

GUTACHTEN

W-22-008-1H-01

vom 06.10.2022

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das unbelastete Grundstück

39343 Süplingen, Lindenplatz 7



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer

Auftraggeber: Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Str. 18
39340 Haldensleben

Aktenzeichen: 9 K 42/21

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 2 **55.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag 31.08.2022

g:

Beschreibung: Zweigeschossiges Einfamilienhaus (Bj. geschätzt um 1900, Wohnfläche ca. 99 m²) mit Nebengebäude, das z.T. als Garage genutzt wird, in einem insgesamt ausreichenden bis mangelhaften baulichen Zustand.

Region Halle/Leipzig
Niederlassung Halle
Friedenstr. 29
06114 Halle/Saale
Tel.: 03 45/20 36 91 20
Fax: 03 45/20 36 91 21

e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.de

Gesellschafter:

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

T. Fritz
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Bankverbindungen:

Commerzbank AG

BLZ: 268 400 32
KTN: 7 221 666

IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG
BLZ: 268 900 19
KTN: 1 045 657 000

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	6
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	7
5. BAUBESCHREIBUNG	8
6. WERTERMITTLUNG	11
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	11

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Erläuterungen zur Wertermittlung, und Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

Typoskript: sm/koe

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt

Einfamilienhaus
Lindenplatz 7
39343 Süplingen

1.2. Auftraggeber

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Str. 18
39340 Haldensleben

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Haldensleben (Geschäftsnummer 9 K 42/21) vom 20.12.2021 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 02.11.2021:

- Amtsgericht Haldensleben
- Grundbuch von: Süplingen
- Grundbuch Blatt Nr.: 380

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
2	Süplingen	3	968	Wohnbaufläche Lindenplatz (Süplingen) 7	399
Summe - lfd. Nr. 2					399

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen in Abteilung 2 vorhanden.

1.5. Ortsbesichtigung 31.08.2022

1.6. Wertermittlungsstichtag 31.08.2022

1.7. Qualitätsstichtag 31.08.2022

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachter-
ausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Teilaufmaß

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten; eine Altlastenuntersuchung hat nicht stattgefunden. Eine Untersuchung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Kreis	Landkreis Börde
Stadt	Haldensleben (rd. 19.000 Einwohner)
Ortsteil	Süplingen (rd. 700 Einwohner)
Lage / Umgebung	Innerhalb der bebauten Ortslage, Ortskern dörfliche Bebauung, in großen Teilen Wohnbebauung, Sporthalle

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort. Der nächste Bahnhof befindet sich in Haldensleben (Entfernung ca. 6 km). Es besteht Busanbindung.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich im Umkreis von ca. 6 km, insbesondere in Haldensleben.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in Haldensleben.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Umkreis von ca. 6 km, insbesondere in Haldensleben. Das nächste Krankenhaus befindet sich am Stadtrand von Haldensleben (Entfernung ca. 4 km).

Kindergarten/Schulen	Ein Kindergarten befindet sich im Ort (Entfernung ca. 250 m). Eine Schule ist im Ort nicht vorhanden. Die nächsten Schulen befinden sich in Haldensleben.
Arbeitsplätze	Befinden sich in Haldensleben bzw. in einem Entfernungsradius bis ca. 50 km.
Kultur/Freizeit	Ein Kulturangebot ist vor Ort nicht ausgeprägt. Das Freizeitangebot ist geprägt durch Vereine.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß Auskunft der Stadt Haldensleben vom 19.09.2022 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die städtebauliche Beurteilung bemisst sich demnach nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist abschließend bebaut. Für die Bewertung kann somit unterstellt werden, dass die Bebauung genehmigt ist und der städtebaulichen Planung entspricht.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Aufgrund der Örtlichkeit wird unterstellt, dass das Grundstück erschließungskostenfrei ist. Künftige Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft des Landkreises Börde vom 21.02.2022 sind keine Baulasten auf dem gegenständlichen Flurstück eingetragen.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen Keine

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Nach Auskunft des Landkreises Börde vom 23.09.2022 befinden sich auf dem Grundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA.

Altlasten:

Das Grundstück ist nach Auskunft des Landkreises Börde vom 21.09.2022 im Altlastenkataster nicht registriert. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Eine Begehung mit der Bauordnungsbehörde mit detaillierter Prüfung fand nicht statt. Gemäß Schreiben des Landkreises Börde vom 21.02.2022 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

In einigen Bereichen ist das Grundstück stark verwildert, sodass es zum Teil nicht erreichbar bzw. einsehbar ist. Eine Begehung durch den Sachverständigen konnte nicht vollumfänglich erfolgen.

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telefon. Das Gebäude hat eine SAT-Anlage.

Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen annähernd trapezförmigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind geregelt. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist eingefriedet. Im nördlichen und östlichen Teil besteht z.T. Grenzbebauung.
Bodenbefestigung	Zum Teil Pflasterflächen zum Teil wassergebundene Decken, die überwachsen sind.
Anpflanzungen	Der Garten ist insgesamt verwildert.
Einstellplätze	1 Einstellplatz in der Garage.
Sonstiges	---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	Geschätzt um 1900
Sanierung/ Modernisierung	Teilsanierung in den 90ziger Jahren
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Erdgeschoss: Heizungsraum, Wohnzimmer, Küche, Bad Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad, Abstellraum Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Wohnfläche Ca. 99 m² (siehe Anhang 3)

Konstruktion

Fundament	Streifenfundamente
Keller	Ohne
Außenwände	Mauerwerk, Fachwerk
Fassade	Putz, Verblender, Fachwerk
Innenwände	Mauerwerk bzw. Fachwerk
Decken	Holzbalkendecken
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion, Betondachsteine, Unter- spannbahn
Treppen	Holztreppen

Ausstattung

Fußböden	Überwiegend abgängiger Teppichboden, z.T. Kunststoffbe- lag Küche: Kunststoffbelag
Oberfläche Decke	Überwiegend Anstrich bzw. Tapete mit Anstrich
Oberfläche Innenwand	Tapete mit Anstrich Küche: Tapete
Türen	Furnierte Türen
Fenster	Überwiegend Holz-Verbundfenster, z.T. mit Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putzinstallation, veraltet.
Sanitärinstallation	Im EG: 1 Bad mit WC, Badewanne und Waschbecken Im OG: 1 Bad mit WC und Waschbecken
Heizungsinstallation	Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung. Dokumentationen zu Tankwartungen konnten nicht vorge- legt werden.

Besondere Bauteile ---**5.3. Weitere bauliche Anlagen**

Ein an das Wohnhaus angebautes Nebengebäude, das als Garage und Öllager genutzt wird, in massiver Bauweise.

Das Nebengebäude konnte, aufgrund einer eingeschränkten Zugänglichkeit, nicht vollumfänglich begangen werden.

5.4. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Der bauliche Zustand der Gebäude ist insgesamt ausreichend, z.T. mangelhaft.

Im Wohnhaus ist eine Renovierung sämtlicher Oberflächen und der Sanitär- und Elektroinstallation erforderlich.

Der Heizkessel muss gewartet werden.

Zusätzlich müssen Inspektion zu den Wartungsarbeiten ausgeführt werden.

Die Mauerwerksgefache im Obergeschoss und Giebelbereich weisen an diversen Stellen Beschädigungen auf. Es wurde in Teilbereichen laienhaft Füllmaterial eingebracht. Hier müssen fachgerechte Ausbesserungen erfolgen. Im Innenbereich der Giebel sind des Weiteren Schäden am Innenputz vorhanden.

Im Dachgeschoss ist die Unterspannbahn des Daches in Teilbereichen aufgerissen und beschädigt.

Es sind Wärmedämmmaßnahmen im Dachgeschoss noch nicht ausgeführt worden.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7 des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **14.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **65.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **90.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Zusätzlich wird auf Grundlage eines adäquaten Wohnwertes der Ertragswert ermittelt und dieser zur Plausibilisierung des marktangepassten Sachwertes herangezogen.

7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Der ermittelte, vorläufige Sachwert Höhe von 90.000 € ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Börde, Harz und Salzlandkreis in den Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991.

Anhand des vorläufigen Sachwertes und der Lageeinteilung sowie unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Gebäudestandard
- Wohnfläche
- Baujahresgruppe

ist der Marktanpassungsfaktor in einer Spannbreite von 0,70 bis 0,75 zu verorten.

Bei Ansatz eines mittleren Sachwertfaktor von 0,725, rd. 0,73 ergibt sich folgender marktgerechter Sachwert:

$$90.000 \text{ €} \times 0,73 = 65.700 \text{ €, rd. } \mathbf{66.000 \text{ €}}$$

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte Sachwert in Höhe von 66.000 € entspricht einem Wert von 667 €/m² Wohnfläche.

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Börde, Harz und Salzlandkreis in den Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991 unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Wohnfläche
- Bodenrichtwert
- Gebäudestandard
- Grundstücksgroße
- Baujahresklasse

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. 560 €/m² ausgewiesen.

Der ermittelte Wert liegt etwas oberhalb dieser Veröffentlichungen, da diese auf Erhebungen des Zeitraums seit 2018 bis 2020 beruhen und seither der regionale Grundstücksmarkt einen Anstieg erfahren hat.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten Ertragswert in Höhe von 65.000 € gestützt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Für die unter Punkt 5.5 im Gutachten aufgeführten Schäden wird ein marktgerechter Wertabschlag - der nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Renovierungskosten gleichzusetzen ist - in Höhe von 15,0 % vom marktangepassten Sachwert abgezogen:

$$65.000 \text{ €} \times (100 \% - 15,0 \%) = 55.250 \text{ €, rd. } \mathbf{55.000 \text{ €}}$$

7.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

55.000 €

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.



Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS
Diplom-Ingenieur Architekt

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	968				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m²	399				399	
Bodenrichtwert in €/m²	35					
Erschließungskosten in €/m²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m²	35					
Bodenwertanteil rentierlich	13.965 €				13.965 €	14.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						14.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

35 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Mischgebiet,
- Stichtag 01.01.2022

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Dem ausgewiesenen Bodenrichtwert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	1					
Geschoss	EG/DG					
Nutzungsart	Wohnen					Rohrertrag/ Monat
Nutz-/ Wohnfläche in m²	99					99
Anzahl Stellplätze in Stück	1					1
Miete in €/m²; €/Stück	4,50					
Miete in €/Monat	446					446

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

Mietwohnungen vergleichbarer Größe in Mehrfamilienhäusern ähnlicher Baujahre wurden im Umkreis zwischen 4,00 €/m² und 5,10 €/m² angeboten. Häuser zur Miete wurden nur sehr eingeschränkt angeboten.

Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt:

Wohnungsmieten Gebäude bis Baujahr 1948 in Dörfern im u.a. Bördekreis:

- einfacher Wohnwert: 3,00 €/m² bis 4,00 €/m²
- mittlerer Wohnwert: 4,00 €/m² bis 5,00 €/m²
- guter Wohnwert: 4,50 €/m² bis 6,00 €/m²

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurde für diese Objektgruppe keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird anhand eigener Erhebungen unter Berücksichtigung der aktuellen Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 2,5 % angesetzt

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag				
Berechnung:	12 Monate	x	446 €	5.352 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltungskosten:				
99 m²	x	12,20 €/m²	= 1.208 €	: 22,57%
1 Einstellpl.	x	92 €/Stück	= 92 €	: 1,72%
Verwaltungskosten:				
1 Einheiten	x	312 €/Einh.	= 312 €	: 5,83%
0 Einstellpl.	x	41 €/Stück	= 0 €	: 0,00%
Mietausfallwagnis				: 2,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 32,12%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	5.352 €	x	32,12%	
		=	1.719 €	
= Jahresreinertrag				3.633 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				20 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				15,59
Bodenwert:				14.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	14.000 €	x	2,50%	
		=	350 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 3.283 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	3.283 €	x	15,59	51.182 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				14.000 €
Vorläufiger Ertragswert				65.182 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				65.000 €

A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnen	Nebengeb.				
Baujahr renoviert Jahr	1900	1900				
Übliche GND in Jahren	70	50				
RND in Jahren	20	10				
Alter in Jahren	122	122				
Fiktives Alter in Jahren	50	40				
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277, Ausg. 2005)	235	40				275
Herstellungskosten mit BNK (HK) Basisjahr 2010 in €/m²	660	350				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,533	1,533				
HK am Wert- ermittlungsstichtag (Neubauwert NW) in € BGF x HK x BPI	237.768	21.462				259.230
Alterswertminderung (MA) in % (§ 23 ImmoWertV)	71%	80%				
Zeitwert der beson- deren Bauteile (BB) in €						
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	68.953 €	4.292 €				73.245 €
Zeitwert der Außenanlagen einschl. BNK zum Bewertungsstichtag						3.000 €
Wert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						76.245 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					14.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						90.245 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						90.000 €

Erläuterung der Abkürzungen:

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten

Anhang 2



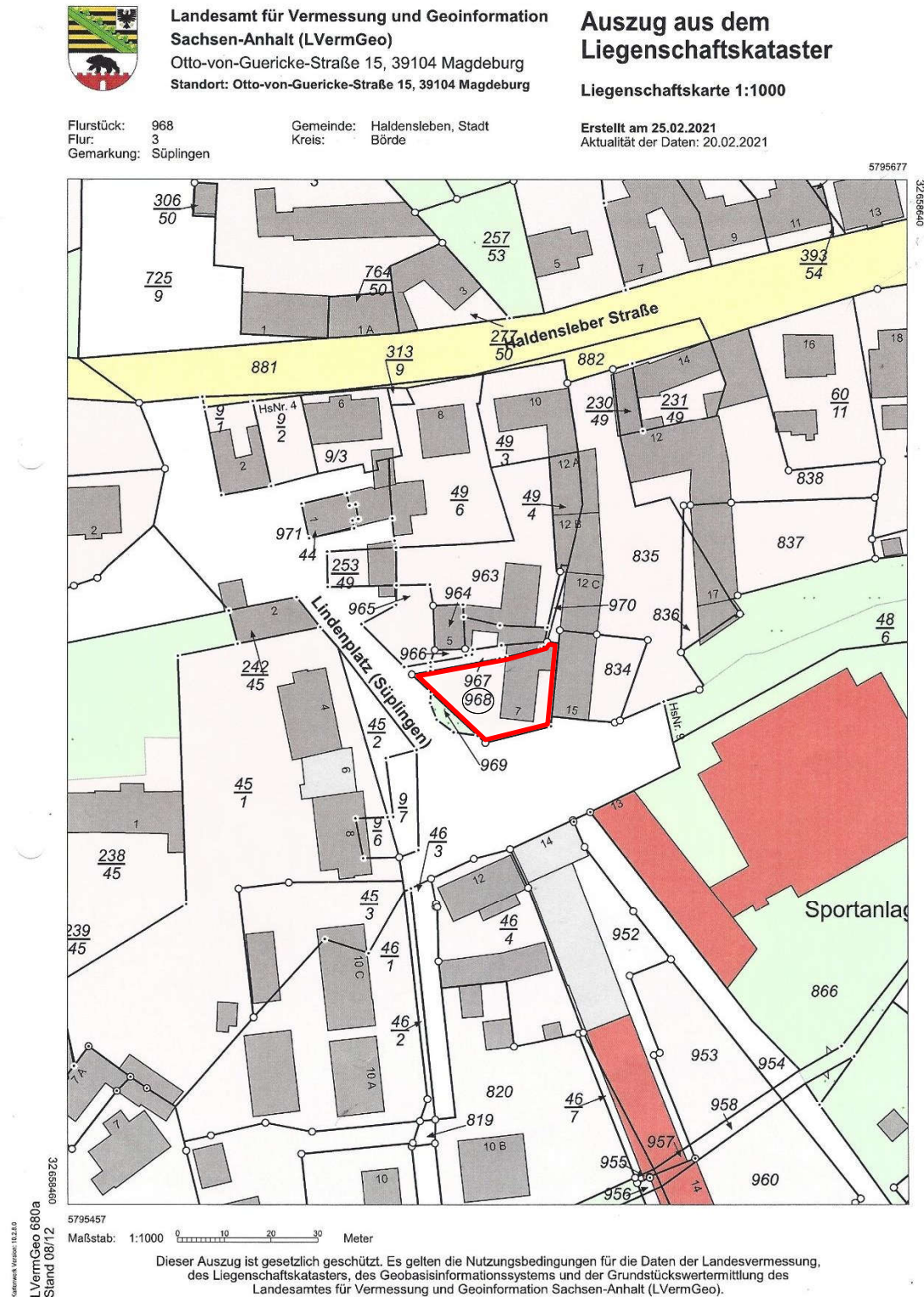
A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

A 2.1 Kartenmaterial



A 2.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

(verkleinert)



Anhang 3

A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
Wohnhaus						
Erdgeschoss		7,41	10,56	1,00	78,25	
Obergeschoss	(wie Erdgeschoss)				78,25	
Dachgeschoss	(wie Erdgeschoss)				78,25	
Summe Wohnhaus						234,75
Nebengebäude *		4,75	3,83	1,00	18,19	
	+	7,41	1,30	1,00	9,63	
	+	7,41	3,20	0,50	11,86	
Summe Nebengebäude, ca.						39,68
Summe Brutto-Grundfläche						274,43
Summe gerundet						274

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Laut Auskunft der Stadt Haldensleben vom 25.03.2022 sind für das Objekt keine Bauzeichnungen vorhanden.

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses erfolgte anhand eines im Ortstermin durchgeführten Aufmaßes und wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

* Das Nebengebäude konnte, aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit, nicht vollumfänglich vermessen werden. Teilweise konnten Maße nur geschätzt werden.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m ²
Gebäude 1 - Wohnhaus					
Erdgeschoss					
Wohnzimmer		4,35	3,90	1,00	16,97
	+	2,20	2,72	1,00	5,98
Flur		4,22	1,58	1,00	6,67
	+	1,47	0,95	1,00	1,40
Bad		2,11	2,95	1,00	6,22
Küche		3,88	2,10	1,00	8,15
Zwischensumme Erdgeschoss					45,39
Heizraum (keine Wohnfläche)		2,87	2,96	1,00	8,50
Obergeschoss					
(wie EG zzgl. Fläche Heizungsraum)					53,89
Summe					99,28
Summe gerundet					99

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Laut Auskunft der Stadt Haldensleben vom 25.03.2022 sind für das Objekt keine Bauzeichnungen vorhanden.

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand eines im Ortstermin durchgeführten Aufmaßes.

Anhang 4

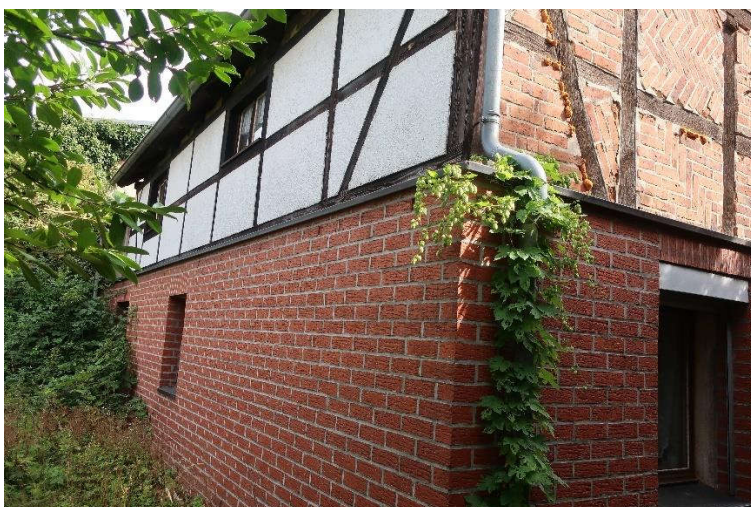
A 4 Außenaufnahmen



Straßenansicht, Südostansicht



Westansicht



Südwestansicht



Südansicht



Ostansicht



Zufahrt zum Nebengebäude /
Garage

Anhang 5



A 5 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtquellen

A 5.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen 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.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebauete Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstücks letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage ist die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend überein-

stimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D. h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D. h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 5.2 Literatur- und Rechtquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag, 9., aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag;
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung. Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung. Landsberg/ Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)