölkerung nach regionaler Einheit und demografischen Strukturmerkmalen sowie Religion

	Regionale Einheiten				
	Loitsche-Heinrichsberg	Verbandsgemeinde Elbe-Heide	Landkreis Börde	Sachsen-Anhalt	Deutschland
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Staatsangehörigkeit nach ausgewählten Ländern					
Deutschland	992	13 634	174 260	2 247 873	74 039 682
Bosnien und Herzegowina	-	-	7	422	140 103
Griechenland	-	-	22	705	254 282
Italien	-	-	49	662	488 390
Kasachstan	-	3	46	733	46 740
Kroatien	-	-	3	150	209 840
Niederlande	-	10	73	653	128 862
Österreich	-	-	22	392	164 246
Polen	3	12	(160)	2 729	382 391
Rumänien	-	-	36	590	126 169
Russische Föderation	-	6	163	3 050	174 023
Türkei	-	3	96	1 906	1 505 305
Ukraine	3	12	183	2 766	112 983
Sonstige	4	66	926	24 409	2 446 679
Religion					
Römisch-katholische Kirche (öffentlich-rechtlich)	37	248	7 022	77 864	24 066 604
Evangelische Kirche (öffentlich-rechtlich)	197	2 644	29 594	310 520	23 369 341
Sonstige, keine, ohne Angabe	768	10 604	139 432	1 893 656	32 783 750

Die Einwohnerzahl (Bevölkerung insgesamt) wird im Gegensatz zu den anderen Ergebnissen keinem Geheimhaltungsverfahren unterzogen. Die Summen der Teilergebnisse können daher in Einzelfällen von der Einwohnerzahl (Bevölkerung insgesamt) abweichen.

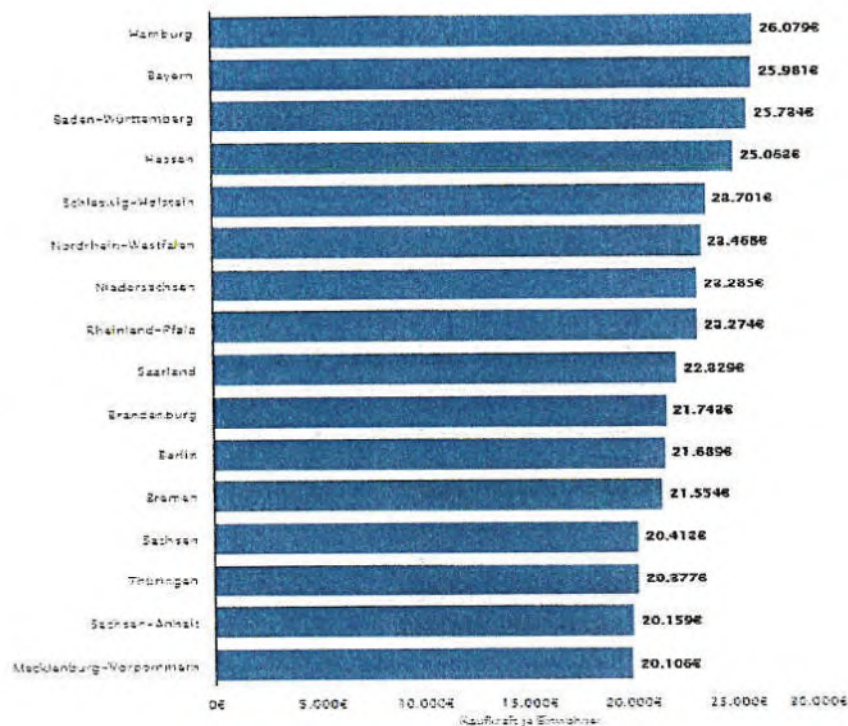
Im Ausland tätige Angehörige der Bundeswehr, der Polizeibehörden und des Auswärtigen Dienstes sowie ihre dort ansässigen Familien werden ausschließlich für die Ergebnisse der regionalen Einheit "Deutschland" berücksichtigt. Die Summe der Länderergebnisse ist daher kleiner als das Bundesergebnis.

Bei der Differenzierung nach "Familienstand (ausführlich)" beziehen sich die Informationen zu "Eingetr. Lebenspartnerschaften" auf eingetragene gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaften.

Bei der Differenzierung nach "Staatsangehörigkeit nach ausgewählten Ländern" beziehen sich die Informationen auf die deutschlandweit am häufigsten vorkommenden Staatsangehörigkeiten. Alle weiteren Staatsangehörigkeiten, wie auch Staatenlose, Personen mit ungeklärter Staatsangehörigkeit und Personen ohne Angabe zur Staatsangehörigkeit sind in der Position "Sonstige" zusammengefasst. Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit gelten, unabhängig vom Vorliegen weiterer Staatsangehörigkeiten, als Deutsche.

2.2.2 Kaufkraft und Arbeitsmarktsituation

Die ostdeutschen Bundesländer: Kaufkraft schwach, aber auf Wachstumskurs



Quelle GfK-Kaufkraftstudie

ARBEITSMARKT IM ÜBERBLICK - BERICHTSMONAT MÄRZ 2023 - BÖRDE

Ausgewählte Merkmale	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose	4.779	332
Arbeitslose SGB III	2.047	70
Arbeitslose SGB II	2.732	262
Arbeitslosenquote	5,4	0,5
Arbeitslosenquote SGB III	2,3	0,1
Arbeitslosenquote SGB II	3,1	0,4
Gemeldete Arbeitsstellen	2.393	166
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	6.589	482
Unterbeschäftigungsquote	7,3	0,7

2.3 Infrastruktur

Die Infrastruktur ist als befriedigend einzuschätzen.

Bus- und Bahnverbindungen sind vorhanden. Kindereinrichtungen, Grund- und Realschule sowie Gymnasien sind in der Nähe der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ausreichend vorhanden.

2.4 Gestaltung des Grundstücks

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von ca. 16 m an der Bachstraße, bei einer Tiefe von ca. 43 m. Der Zuschnitt ist unregelmäßig und für eine Bebauung durch die Größe gut geeignet.

2.5 Art und Anzahl der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einer Doppelgarage, einem Carport und Stallung bebaut.

2.6 Topographie des Grundstücks

Die Oberfläche des Grundstückes ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund angenommen, da eine Standfestigkeit der Bestandsgebäude schon mehrere Jahre besteht.

2.7 Immissionen

Immissionen im Bereich von Lärm- und Geruchsbelästigung sind im leichten Umfang vorhanden.

2.8 Erschließungsstand

Die Erschließung erfolgt über die Akazienstraße. Die Straße ist mit Bitumen belegt mit beidseitigem Gehweg. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Gas, Strom und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

2.9 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht bekannt.

2.10 Eintragungen im Altlastenverzeichnis

Eintragungen im Altlastenverzeichnis sind nicht bekannt.

2.11 Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, und Naturschutz

Eintragungen in den Verzeichnissen sind nicht bekannt.

2.12 Umlegungs-, Sanierungs-, oder Flurreinigungsverfahren/-gebiet

Eintragungen in den Verzeichnissen sind nicht bekannt.

2.13 Ortssatzungen (Erhaltungs-, Gestaltungs- und Baumschutzsatzungen)

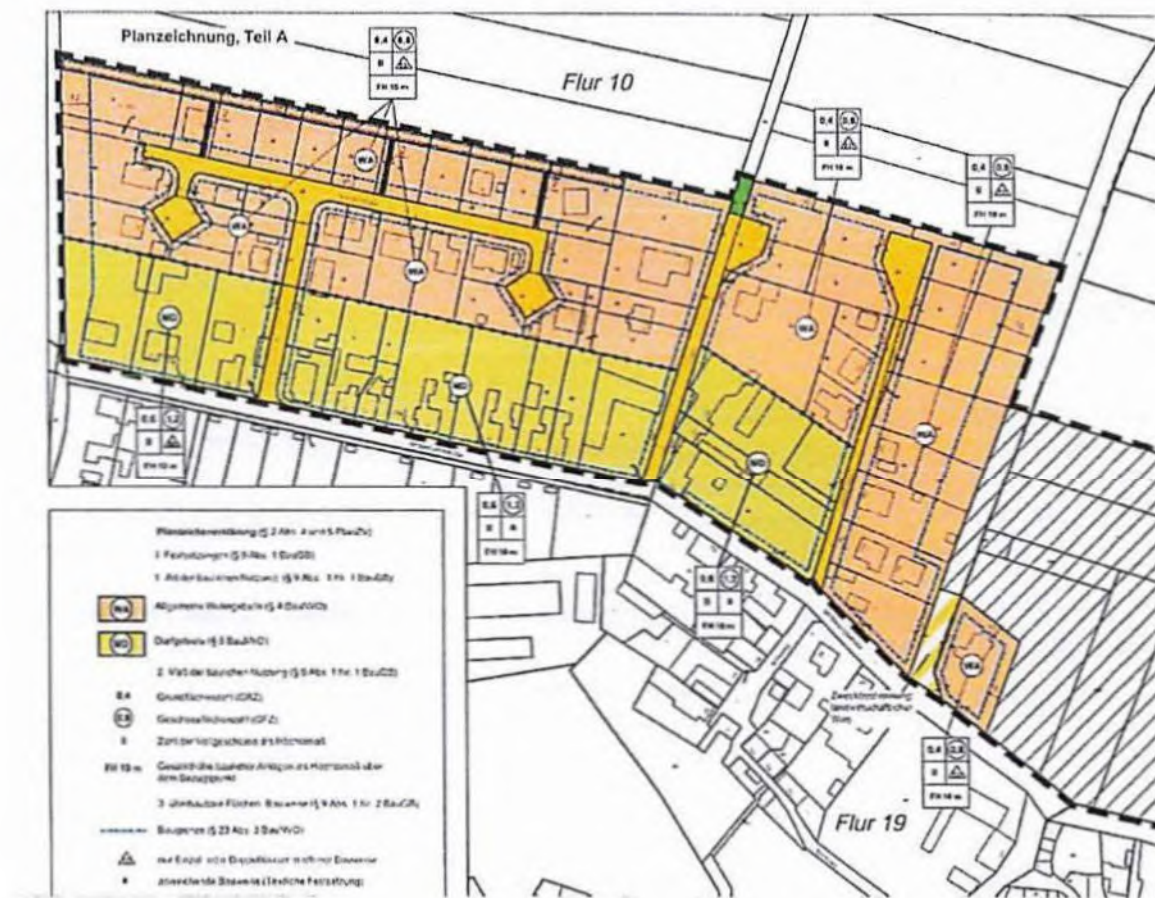
Eintragungen in den Verzeichnissen sind nicht bekannt.

2.14 Angaben aus dem Bebauungsplan

Das Grundstück liegt in einem B-Plangebiet. Es existiert für diesen Bereich ein Bebauungsplan (Wohnbebauung Heinrichsberg Nr. 78/91). Planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich für das Grundstück nach § 30 BauGB.

Die Bestimmungen des B-Planes sind entsprechend einzuhalten.

Nach Rücksprache mit dem Bauplanungsamt der VG Elbe-Heide.



2.15 Angaben aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heinrichsberg ist das Grundstück als Wohngebiet ausgewiesen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich für das Grundstück nach § 30 BauGB.



Laut Internetauftritt der VG Elbe-Heide

3. Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

3.1 Baujahr, Alter, GND, RND

Stichtag 2023

Baujahr	ca. 1996 / 2014 / 2017
Alter:	27 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	53 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:	55 Jahre

3.2 Art und Nutzung der Bebauung

Das Einfamilienhaus ohne Keller, Erd- und ausgebauten Dachgeschoß wurde ca. 1996 in massiver Bauweise errichtet. Das Grundstück ist eingefriedet durch Zaunanlagen sowie eigene und nachbarliche Bebauung. Das Grundstück besteht aus Garten und einer Terrasse. Das gesamte Anwesen macht einen gepflegten Eindruck.

3.3 Anzahl der Geschosse, Grundrissgestaltung, Raumaufteilung der einzelnen Geschosse

Anzahl der Geschosse:	eingeschossig ohne Keller und mit ausgebautem Dachgeschoß.
NHK-Typ:	1.21

Das Erdgeschoss beinhaltet einen Windfang, Flur, kleine Küche mit HA-Raum, Bad 1, Büroraum, große Küche und das Wohnzimmer.

In das ausgebauten Dachgeschoß kommt man über eine Treppe. Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur, zwei Kinderzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Durchgangsbereich und ein Bad. Die vorhandene Grundrisskonzeption des Einfamilienhauses ist zeitgemäß und entspricht den heutigen Wohnstandards.

3.4 Detaillierte Auflistungen der Einzelbauteile zur Festlegung des Ausstattungsstandards

3.4.1 Bauweise und Konstruktion

Fundamente:	- Gebäude aufgrund des Baujahres und der erkennbaren Bauweise Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen mit Bodenplatte
Außenwände:	- Außenwände Massivbau: KG 30 cm stark; Ausführung in Mauerwerksbau
Innenwände:	- Mauerwerk, je nach Erfordernis 11,5 cm bis 17,5 cm stark, verputzt.
Decken:	- EG/DG massive Decken in Stahlbeton - DG/DS Holzbalken
Dächer:	- Satteldach Ausführung in Holz mit 38° Neigung - Betondachsteine Wärmedämmung - Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Treppen:	- offene Holztreppe gewandelt - zum Spitzboden Einschubtreppe
Isolierungen:	- im Dachgeschoß und Decke zum Spitzboden

3.4.2 Ausstattung:

- Türen:
- Windfang Hauseingangstüre mit Glasfüllung, Sicherheitsbeschläge,
 - Haustür innen aus Holz mit Sprossen und Verglasung
 - sonstige Türen als Holztüren mit dazugehörigen Zargen
- Fenster:
- Holzfenster mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik mit Rollläden
 - Velux-Dachfenster in Holz und Kunststoff
- Fußböden:
- mit Fliesen, Laminat und Teppichböden
- Wände und Decken:
- Verputzt und gestrichen, tapeziert bzw. Rauputz, sanitäre Räume gefliest.
- Sanitäre Einrichtungen:
- EG: Hänge-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Dusche
 - DG Hänge-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Eckbadewanne
- Elektroinstallation:
- übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern separate Stromkreise, Leitungen Putz gelegt, entspricht den VDE-Richtlinien
- Heizung:
- Gebäude ausgestattet mit Gaszentralheizung der Marke „Buderus“, Wohnzimmer Kaminofen, Heizkörper und Fußbodenheizung mit Thermostatventilen.
- Außenanlagen:
- Wege und Hof mit Beton-Pflastersteinen, befestigte Terrasse, Rasenflächen mit Bewuchs, zwei überdachte Lagerflächen, eine Stallung
- Beurteilung:
- Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet, es genügt den Anforderungen an Schall- / Wärmeschutz 1996
 - es besteht ein leichter Instandhaltungs- und Modernisierungstau an der Fassade und Schimmelbefall in den Bädern siehe Baumängel.

3.4.3 Baumängel und -schäden

Bad EG: - Schimmelbefall an den Duschecken siehe Foto 2 und 3



Foto 2



Foto 3

Bad DG Fenster:

- Schimmelbefall an den Dachschrägen siehe Foto 4 und 5



Foto 4



Foto 5

DG Dachfenster: - Spuren von Wasser- Kondensat an der Holzverkleidung



Foto 6

DG: - sich ablösender Teppichboden



Foto 7

Außenmauerwerk:

- Risse im Mauerwerk



Foto 8

Außenfassade:

- Querrisse im Mauerwerk umlaufend



Foto 9



Foto 10

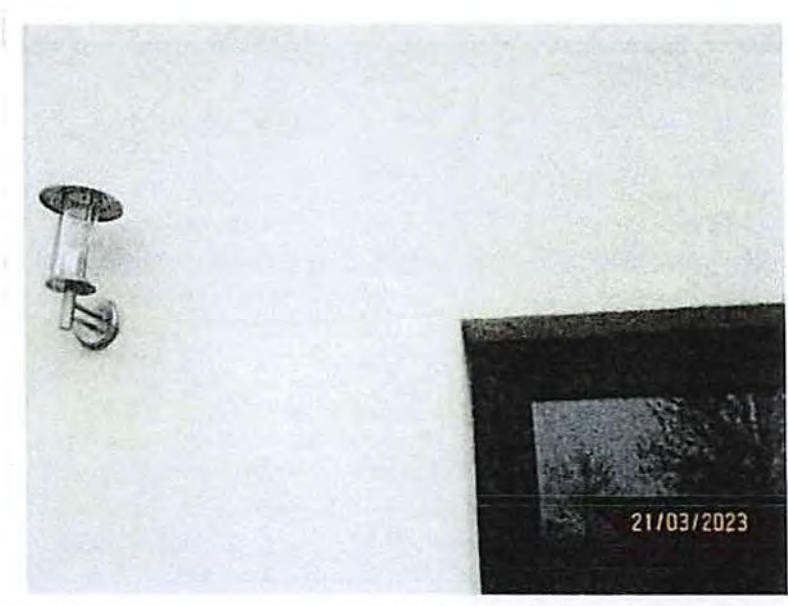


Foto 11

Bauschadenstabelle

Bauschadenermittlung nach Gewerken				
Bauteile	Wertanteil in %	Grad in %	Kosten	
Erdarbeiten	Rohbau	3,67	0%	- €
Verbauarbeiten	Rohbau	0,04	0%	- €
Entwässerungskanalarbeiten	Rohbau	0,88	0%	- €
Mauerarbeiten	Rohbau	11,74	0%	- €
Betonarbeiten	Rohbau	14,03	0%	- €
Zimmer- und Holzbauarbeiten	Rohbau	6,39	0%	- €
Stahlbauarbeiten	Rohbau	0,41	0%	- €
Abdichtungsarbeiten	Rohbau	1,01	0%	- €
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	Rohbau	5,71	0%	- €
Klempnerarbeiten	Rohbau	1,31	0%	- €
Gerüstarbeiten (Fassadensanierung)	Rohbau	0,99	100%	4.619,49 €
Naturwerksteinarbeiten	Ausbau	1,07	0%	- €
Betonwerksteinarbeiten	Ausbau	0,05	0%	- €
Putz- und Stuckarbeiten (Fassadensanierung Risse)	Ausbau	4,52	50%	10.545,51 €
Wärmedämm-Verbundsysteme	Ausbau	2,58	0%	- €
Trockenbauarbeiten	Ausbau	3,12	0%	- €
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	Ausbau	0,06	0%	- €
Fliesen- und Plattenarbeiten	Ausbau	3,26	0%	- €
Estricharbeiten	Ausbau	2	0%	- €
Tischlerarbeiten Fenster und Türen	Ausbau	9,92	0%	- €
Parkettarbeiten	Ausbau	1,73	0%	- €
Rollladenarbeiten	Ausbau	1,45	0%	- €
Metallbauarbeiten	Ausbau	3,71	0%	- €
Verglasungsarbeiten	Ausbau	0,05	0%	- €
Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen (Schimmelbeseitigung)	Ausbau	1,61	15%	1.126,88 €
Bodenbelagsarbeiten (Austausch Teppichboden DG)	Ausbau	0,89	15%	622,93 €
Tapezierarbeiten	Ausbau	1,26	0%	- €
Raumlufttechnische Anlagen	Ausbau	0,24	0%	- €
Heiz- u. Wassererwärmungsanlagen	Ausbau	7	0%	- €
Gas-, Wasser- u. Entwässerungsanl. innerh. v. Geb.	Ausbau	4,8	0%	- €
Nieder- und Mittelspannungsanlagen	Ausbau	3,62	0%	- €
Gebäudeautomation	Ausbau	0,13	0%	- €
Blitzschutzanlagen	Ausbau	0,16	0%	- €
Dämmarbeiten an technischen Anlagen	Ausbau	0,28	0%	- €
Förder-, Aufzugsanlagen, Fahrtreppen und -steige	Ausbau	0,32	0%	- €
Summe		100		16.914,81 €
Herstellungskosten		466.615,55 €		

3.5 Besondere Betriebseinrichtungen

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

3.6 Besondere Bauteile

Das Objekt verfügt über ein besonderes Bauteil (Gaube).

3.7 Ver- und Entsorgung, Hausanschlüsse

Trinkwasser-, Strom- und Telefonanschluss sind vorhanden. Schmutzwasser wird über öffentliche Kanalisation abgeleitet. Fernsehempfang erfolgt über Satellitenschüssel.

Glasfaser-Anschluss vorbereitet DSL möglich.

3.8 Belichtungs-, Besonnung- und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtung- und Belüftungsverhältnisse sind in allen Räumen dem jeweiligen Zweck entsprechend ausreichend.

3.9 Instandhaltungszustände

Das Gebäude weist einen normalen Bauzustand auf. Es besteht ein geringer Reparaturstau siehe Punkt 3.4.3.

3.10 Modernisierungszustand

Die Ausstattung des Hauses ist zeitgemäß, weitere Modernisierungen sind noch nicht notwendig.

Das wichtigste Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungsarbeiten. Zur Feststellung des Modernisierungsgrades dient das nachfolgende Punktraster*

Aus der Summe der Punkte für die jeweils bis zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen, ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Anbau Windfang 2014

Hausbauerweiterung EG/DG 2017

Heizung 2017, Fußböden 2017

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung der Bäder	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. BSD, Decken, Fußböden ..	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe		08

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

<= 1	Punkte =	nicht modernisiert
4	Punkte =	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8	Punkte =	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte =	überwiegend modernisiert
>=18	Punkte =	umfassend modernisiert

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

GND 80 Jahre

	<=1 Punkte	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	>=18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
>=80	12	21	32	44	56

Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen, die Restnutzungsdauer beträgt 55 Jahre.

Quelle: ImmoWertV

3.11 Außenanlagen

Zuwegungen zum Haus sind mit Pflastersteinen belegt, desweiteren gibt es eine Terrasse. Rasenflächen mit Bewuchs, zwei überdachte Lagerflächen, eine Stallung, Doppelgarage und Carport.

3.12 Mängel und Schäden

Es sind kleinere Mängel und Schäden augenscheinlich erkennbar. Siehe Baumängel und Schäden Punkt 3.4.3, der Gutachter setzt hier einen pauschalen Betrag von **17.000 €** für die Mängelbeseitigung an.

Die obige Aufstellung der beim Ortstermin festgestellten Mängel und Schäden ist lediglich als Ergänzung zur Baubeschreibung zu verstehen. Sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Ausführlichkeit. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich auf den Abschnitt "Erläuterungen der Wertermittlungsansätze Unterpunkt Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden" verwiesen, denn das vorliegende Wertgutachten soll und kann kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen.

4. Wertermittlungen

Verfahrenswahl und Begründung

Gemäß § 8 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Verkehrswert folgendermaßen zu ermitteln:

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden (§1 ImmoWertV). Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Da das vorliegende Bewertungs-Objekt hauptsächlich für die Eigennutzung zu sehen ist, wird das **Sachwertverfahren** vorrangig für die Verkehrswertermittlung herangezogen.

Das Ertragswertverfahren wird stützend mit in die Wertermittlung einbezogen.

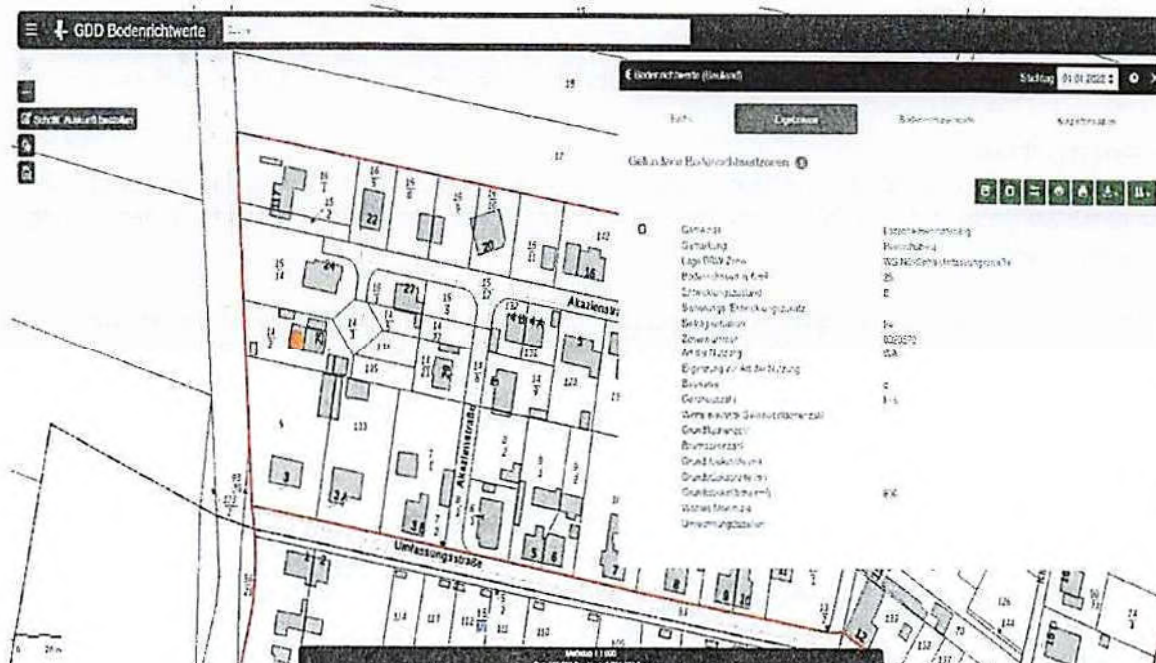
Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Gemäß ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser 80 Jahre.

Laut NHK Typ Einfamilienhäuser 1.21 beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Für dieses Objekt wird **80 Jahre** entsprechend der Standardstufe festgelegt.

4.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung und Begriffserklärung

Bodenwertermittlung - Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 13 – 17 ImmoWertV in der Fassung vom 14. Juli 2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 14 ist entsprechend anzuwenden: Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichem gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Heinrichsberg sowie die veröffentlichten Bodenrichtwerte. Nach Internetauskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt, gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben.



Der Bodenwert wurde anhand der schriftlichen Auskunft ermittelt und abgeleitet.

Bodenrichtwertname: WG Nördliche Umfassungsstraße
 Zone: 0320570
 Stichtag: 01.01.2022
 Bodenrichtwert: 25,00 €/m²
 Entwicklungsstand: B = baureifes Land,
 Art der Nutzung: WA = Wohn -Baufläche
 Grundstücksfläche (in m²): 600 m²
 Grundstückstiefe (in m): m
 Grundstücksbreite (in m): m
 Bauweise: o = offene Bauweise
 Geschosszahl: I – II = ein bis zwei geschossig
 Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
 Wertrelevante Geschossfl.zahl:
 Grundflächenzahl:
 Baumassenzahl:
 Entwicklungs-/Sanierungszusatz:
 Liste der Umrechnungskoeffizienten:
 Der marktübliche Bodenwert für das Grundstück Gebäude und Freifläche liegt somit bei **25,00 €/m²**.
 Quelle GAG Sachsen-Anhalt

4.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Dem Grundstück haften keine wertrelevanten Lasten in Abteilung zwei des Grundbuches an. Es erfolgt bei der Bodenwertermittlung keine Anpassung.

4.3 Bodenwertberechnungen

Zusammenfassung der Anpassung des Bodenwertes an das Bewertungsgrundstück:
 Das Bewertungsgrundstück weicht in der Größe vom Richtwertgrundstück um 245 m² ab und wird dem entsprechend angepasst mit einem Abschlag von 10%.

Bodenwertberechnung: Flurstücke 14/2

Grundstücksgröße in m² * angepasster BRW in €/m² = Bodenwert in €

Bodenwertberechnung: Flurstücke

Flurstücksnummer	Grundstücksgröße in m ²	Art an Boden	Anpassungs-faktor		BRW	angepasster BRW in €/m ²		Bodenwert in €
14/2	845	rentierliche Fläche (Bauland)	-10%	*	25 €	23 €	=	19.012,50 €
Summe Bodenwert	845						=	19.012,50 €

Vorläufiger Bodenwert unbelastet = 19.012,50 €

Vorläufiger Bodenwert unbelastet gerundet = 19.000,00 €

5. Sachwertverfahren

5.1 Erläuterungen zum Sachwertverfahren und Begriffserklärungen

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV Unterabschnitt 3 §§ 35 - 39 geregelt.

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, derartige Objekte werden nach Sachwerten gehandelt. Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation der Flächeneinheiten bzw. der Volumeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude errechnet. Dem so errechneten Wert sind noch die Werte für besondere Bauteile und Einrichtungen, sowie der Wert der Außenanlagen hinzuzurechnen. Bei der Ermittlung der Fläche oder des Volumens, werden manche wertbeeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung Normgebäude genannt. Zu diesen nicht erfassten Teilen zählen Kelleraußentreppen, Eingangstreppe, Dachgauben und Eingangsüberdachungen, Balkone, Terrassen, Wintergärten, Geräteschuppen und Garagen. Der Wert dieser Gebäudeteile ist zusätzlich zu dem für das Normgebäude errechneten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

5.2 Angabe Alter; GND und RND

Restnutzungsdauer - § 4 Abs. 3 ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Die Restnutzungsdauer beträgt für das zu bewertende Objekt **55 Jahre** siehe 3.10.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und nicht die technische Standdauer gemeint, die wesentlich länger sein kann. Nach vorherrschender Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohn- und Geschäftsgebäuden auf 80 Jahre begrenzt. Der Sachverständige setzt im hier vorliegenden konkreten Fall eine GND von **80 Jahren** fest.

5.3 Ermittlung des objektspezifischen und ausstattungsbezogenen NHK-Wertes

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet (hier 2010). Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Stichtag 2023

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktionen und Treppen			0,5	0,5		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwerte für Gebäude 1.21	790	875	1005	1215	1515
	€/m ² BGF	€/m ² BGF	€/m ² BGF	€/m ² BGF	€/m ² BGF

						Summe	
Außenwände	0,00	0,00	231,15	0,00	0,00	231,15	€/m ² BGF
Dächer	0,00	0,00	150,75	0,00	0,00	150,75	€/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,00	0,00	110,55	0,00	0,00	110,55	€/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,00	0,00	110,55	0,00	0,00	110,55	€/m ² BGF
Deckenkonstruktionen und Treppen	0,00	0,00	55,28	66,83	0,00	122,1	€/m ² BGF
Fußböden	0,00	0,00	25,13	30,38	0,00	55,5	€/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	45,23	54,68	0,00	99,9	€/m ² BGF
Heizung	0,00	0,00	45,23	54,68	0,00	99,9	€/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	60,30	0,00	0,00	60,3	€/m ² BGF
Kostenkennwert Summe						1040,7	€/m ² BGF
Baupreisindex 2010 bei 2015 = 100						100	
Baupreisindex 4. Quartal 2022 bei 2010 = 100						154,70	
angepasster Kostenkennwert						1.609,96	€/m ² BGF

Erläuterung:

Die Kostenkennwerte, der einzelnen Konstruktionselemente, ergeben sich aus dem Produkt der gewichteten Standardstufe und dem prozentualen Wägungsanteil.

Bsp. Dächer = 1 * 15% * 1.005 €/m² BGF = 150,75 €/m² BGF

5.4 Modifizierungen des NHK-Wertes mittels Korrekturfaktoren

Hauptgebäude:

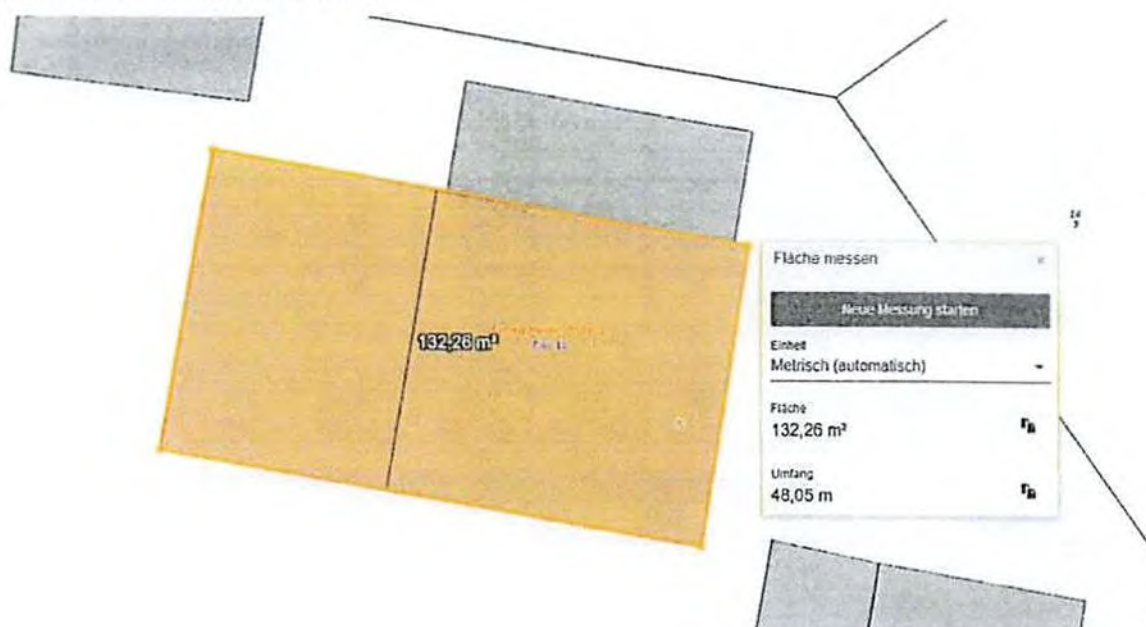
Anpassung des modifizierten NHK-Grundwertes an den Wertermittlungsstichtag(WEST) über den Baupreisindex (BPI).

WEST:	21.03.2023	
BPI:	Basisjahr 2015	100,00
BPI:	WEST	154,70

$$1.040,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 154,70/100,00 = 1.609,96 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

5.5 Angabe, Berechnung und Ableitung der BGF

Gebäudeteil A = Haupthaus EG/DG



$$\begin{aligned} \text{Haupthaus} &= 132,26 \text{ m}^2 \cdot 2 = 264,52 \text{ m}^2 \\ \text{Windfang} &= 8,27 \cdot 3,06 = 25,30 \text{ m}^2 \\ \text{Summe Gebäude:} & \quad \text{BGF: } 289,83 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Berechnung der Wohnfläche nach BkI} = 63,40\% \text{ der BGF} = 183,75 \text{ m}^2$$

5.6 Berücksichtigung der Baunebenkosten

Baunebenkosten - § 36 ImmoWertV

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs- (Prozent-) -sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Hauptgebäude:

Laut NHK-Typ 1.21

Baunebenkosten entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276 mit **17 %**

5.7 Alterswertminderung

Alterswertminderung - § 38 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. In dem vorliegenden Gutachten wird bei der Berechnung mit der Restnutzungsdauer von 55 Jahren gearbeitet.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

Einfamilienhaus 2023:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer})}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100 \%$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre})}{80 \text{ Jahre}} \times 100 \%$$

$$\text{Alterswertminderung in \%} = 25/80 = 0,3125 \times 100 = 31,25 \%$$

Im vorliegenden Gutachten ergibt sich eine Alterswertminderung von **31,25 %**.

5.8 Berücksichtigung besonderer Bauteile

Besondere Bauteile sind Gebäudeteile die nicht in Normalherstellungskosten integriert sind, wie Gauben, Terrassen oder Balkone. Es ist ein besonderes Bauteil vorhanden in Form einer Dachgaube.

5.9 Berücksichtigung besonderer Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, etc.). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager, Kranbahnen, etc.).

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

5.10 Berücksichtigung der Außenanlagen

Dies sind die außerhalb der Gebäude befindlichen mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen u. der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht im Bodenwert miteinbezogen werden, nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt (ImmoWertV § 37).

Kleiber empfiehlt bei der pauschalen Ermittlung nach Erfahrungssätzen einen Zuschlag von 3-5 % des Gebäudesachwertes. Vogels nennt bei Altbauten mit einfachen Anlagen 2 - 4 %. Der Sachverständige nimmt einen pauschalen Zuschlag von 4 % des Alterswerts geminderten Gebäudesachwertes auf die normal angelegten Außenanlagen vor, entsprechend dem Model des Gutachterausschusses.

5.11 Berücksichtigung von Mängeln und Schäden

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden -ImmoWertV § 8 Abs. 3

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen oder auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

Auftragsgemäß können in der vorliegenden Bewertung die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig geschätzt werden, da

- nur zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt
(dazu ist die Beauftragung eines Bauschadensgutachtens notwendig).

Sichtbare Bauschäden sind vorhanden im Bereich Außenwand, Fenster und Böden. Siehe Punkt 3.4.3. Für die Beseitigung der Mängel wird ein pauschaler Betrag von 17.000 € in Abzug gebracht.

5.12 Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - ImmoWertV § 8

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von den marktüblichen erzielbaren Mieten).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Wertbeeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z. B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhöhten Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d.h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

5.13 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen 1- ImmoWertV § 8

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können wirtschaftliche Nutzung und Erträge von Grundstücken beeinflussen.

Nachfolgende Belastungen haben Einfluss auf den Wert eines Grundstückes:

Überbau (§§ 912 - 916 BGB) Grunddienstbarkeiten (§§ 1018-1029 BGB) Nießbrauch (§§ 1030-1089 BGB)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 - 1093 BGB) Reallast (§§ 1105 - 1112 BGB)

Dauerwohn- und Nutzungsrechte

Erbbaurecht

Auf diesem Flurstück sind solche Lasten nicht vorhanden.

5.14 Marktanpassungen

Marktanpassungsfaktor - § 12 ImmoWertV

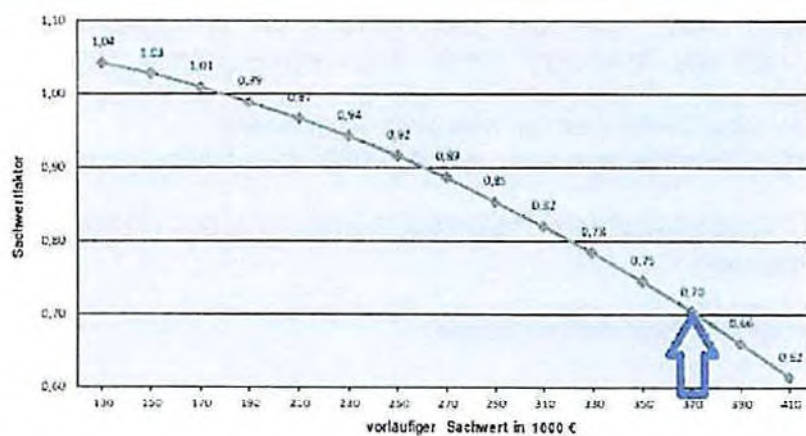
Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der "vorläufige Sachwert" (= Substanzwert des bebauten Grundstücks) an den Markt angepasst werden.

Dieser sogenannte Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten.

Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (Einfamilienhausgrundstücke z: B. anders als Geschäftsgrundstücke) und der Region (in wirtschaftlich starken Regionen mit hohem Bodenwert = höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den Regionalbereich Sachsen-Anhalt, in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert und Bodenrichtwert, Marktanpassungsfaktoren für Ein- u. Zweifamilienhäuser herausgegeben und betragen in diesem Fall die Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	230.000 €	Bodenrichtwert	40 €/m²
Gebäudestandard	3,0		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard	
€/m²	UK		UK
10	0,92	2,0	0,70
15	0,93	2,2	0,78
20	0,94	2,4	0,84
25	0,96	2,6	0,90
30	0,97	2,8	0,98
35	0,98	3,0	1,00
40	1,00	3,2	1,04
45	1,02	3,4	1,07
50	1,04	3,6	1,09
55	1,06	3,8	1,10
60	1,08	4,0	1,11
65	1,10	4,2	1,11
70	1,13		
75	1,15		
80	1,16		
85	1,21		
90	1,24		
95	1,27		
100	1,30		
105	1,34		
110	1,37		

Sachwertfaktoren: $0,70 \cdot 0,96 \cdot 1,07 = 0,71904$

Die Marktanpassung erfolgt gemäß des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt.

5.15 Sachwertberechnung und Sachwertfestlegung**Stichtag 21.03.2023**

Sachwert - Marktwert		Wohnhaus	Garage/Carport
Objekt- und ausstattungsbezogener NHK-Wert WEST(€/m²)	=	1609,96	
Brutto- Grundfläche [m²]	*	289,83	
Herstellungskosten der Einzelgebäude mit BNK [€]	=	466.615,55 €	
Gesamtnutzungsdauer in Jahre		80	
Restnutzungsdauer in Jahre		55	
Fiktives Alter für die Abschreibung in Jahre GN-RN		25	
Alterswertminderung linear [%]		31,25%	
Betrag der Alterswertminderung [€]	-	145.817,36 €	
Vorläufiger Herstellungswert des Gebäudes [€]	=	320.798,19 €	
Vorläufiger Herstellungswert besonderer Bauteile [€]	+	5.000,00 €	E0
Vorläufiger Herstellungswert besonderer Einrichtungen [€]	+	- €	
Vorläufiger Herstellungswert inkl. Besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen [€]	=	325.798,19 €	7.500,00 € E1
Summe der Herstellungskosten [€]	=	333.298,19 €	
Außenanlage als Zeitwert [%]		4%	
Betrag der Außenanlage als Zeitwert [€]	+	13.331,93 €	
Bodenwert [€]	+	19.012,50 €	
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks [€]	=	365.642,62 €	
Marktanpassung durch Sachwertfaktor 0,70*0,96*1,07	*	0,71904	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks [€]	=	262.911,67 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale die stichtagsnahe Investitionen erfordern [€]	-	16.914,81 €	E2
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-		
Sachwert des bebauten Grundstücks [€]	=	245.996,85 €	
gerundeter Sachwert des bebauten Grundstücks [€]	=	246.000,00 €	

E0 = Ansatz besondere Bauteile Zeitwert (Dach-Gaube)

E1 = Ansatz für Garagen und Carport Zeitwert laut Gutachterausschuss

E3 = Schäden und Mängel am Gebäude siehe 3.4.3 Mängel

Der Sachwert unbelastet beträgt: 246.000,00 €

5.16 Die Marktanalyse von Hausangeboten im Umkreis von 5 km im Monat März 2023



Beschlügen kostet kein Geld!!!

9 Burg, Jerschower Land (Kreis)

277.000 € 175 m² 7 2.616 m²

Kaufpreis Grundfläche Anzahl Räume Grundstücksfläche

★★★★★ (26)



Modernes Einfamilienhaus - 2023 Ins.

9 Farsleben (Börde Kreis)

272.300 € 620 m²

Kaufpreis Grundfläche

4 131 m²

Produziert für Kaufende Gäste WC

★★★★★ (8)



Neu: Gestalten Sie Ihren Rückzugsort in ruhiger Lage

9 Leischke, Börde (Kreis)

35.000 € 64 m² 3 440 m²

Kaufpreis Grundfläche Anzahl Räume Grundstücksfläche

★★★★★ (47)



Heinrichsberg - kleine gepflegte D.H.

9 Hueselberg, Börde (Kreis)

120.000 € 115 m² 4 704 m²

Kaufpreis Grundfläche Anzahl Räume Grundstücksfläche

★★★★★ (2)



Traumhaftes Eigenheim mit Einfamilienwohnung in Hohenwarthe!

9 Hohenwarthe, Jerschower Land (Kreis)

390.000 € 170 m² 6 700 m²

Kaufpreis Grundfläche Anzahl Räume Grundstücksfläche

Keller Gäste WC

★★★★★ (27)



Charmantes EFH, Nähe Hügelp...

9 Burg, Jerschower Land (Kreis)

235.000 € 130 m² 3 3.600 m²

Kaufpreis Grundfläche Anzahl Räume Grundstücksfläche

★★★★★ (128)



***** D.H. mit Nebenglass und Grund...**

9 Burg, Jerschower Land (Kreis)

75.000 € 60 m² 3 900 m²

Kaufpreis Grundfläche Anzahl Räume Grundstücksfläche

Produziert für Kaufende Keller

★★★★★ (2)



Leben & wohnen vor den Toren...

9 Hohenwarthe, Jerschower Land (Kreis)

450.000 € 171,92 m² 4 700 m²

Kaufpreis Grundfläche Anzahl Räume Grundstücksfläche

★★★★★ (19)



Gepflegtes Objekt mit neuer Heizung...

9 Rogitz, Börde (Kreis)

150.000 € 88 m² 4 554 m²

Kaufpreis Grundfläche Anzahl Räume Grundstücksfläche

★★★★★ (2)



Top Eigenheim in Top Lage!

9 Hohenwarthe, Jerschower Land (Kreis)

390.000 € 170 m² 6 700 m²

Kaufpreis Grundfläche Anzahl Räume Grundstücksfläche

Keller Gäste WC

★★★★★ (27)



Wohn- und Geschäftshaus mit Pensio...

9 Rogitz, Börde (Kreis)

149.000 € 194 m² 10 475 m²

Kaufpreis Grundfläche Anzahl Räume Grundstücksfläche

Keller

★★★★★ (7)



Rogätz - Döhl mit Elbflück und g...

Popitz, Bielefeld

299.000 € 130 m² 6 5.971 m²

Küche

5



Burg

1 von 2 geschätzten
Haukbaugeschäften

Winkel - Burgallee - 100/100
5. Aktion auf dem 1. Baujahr

324.400 € 610 m²

4 120 m²

Provisionen für Kaufende
Gäste WC

© Grundas



Bauen mit

1 von 2 geschätzten
Haukbaugeschäften

Ihr Baugrundstück in Zielitz
mit einem Einfamilienhaus...
580 km² Am Park 0. Zielitz, Börd.

272.930 € 600 m²

4 120 m²

Provisionen für Kaufende
Gäste WC

Lage	Zimmer	Preis	Größe in m²	m² Preis
Burg	7	277.000,00 €	175	1.582,86 €
Loitsche	3	35.000,00 €	64	546,88 €
Hohenwarthe	6	390.000,00 €	170	2.294,12 €
Rogätz	4	150.000,00 €	88	1.704,55 €
Rogätz	10	149.000,00 €	194	768,04 €
Rogätz	6	299.000,00 €	130	2.300,00 €
Möser	4	324.400,00 €	138	2.350,72 €
Zielitz	4	272.930,00 €	120	2.274,42 €
Geringste Wert		35.000,00 €		546,88 €
Maximaler Wert		390.000,00 €		2.350,72 €
Mittelwert				1.671,92 €

Die Marktpreise schwanken zwischen 546,88 €/m² und 2.350,72 €/m² um Heinrichsberg. Das Bewertungsobjekt liegt mit 1.393 €/m² Wohnfläche in diesem Bereich und ist somit Marktkonform.

6. Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV - Erläuterungen zu den Wertansätzen Auszug ImmoWertV

6.1. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt demnach zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken.

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt: 1. aus dem nach § 26 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 34 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 33 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder 2. aus dem nach § 34 kapitalisierten Reinertrag und dem nach § 26 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 33 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren). Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 31 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Das Ertragswertverfahren kennt zwei Möglichkeiten der Ertragswertermittlung:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren:

Der Rohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung gemindert und daraus ergibt sich der Reinertrag. Der Reinertrag wird über den Barwertfaktor der Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Der unbebaute Bodenwert wird nun hinzugerechnet.

$$EW = (RE - BW \cdot p) \cdot Bf + BW \pm boG$$

EW = Ertragswert RE = Reinertrag BW = Bodenwert
p = Liegenschaftszins Bf = Barwertfaktor boG = Besondere
objektspezifische Grundstücksmerkmale

2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren

In diesem Verfahren wird auf die Verzinsung des Bodenwertes als Teil des Reinertrages verzichtet. Der Rohertrag wird nur um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der ermittelte Reinertrag wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Der Bodenwert, der nach der Restnutzungsdauer der Anlage realisiert werden kann, wird zum Wertermittlungsstichtag diskontiert und addiert.

$$EW \sim (RE \cdot Bf) + (BW \cdot 1/q^n) \pm boG$$

EW = Ertragswert RE = Reinertrag BW = Bodenwert q = Zinsfaktor
p = Liegenschaftszins Bf = Barwertfaktor n = wirtschaftl. Restnutzungsdauer
boG = Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Ertragswertverfahren wird hier als Kontrollfunktion für die Ermittlung des Verkehrswertes einbezogen.

Dieses Verfahren wird hauptsächlich bei Rendite orientierten Immobilien angewandt. Das hier zu bewertende Einfamilienhaus dient hauptsächlich der Eigennutzung und soll auch nicht als Renditeobjekt genutzt werden.

6.2 Angabe Alter; GND und RND

Stichtag 2023

Baujahr	ca. 1996 / 2014 / 2017
Alter:	27 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	53 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:	55 Jahre

6.3 Angabe Liegenschaftszins und nachhaltig erzielbaren Mietzins

Der Liegenschaftszins (p) ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnittswert abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszins ist der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude auf der Basis

- der Auswertungen des örtlichen IVD (Immobilien Verband Deutschland) und /oder
- der in Sprengnetter, Band II, Abschnitt 3.04/1/3 veröffentlichten Bundesdurchschnitte

Der Liegenschaftszinsspanne für Ein und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser im ländlichen Bereich liegt bei 2,5 % bis 5,20 %.

Der IVD veröffentlicht einen mittleren Liegenschaftszins von 3,50 %

In diesem vorliegenden Fall wird er mit $p = 3,50 \%$ abgeleitet entsprechend Lage und Ausstattung des Objektes.

Mieten für Häuser im Umkreis von 20 km um Heinrichsberg

Der Gutachter fand beim Recherchieren im Internet Mietpreisangebote für Einfamilienhäuser in und um Heinrichsberg zwischen 4,92 €/m² bis zu 11,90 €/m² im Mittel bei 9,09 €/m².



Realo Traumhaftes Stadthaus zur Miete 1

123 km] ¹⁰ An der Sandsteigen 20, Uedertitz, Saarl.

1600 € 155 m³ 5 500 m³

6546-94

1000



 Erstbezug, 116 m² - Garten - Kell_

1252 km | 3 Windmühlen, Frischweg 11, Rottensee.

1.270 € 116 m³ 4 250 m³

GCE-10C



NEU Erstbezug, 56 m² - Garten - Kell.  

1262 km | 9 Würde-Güter-Freigabe * 8. Februar 1999

901 € 85 m² 4 150 m²

© 2004 Blackwell Publishing Ltd



NE Erstbezug, 85 m² - Garten - Keller 

1261890 | © Konradtrillem, 2019 | www.konradtrillem.com

892 C 85 m³ 4 150 m³

Case-NC



 Erstbezug, 86 m² - Garten - Kell.,

1264 kpi | 9 Widescreen Printers 12 Postscript

901 € 86 m² 4 150 m²

Globe 35



***Kamin - Carport - Fußbodenheizu... 1

16 km) P. Wabashian, Fergus Falls, Northwest, Minn.

2.000 € 160 m³ 4 580 m³



RUHIG WOHNEN IN RANDLAGE!!! 1

9. (2016, Grade 8/9)

950 € 160 m³ 3 1.300 m³

Cambridge



re.li Sanierte 7-Zimmer-Doppelhaus...

© Eastman Kodak Company 1994

900 € 183 m³ 7 300 m³

Erkrankung Game-WC

Lage	Zimmer	Preis	Größe in m²	m² Preis
Biederitz	5	1.600,00 €	155	10,32 €
MD Rothensee	4	1.270,00 €	116	10,95 €
MD Rothensee	4	892,00 €	85	10,49 €
MD Rothensee	4	901,00 €	86	10,48 €
MD Nordwest	4	2.000,00 €	168	11,90 €
Dölle	3	950,00 €	160	5,94 €
Gommern	7	900,00 €	183	4,92 €
Geringste Wert		892,00 €		4,92 €
Maximaler Wert		2.000,00 €		11,90 €
Mittelwert				9,09 €

Der Gutachterausschuss veröffentlicht Mietpreise von 3,50 €/m² bis 6,50 €/m² im Grundstücksmarktbericht 2019 und 2021.

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991	Nettokaltmiete in Euro/m² Wohnfläche für Wohnungen mit						Mieten
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Großstädte							
Magdeburg	-	-	5,00	8,50	6,00	11,00	
Halle (Saale)	-	-	6,00	8,00	7,00	11,50	
Dessau-Roßlau	-	-	6,50	8,50	8,00	9,50	
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel							
Mittelzentren	-	-	4,00	5,50	5,00	7,50	
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	4,50	6,50	
Dörfer	-	-	4,00	4,50	4,50	6,00	
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis							
Großstadttrandlage	-	-	4,50	6,00	5,00	8,00	
Mittelzentren	-	-	4,50	6,50	5,00	8,00	
Grundzentren	-	-	4,00	6,00	4,50	7,00	
Dörfer	-	-	3,50	5,50	4,50	6,50	
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land							
Mittelzentren	-	-	4,50	6,50	6,50	9,50	
Grundzentren	-	-	4,00	5,50	5,00	8,00	
Dörfer	-	-	4,00	5,50	5,00	6,00	
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz							
Großstadttrandlage	-	-	5,50	6,50	6,50	8,00	
Mittelzentren	-	-	4,50	6,00	6,00	7,50	
Grundzentren	-	-	4,50	5,50	5,50	6,50	
Dörfer	-	-	4,00	5,50	5,00	5,50	

Als nachhaltige erzielbare Miete wird hier von **06,00 €/m²** ausgegangen bei der Lage und Ausstattung des Objektes.

6.4 Angabe, Berechnung oder Ableitung der Mietfläche und Nutzfläche

Die Angaben über Mietflächen und Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen, überschlägig geprüft bzw. auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen und Erkenntnisse aus dem Ortstermin überschlägig ermittelt.

Berechnung der Wohnfläche nach BKI = 63,40% der BGF = 183,75 m²

6.5 Berechnungen des jährlichen Rohertrages

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem **nachhaltig** erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Der Rohertrag (ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus den Mietspiegeln der Gemeinden abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sogenannten Netto-Kalt-Miete. Das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem um die (im Rohertrag noch enthaltenen) Bewirtschaftungskosten verminderten Rohertrag.

Nr.	Ertragsart Vermietung Objekt	Größe der Ertragseinheit	Erträge je Ertragsart in €/m²	Monate	Jahresrohertrag € p.a.
1	Hauptgebäude	183,75	6,00	12	13.230,00 €
2	Carport	1,00	15,00	12	180,00 €
3	Garagen	2,00	25,00	12	600,00 €
	Summe	183,75			14.010,00 €

6.6 Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach der Anlage 3 ImmoWertV (zu §12 Absatz5 Satz2), vom 14. Juli 2021. Somit ist die Modellkonformität zu den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Liegenschaftszinssätzen gegeben.

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßige Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bei zulässiger Nutzung der Immobilie zu berücksichtigen sind. Sie sind nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- **Verwaltungskosten:** Hier die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie der Aufsicht, Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, etc. und Kosten für Abschluss und Änderung der Mietverträge und Bearbeitung von Versicherungsfällen.
- **Instandhaltungskosten:** Die Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Sie sind mit einem langjährigen Mittel und in der Regel ohne Schönheitsreparaturen, wenn nicht vom Vermieter übernommen, und ohne Modernisierungen angesetzt.
- **Mietausfallwagnis:** Risiko einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die hierbei vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten und Kosten einer Rechtsverfolgung sowie Räumung.
- **Betriebskosten:** Diese grundstücksbezogenen Kosten, Abgaben und regelmäßigen Aufwendungen für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können.

Der jährliche Reinertrag für den Verkehrswert wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Die Bewirtschaftungskosten kommen wie folgt zur Anwendung:

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten				
Zeitraum	Wohnnutzung		Garage/ Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohneinheit bzw. je EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Einheit	
Ausgangswert (2002)	230 €	275 €	30,00 €	3%
ab 1.1.2023 *	344 €	412 €	45 €	des marktüblichen Rohertrages
Indexierung mit dem	Verbraucherpreisindex		Oktober des Vorjahres	
Index Okt. 2001 (2015 =100)	81,6			
Index Okt. 2022 (2015 =100)	122,2			

Instandhaltungskosten Wohnen

Instandhaltungskosten			
Zeitraum	Wohnnutzung	Garage/ Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Einheit Garagenstellplatz	jährlich je PKW Außenstellplatz
Ausgangswert (2002)	9 €	68 €	25 €
ab 1.1.2023 *	13,5 €	102 €	37 €
Indexierung mit dem Verbraucherpreisindex Oktober des Vorjahres			
Index Okt. 2001 (2015 = 100)	81,6		
Index Okt. 2022 (2015 = 100)	122,2		

Das Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei gewerblicher Nutzung

Wohnen			
Kostenart	Bezugseinheit p. a.	Multiplikatoren	Wert
Instandhaltungskosten	13,50 €	183,75	2.480,63 €
Verwaltungskosten	344,00 €	1,00	344,00 €
Mietausfallwagnis	2,00%	14.010,00 €	280,20 €
Summe Bewirtschaftungskosten			3.104,83 €

6.7 Berücksichtigung des Reinanteils des Bodens

Da der Grund und Boden keiner Abschreibung unterliegt, ist dieser bei der Ertragswertberechnung vom Rohertrag abzuziehen.

Dies erfolgt über die Kapitalisierung des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszins. In diesem Fall wird der Bodenwert = 19.012,50 € multipliziert mit dem Liegenschaftszins von 3,5 %. Der Reinanteil des Bodens = $19.012,50 \cdot 3,50 \% = 665,44 \text{ €}$.

6.8 Wahl und Anwendung des Vervielfältigers

Aus dem Liegenschaftszins p ergibt sich der sogenannte Vervielfältiger. Er ist ein Faktor, der sich aus der Rentenbarwertformel ergibt. Einfach ausgedrückt, stellt sich die Frage, wie hoch das sich verzehrende Kapital sein muss, um über eine bestimmte Laufzeit (hier die Restnutzungsdauer) kontinuierlich eine Rente in Höhe des Reinertrages der baulichen Anlagen zu sichern. Die mathematische Formel dafür lautet:

$$\text{Vervielfältiger } V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)}$$

wobei $q = p + 1$ ist und somit den Liegenschaftszins enthält bzw. berücksichtigt und n für die Restnutzungsdauer in Jahren steht.

Bei einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren bei 3,50 % Liegenschaftszins errechnet sich ein Vervielfältiger von

$$V = \frac{1,035^{55} - 1}{1,035^{55} \cdot (1,035 - 1)} = \frac{6,633141145 - 1}{6,633141145 \cdot 0,035} = \frac{5,633141145}{0,23215994} = 24,264053$$

6.9 Berücksichtigung von Mängeln und Schäden

Entsprechend siehe Sachwertermittlung Punkt 5.11

6.10 Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Entsprechend siehe Sachwertermittlung Punkt 5.12

6.11 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Entsprechend siehe Sachwertermittlung Punkt 5.13

6.12 Ertragswertberechnung bzw. Ertragswertfestlegung

Stichtag 21.03.2023

der Einzelgebäude		Marktwert
Rohertrag		14.010,00 €
Bewirtschaftungskosten in %	*	22,16
Betrag der Bewirtschaftungskosten in €	=	3.104,83 €
sonstige Bewirtschaftungskosten in €	+	
Summe der Bewirtschaftungskosten in €	=	3.104,83 €
Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten in €	=	10.905,18 €
Liegenschaftszinssatz in %		3,50%
Bodenwertanteil in €		19.012,50 €
Reinertragsanteil des Bodens in €	-	665,44 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	10.239,74 €
Restnutzungsdauer in Jahren		55
Vervielfältiger gemäß Ertragswertrichtlinie	*	24,26405
Ertragswert der baulichen Anlagen in €	=	248.457,54 €
Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen in €	=	248.457,54 €
Sonstige besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	16.914,81 € E3
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	
Bodenwert in €	+	19.012,50 €
Ertragswert inklusive Bodenwert in €	=	250.555,22 €
gerundeter Ertragswert in €		250.000,00 €

E3 = Schäden und Mängel am Gebäude siehe 3.4.3 Mängel

Der Ertragswert unbelastet beträgt: 250.000,00 €

7. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist geregelt in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Danach sind im Vergleichswertverfahren Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Die Praxis zeigt jedoch, dass das Vergleichswertverfahren in der Regel nur bei unbebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen herangezogen werden kann. Die praktische Bedeutung ist wegen der oftmals fehlenden Vergleichbarkeit der heranzuziehenden Objekte hinsichtlich sämtlicher wertbeeinflussender Umstände sowie der fehlenden Daten in den Kaufpreissammlungen der örtliche Gutachterausschüsse sehr gering. In der Kaufpreissammlung des Sachverständigen liegen keine vergleichbaren Objekte vor. Eine Erhebung beim zuständigen Gutachterausschuss ergab, dass die in der Kaufpreissammlung vorliegenden Kaufpreise nicht vergleichbar waren. Insbesondere konnte der dem Kaufpreis zugrunde gelegte Gebäudezustand inkl. Vermietungssituation nicht festgestellt werden.

Beim Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein und die Verkäufe sollten zeitnah erfolgt sein. Die Zahl der heranziehbaren Vergleichsobjekte wird durch diese Kriterien sehr stark reduziert.

Für das Bewertungsobjekt findet das Vergleichsverfahren nur Anwendung bei der Ermittlung des Bodenwertes und zwar im mittelbaren Preisvergleich unter der Heranziehung geeigneter Bodenrichtwerte, da zur Ermittlung des Verkehrswertes keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Kauffälle zur Verfügung steht.

8. Verkehrswertermittlung

8.1 Endgültige Wahl des Verkehrswertes zum Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der Fassung vom August 1997 sowie der dazu erlassenen VO über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 06. Dezember 1988.

Bei der Verkehrswertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke unterscheidet man nach drei verschiedenen Ermittlungsverfahren: Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren sowie Vergleichswertverfahren.

Vereinfacht dargestellt wird im Sachwertverfahren der tatsächliche Sachwert eines Objektes, hergeleitet aus den Herstellungskosten abzüglich der altersbedingten Wertminderung und Abnutzung festgestellt. Das Verfahren findet vorrangig bei rein privat genutzten Objekten seine Anwendung. Im Ertragswertverfahren, das für Mehrfamilienobjekte und/oder Gewerbeobjekte in der Regel Anwendung findet, berechnet man den wirtschaftlichen Ertrag und schließt dann über die sogenannte Rentenbarwertformel auf den Ertragswert. Das Vergleichswertverfahren stützt sich auf tatsächlich gehandelte Wertgrößen gleicher oder ähnlicher Objekte in der Vergangenheit. Regelmäßig werden damit z. B. Bodenwerte ermittelt, soweit Vergleichswerte vorliegen.

Bei diesem Gutachten wird das **Sachwertverfahren** zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

8.2 Begründungen zur Wahl des Verkehrswertes

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

8.3 Schlusserklärung, Datum und Unterschrift des Erstellers

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 6 ImmoWertV). Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	19.012,50 Euro
Sachwert Stichtag 21.03.2023	245.996,85 Euro
Ertragswert Stichtag 21.03.2023	250.555,22 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert 21.03.2023: **246.000 Euro**

Stichtag 21.03.2023 mit

246.000,00 €

in Worten (zweihundertsechszunderttausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens wird in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er weder verwandt noch verschwägert ist mit dem Auftraggeber, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter seiner vollständigen Leitung erstellt wurde.

Aufgestellt:
Magdeburg, den 04. April 2023



Dipl.-Ing.(FH) Thomas Hund



gem. DIN EN ISO/IEC 17024 durch die IQ-ZERT GmbH & Co. KG (Institut für Qualitätssicherung und Zertifizierung, 53757 Sankt Augustin) zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien

Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

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

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

9. Anlagen

9.1 Fotodokumentationen

Ansicht Straßenfassade



Foto 12

Ansicht der Hoffassade



Foto 13

Ansicht hofseitig



Foto 14

Ansicht Windfang hofseitig



Foto 15

Ansicht Badausstattung EG



Foto 16

Ansicht Kaminofen Wohnzimmer



Foto 17

Ansicht Heizungsanlage



Foto 18

Ansicht Treppenaufgang



Foto 19

Außenbereich Terrasse



Foto 20

Ansicht Garage/Carport



Foto 21

Ansicht Stall



Foto 22

Ansicht Holzlager und Grillplatz



Foto 23

Ansicht Holzlagerplatz



Foto 24

Ansicht Außenanlagen



Foto 25

9.2 Katasterauszug

Sachsen-Anhalt-Viewer

Heinrichsberg Flur 10 Flurstück 14/2

erstellt am: 21.03.2023

© GeoBasis-DE / LVermGeo 2021



Landesamt für Vermessung und
GeoInformation Sachsen-Anhalt
Telefon: 0391 567-5555
Fax: 0391 567-8696
E-Mail: service.vermgeo@sachsen-anhalt.de
Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

0 0,00375 0,0075 0,015 0,0225
Kilometer

Maßstab 1:452

Bezugssystem ETRG 1985 UTM Zone 32N

Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.

Accepted with revision 25 February 2012; Accepted for publication 22 July 2012; Published online 5 October 2012

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/211021>; this version posted February 22, 2017. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Kostenlos heruntergeladen von: www.studocu.com

* p = non-dominant, χ^2 test; NS = non-significant; $n = 23/18/23/17$; $df = 1$; $p = 0.02$; $p = 0.001$ for $1/5$ vs $2/5$

Rechnungsabrechnung 702 - Datum ist 21.01.2018, Nettobetrag 29.01.2027, Gebührenschein