



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Diplom-Ing. Beatrix Müller

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

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

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

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Datum: 05.12.2025
Az.: 015/2025

Geschäftszeichen: 9 K 5/25

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch über den Verkehrswert
für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
bebaute Grundstück
in
39343 Süplingen, Haldensleber Straße 5



Der **Verkehrswert des Grundstücks** beträgt zum Stichtag 27.05.2025 rd.

165.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohnhaus.....	10
3.3	Doppelgarage	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertermittlung	18
4.5	Ertragswertermittlung	31
4.6	Verkehrswert.....	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	40
6	Verzeichnis der Anlagen.....	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Haldensleber Straße 5 39343 Süplingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Süplingen, Blatt 1313, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Süplingen, Flur 3, Flurstück 258/53, Fläche 1.220 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Haldensleben soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.
Tage der Ortsbesichtigung:	27.05.2025 Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht durch Einschreiben informiert.
Wertermittlungstichtag:	27.05.2025 Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Ortstermin durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und die Sachverständige
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsgrundstück konnte umfassend besichtigt werden. Der Eigentümer stimmt der Veröffentlichung von Innenfotos des Bewertungsobjektes nicht zu.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug. Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Informationen zu erfolgten Modernisierungen.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

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

- Erforderliche Daten zur Wertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt;
- IVD-Immobilienpreisspiegel 2025 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen des Gerichts:

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

Es bestehen keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse. Das Bewertungsgrundstück wird eigengenutzt.

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

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt. Dieser kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

Es bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

f) ob evtl. **Überbauten** bestehen

Es bestehen keine Überbauten.

g) ob noch eine **Gebäudeversicherung** besteht

Hierzu lagen der Sachverständigen keine Informationen vor.

h) ob ein **Energieausweis** vorliegt

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: **Landkreis Börde**

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

Der Landkreis hat rd. 168.000 Einwohner *.

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand Dezember 2024)

Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Die Region ist geprägt von der fruchtbaren Magdeburger Börde und die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg.

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

Ort, Einwohnerzahl:

Süplingen (rd. 9.100 Einwohner) *

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand Dezember 2024)

Süplingen ist ein Ortsteil der Stadt Haldensleben und liegt etwa fünf Kilometer westlich der Innenstadt von Haldensleben im Flechtinger Höhenzug. Im nahen Umfeld gibt es ehemalige Steinbrüche, die heute mit Grund- oder Schichtenwasser gefüllt als Seen dienen. Einige werden als Naherholungsgebiete mit Bade- und Tauchmöglichkeiten, Bungalows oder Wochenendhäusern genutzt.

Die soziale Infrastruktur ist dörflich geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen sind in Haldensleben ansässig.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut. Buslinien der BördeBus Verkehrsgesellschaft verkehren durch Süplingen und stellen die Anbindung an die Nachbarorte sicher. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Bewertungsgrundstück.

Der Haldensleber Bahnhof ist als Haltestelle an der Bahnlinie Magdeburg-Haldensleben-Oebisfelde/Wolfsburg in ca. 10 Autominuten erreichbar.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Haldensleben (ca. 5 km entfernt)
Wolmirstedt (ca. 26 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Magdeburg-Zentrum (ca. 40 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 71 (ca. 8 km entfernt)
B 245 (ca. 5 km entfernt)
B 1 (ca. 12 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB 2 Anschlussstelle Uhrsleben
(ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:
Haldensleben (ca. 6 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortszentrum von Süplingen in einer historisch gewachsenen Wohnlage. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauungen geprägt. Insgesamt ist die Lage als mittlere Wohnlage innerhalb von Süplingen einzustufen.

Art der Bebauung und Nutzungen im
Umfeld:

wohnbauliche Nutzungen, offene überwiegend
eingeschossige Bebauung

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

grundsätzlich eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 18 m

Grundstückstiefe:
ca. 67 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.220 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße, Landstraße L 42, mäßiger Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden; befestigt mit Kleinpflaster aus Betonverbundsteinen; Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Abwasser
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einfriedungen (Zäune, Mauern) vorhanden; einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und der Doppelgarage vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.05.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)</p> <p>Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei unterstellt. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.</p>

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.02.2025 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches von Süplingen, Blatt 1313 das Bewertungsgrundstück betreffend folgende Eintragung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk vom 11.02.2025.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z. B. begünstigenden) Rechten sind der Sachverständigen nicht mitgeteilt worden.</p> <p>Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt eine Auskunft zu Baulasten vom 13.05.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes keine Eintragungen. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)
Denkmalschutz:	Für das Bewertungsgrundstück besteht nach dem Online-Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt für die Denkmalpflege kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist lt. Auskunft der Stadt Haldensleben im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche (M) dargestellt. (vgl. Anlage 8)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Sonstige Satzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung. In diesem Zusammenhang sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA (Vorhaben) für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. (vgl. Anlage 8)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des bereits realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Bauaktenarchiv des Landkreises waren einige Unterlagen zum Bewertungsgrundstück vorhanden.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht abschließend geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden bis auf Abweichungen vom genehmigten Typenprojekt in Hinsicht auf die Grundrissgestaltung des Erdgeschosses nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (Wohnhaus mit Anbau und Doppelgarage) unterstellt.

Seitens des Bauordnungsamtes bestehen behördlichen Beanstandungen hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes im Hinblick auf den Wintergarten. Dieser wurde auf dem genehmigten Anbau an der nördlichen Gebäudeseite (Terrasse, unterkellert) ohne Baugenehmigung errichtet. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

Der Sachverhalt wird bei den boG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge nach BauGB lt. telefonischer Auskunft der Stadt Haldensleben vom 01.12.2025 beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das eingeschossige Wohnhaus ist unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Bewertungsgrundstück wird eigengenutzt.

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Doppelgarage.

Als wirtschaftliche Folgenutzung kann die bisherige Wohnnutzung unterstellt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Beschreibungen in der Bauakte.

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

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

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Anbau (Garage und Wintergarten)
Baujahre: (gemäß Angaben des Eigentümer)	1988 2011 Errichtung Wintergarten auf der Terrasse 1993 Errichtung Doppelgarage
Modernisierung: (gemäß Angaben des Eigentümers)	1993/94 Wärmedämmung der Fassade 1995 Heizung, Bad im EG 2010/11 Fenster, Dacheindeckung
Flächen:	Wohnfläche rd. 130 m ² ; Bruttogrundfläche (BGF) rd. 303 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt Verblendung (Klinkeroptik mit Wärmedämmung); Sockel, geputzt; Giebel, mit Schiefer

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

diverse Kellerräume, Öltanklager, Bad mit WC und Dusche

Erdgeschoss: (Grundriss nicht vorhanden)

Veranda, Flur, Küche, Wohnzimmer, Bad, Wintergarten

Dachgeschoss: (vgl. Anlage 7)

Flur, Bad und 3 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau, DDR-Typenprojekt E5S 84 GB
Keller:	Mauerwerk (Hohlblocksteine)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Gasbeton 24 cm), nachträglich wärmegeklämmt
Innenwände:	Mauerwerk (Ziegel)
Geschossdecken:	Fertigteiltalkendecken, massiv, Ringanker
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> massiv <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt, Hauseingangstreppe mit schmiedeeisernem Geländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Dachflächen geringfügig im ausgebauten Bereich gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen tlw. ungedämmt;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; baujahresgemäß
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1995; tlw. Gussheizkörper, tlw. Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Keller; Austauschpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) Modernisierung wird in der Wertermittlung berücksichtigt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, tlw. Warmwasserboiler

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Fliesen in einfacher bis mittlerer Qualität; ggf. modernisierungsbedürftig
Wandbekleidungen:	glatter Putz mit Tapeten, Wandplatten, Holzvertäfelungen, Fliesen in Bädern und Küche
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapeten, Holzvertäfelungen
Fenster:	Verbundfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Betonwerkstein und Naturstein

Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; bessere Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	baujahresgemäße Wasser- und Abwasserinstallationen <u>Bad im Kellergeschoss</u> WC, Waschbecken, Dusche <u>Bad im Erdgeschoss</u> WC, Waschbecken, Dusche <u>Bad im Dachgeschoss</u> WC, Waschbecken Bäder insgesamt modernisierungsbedürftig. Modernisierung wird in der Wertermittlung berücksichtigt.
Küchenausstattung:	Einbauküche 2010, bleibt aufgrund Alter unberücksichtigt
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht zeitgemäße Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche sowie der unterhaltungsbezogene Zustand des Gebäudes sind insgesamt als gut zu bewerten. Ein Modernisierungsbedarf besteht hinsichtlich des Heizkessels (Austauschpflicht gemäß GEG) sowie in Bezug auf die Bäder und gegebenenfalls die vorhandenen Fußbodenbeläge.

3.3 Doppelgarage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fertigarage
Baujahr:	1993 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Fläche:	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 63 m ²
Höhe:	rd. 3,50 m
Außenansicht:	Kunststoff-Dekor-Außenputz

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise
Fundamente:	Streifenfundament, tragende Bodenplatte gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Trapezblechprofile
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Trapezblechprofile <u>Dachform:</u> Flachdach

3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	Sektionaltore
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedungen (Maschendrahtzaun, Metallzaun, Metalltor, Hecken), Vorgartenbereich, Gartenhaus (Holzkonstruktion)

Die Freiflächen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand, im hinteren Bereich sind diese jedoch kaum gestaltet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in

39343 Süplingen, Haldensleber Straße 5

zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Süplingen</i>	<i>1313</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Süplingen</i>	<i>3</i>	<i>258/53</i>	<i>1.220 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird zur Kontrolle herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.220 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 35,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.05.2025	× 1,000	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	

lageangepasster Wertermittlungsstichtag	beitragsfreier	BRW	am	=	35,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.220		×	1,000	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land		×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	35,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier		=	35,00 €/m²
Bodenrichtwert					
Fläche				×	1.220 m ²
beitragsfreier Bodenwert				=	42.700,00 € rd. <u>42.700,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 insgesamt **42.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da laut Auskunft des regionalen Gutachterausschusses keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E02

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit).

Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	772,00 €/m ² BGF	270,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	303,48 m ²	63,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	234.286,56 €	17.010,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	438.584,44 €	31.842,72 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	438.584,44 €	31.842,72 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 50 Jahre 37,50 % 0,625	linear 60 Jahre 28 Jahre 53,33 % 0,4667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	274.115,27 €	14.861,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		288.976,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.559,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	300.535,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	343.235,32 €
Sachwertfaktor	×	0,63
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	216.238,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	51.500,00 €
Sachwert	=	164.738,25 €
	rd.	165.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Angaben zu den Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurden anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen ermittelt. Die Berechnungen zur BGF als Grundlage für diese Wertermittlung weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit unterstellten Modernisierungen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	19,0 %	76,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	19,0	137,75
3	835,00	76,5	638,78
4	1.005,00	4,5	45,23
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 784,36 gewogener Standard = 2,9 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 784,36 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3
 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG • 0,960

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 752,99 €/m² BGF
rd. 753,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 (Anbau)

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	53,0	416,05
3	900,00	42,5	382,50
4	1.085,00	4,5	48,83
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 847,38 gewogener Standard = 2,9 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 847,38 €/m² BGF
rd. 847,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	753,00	242,57	79,93	601,87
Gebäudeteil 2	847,00	60,91	20,07	169,99
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				772,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

245,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

· Gebäudehöhe

· 1,100

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 269,50 €/m² BGF**rd. 270,00 €/m² BGF****Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (hier regionaler Gutachterausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

In dem vom regionalen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren wurde bisher kein Regionalfaktor berücksichtigt. Er wird deshalb in dieser Wertermittlung mit **1,0** angesetzt.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

In dem vom regionalen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren, die in dieser Wertermittlung Anwendung finden, erfolgt der Ansatz für Außenanlagen in pauschaler Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (288.976,27 €)	11.559,05 €

Gesamtnutzungsdauer

Für die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird das vom regionalen Gutachterausschuss gewählte Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren berücksichtigt. In diesem Modell erfolgt die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.

Einfamilienhaus

Die Gesamtnutzungsdauer für die zu bewertende Objektart beträgt demnach **rd. 80 Jahre**.

Doppelgarage

Die Gesamtnutzungsdauer für die zu bewertende Objektart beträgt demnach **rd. 60 Jahre**.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell des Gutachterausschusses angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1988 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster eingeordnet. Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5	0,0	2011
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	2010
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	1995
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		5,5	4,0	

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1988 = 37 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 37 Jahre =) 43 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 50 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

Doppelgarage

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2025 – 1993 = 28 Jahre) ergibt sich eine **Restnutzungsdauer von 28 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß dem gewählten Modell des Gutachterausschusses für die Ableitung der Sachwertfaktoren modellkonform nach dem **linearen Abschreibungsmodell**.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat in 01/2025 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Baujahre vor 1991 für den Regionstyp Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis veröffentlicht. Der Untersuchungszeitraum der Stichprobe, welche insgesamt 290 Kauffälle umfasst, ist mit 11/2022 bis 06/2024 angegeben.

Der Sachwertfaktor wird demnach mit Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale (Bodenrichtwert, Gebäudestandard, Wohnfläche) sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung in Höhe von **0,63** sachverständig eingeschätzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Zustandsbesonderheiten

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

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
<i>Unterhaltungsbesonderheiten</i>	
• Unterstellte Modernisierungen Einfamilienhaus	-50.500,00 €
<i>Weitere Besonderheiten</i>	
• Berücksichtigung der fehlenden Baugenehmigung für den Wintergarten	-1.000,00 €
Summe	-51.500,00 €

1) Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)		560,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	130,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	72.800,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	72.800,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	×	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	61.880,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	61.880,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.407,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	130,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	442.910,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,14
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 216.238,25 €	x	0,14	x (1,25 – 1) = 7.568,34 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		146,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	130,00 m ²
Kostenanteil	×	4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	3.796,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	61.880,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	7.568,34 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	3.796,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–50.515,66 €
	rd.	–50.500,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer'

abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

•

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Objekt	Wohnfläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus- grundstück mit Wohnhaus und Doppelgarage	130,00	6,50	845,00	10.140,00

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

jährlicher Rohertrag		10.140,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten		
(nur Anteil des Vermieters)	–	2.332,20 €
(23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)		
jährlicher Reinertrag	=	7.807,80 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,90 % von 42.700,00 €	–	1.238,30 €
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))		
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.569,50 €
Kapitalisierungsfaktor		
(gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz	×	26,226
und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer		
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	172.291,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	214.991,71 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	214.991,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	51.500,00 €
Ertragswert	=	163.491,71 €
	rd.	163.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von der Sachverständigen auf der Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen sowie der Darstellung auf der Liegenschaftskarte durchgeführt.

Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind.

Rohrertrag

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

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

Der Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt hat in 06/2025:

- für Wohnungen in Dörfern im Landkreis Börde in Gebäuden mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 mit einem mittleren Wohnwert eine Nettokaltmiete von 4,00 bis 6,00 €/m² sowie
- für Wohnungen in Dörfern im Landkreis Börde in Gebäuden mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 mit einem guten Wohnwert eine Nettokaltmiete von 5,00 bis 7,00 €/m² ausgewiesen

Das Immobilienportal Immoscout24.de weist für Süplingen aktuell einen durchschnittlichen Angebotsmietpreis in Höhe von 6,50 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsmieten schätzt die Sachverständige die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für das Bewertungsobjekt auf Basis von Objektlage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Beschaffenheit, insbesondere der energetischen Beschaffenheit in Höhe von **6,50 €/m² Wohnfläche** ein.

Bewirtschaftungskosten

Die Frage, ob den Einzelkostenansätzen nach ImmoWertV 21 oder EW-RL, den pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter oder den Ansätzen der II. BV (oder sogar eigenen Auswertungen) für den BWK-Ansatz im Ertragswertverfahren der Vorzug zu geben ist, ist in erster Linie mit dem 1. Grundsatz marktkonformer Wertermittlungen zu beantworten. Hiernach kommt es vorrangig darauf an, dass dem BWK-Ansatz das gleiche Bestimmungsmodell zugrunde gelegt wird, dass auch bei der Ableitung des angehaltenen Liegenschaftszinssatzes angewendet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21).

Der regionale Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet, in diesem Gutachten wird der Liegenschaftszinssatz deshalb auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt. Es erfolgt somit die Anwendung der pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter [1].

Liegenschaftszinssatz

Der regionale Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,88 %
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,88 % rd. 2,9 %

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Pkt. 4.4.4

Restnutzungsdauer

Vgl. hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Pkt. 4.4.4

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Pkt. 4.4.4

4.6 Verkehrswert

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **165.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung und Kontrolle ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **163.000,00 €**.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in

39343 Süplingen, Haldensleber Straße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Süplingen</i>	<i>1313</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Süplingen</i>	<i>3</i>	<i>258/53</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 mit rd.

165.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Colbitz, den 05.12.2025

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand November 2025)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 4: Liegenschaftsdarstellung mit Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Unterlagen aus der Bauakte
- Anlage 8: Behördliche Auskünfte

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

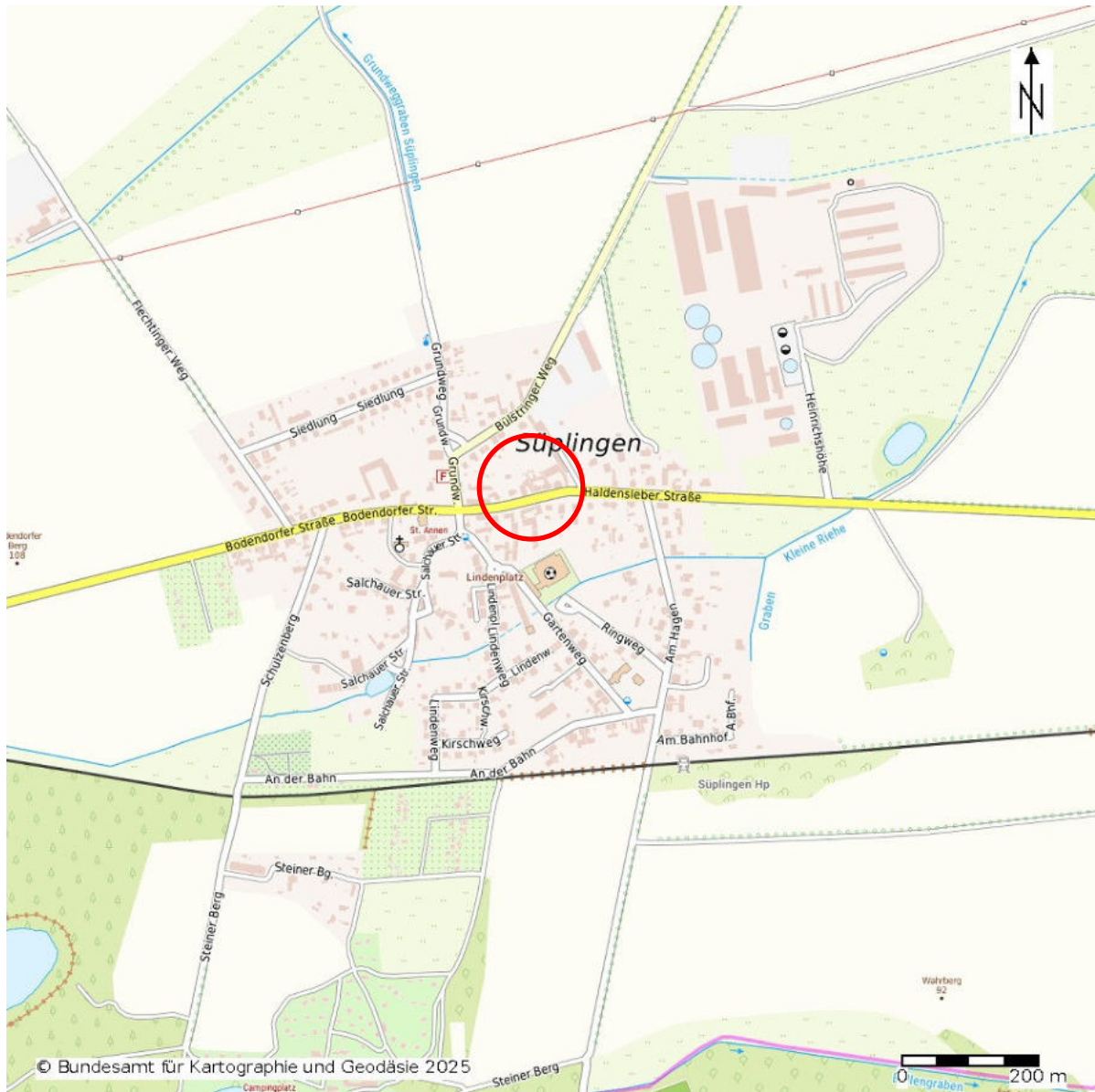
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



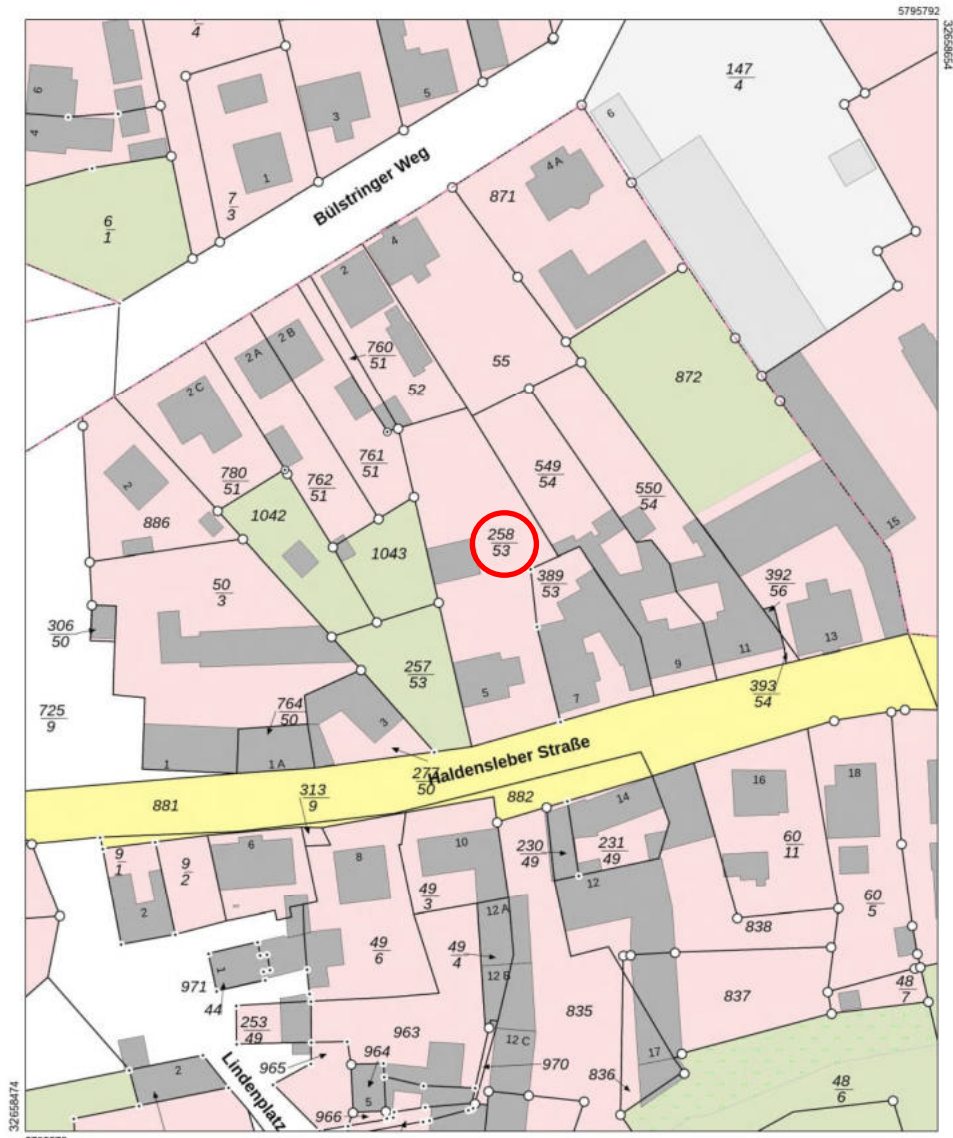
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
 Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 258/53 Gemeinde: Haldensleben, Stadt
 Flur: 3 Kreis: Borde
 Gemarkung: Süplingen

Liegenschaftsdarstellung
 farbig

Maßstab: 1:1000
 Erstellt am 28.04.2025
 Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

LVermGeo 884a
 Stand 03/25

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksvermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

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

Seite 1 von 1

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
 Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 258/53 Gemeinde: Haldensleben, Stadt
 Flur: 3 Kreis: Borde
 Gemarkung: Süplingen

Liegenschaftsdarstellung mit Orthophoto

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

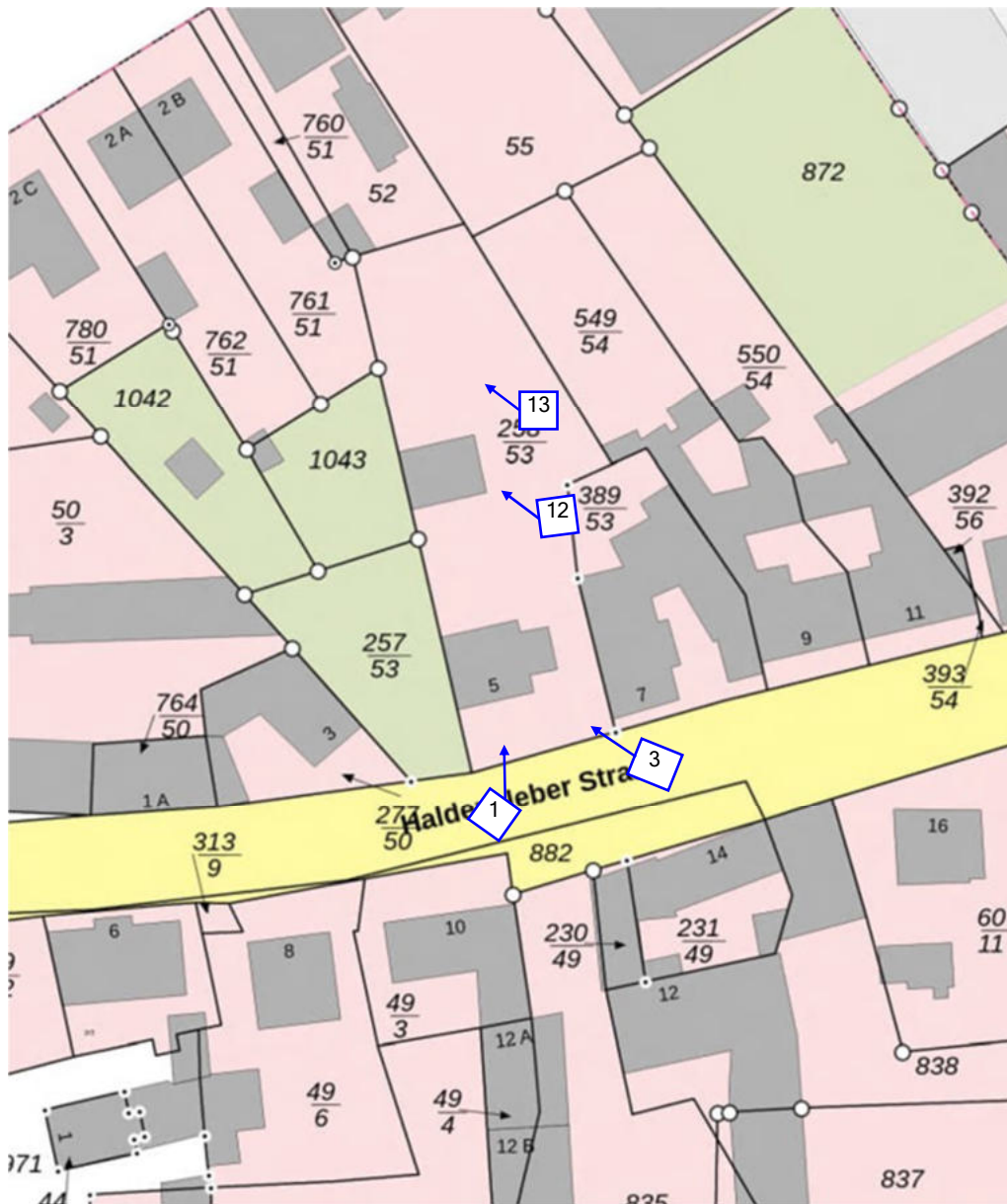
Erstellt am 02.12.2025
 Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksvermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

LVermGeo 854a
 Stand 03/25

Anlage 5: Fotoübersichtsplan zu den Fotos in Anlage 6 mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und Aufnahmerrichtungen

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotos
Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung

Anlage 6: Fotos
Seite 2 von 8



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Bild 4: Zufahrt vom Grundstück aus in Richtung Straße gesehen

Anlage 6: Fotos
Seite 3 von 8



Bild 5: Hauseingangsbereich



Bild 6: Vorgartenbereich

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Gartenansicht des Einfamilienhauses mit Anbau (Garage im Kellergeschoss, Wintergarten im Erdgeschoss)



Bild 14: Detailansicht

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Zufahrt Pkw-Garage



Bild 10: Gartenansicht des Einfamilienhauses

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: rückwärtiger Gartenbereich



Bild 12: Doppelgarage, Höhe ca. 3,50 m

Anlage 6: Fotos
Seite 7 von 8



Bild 13: Gartenansicht des Einfamilienhauses und der Doppelgarage



Bild 13: Garten

Anlage 6: Fotos
Seite 8 von 8



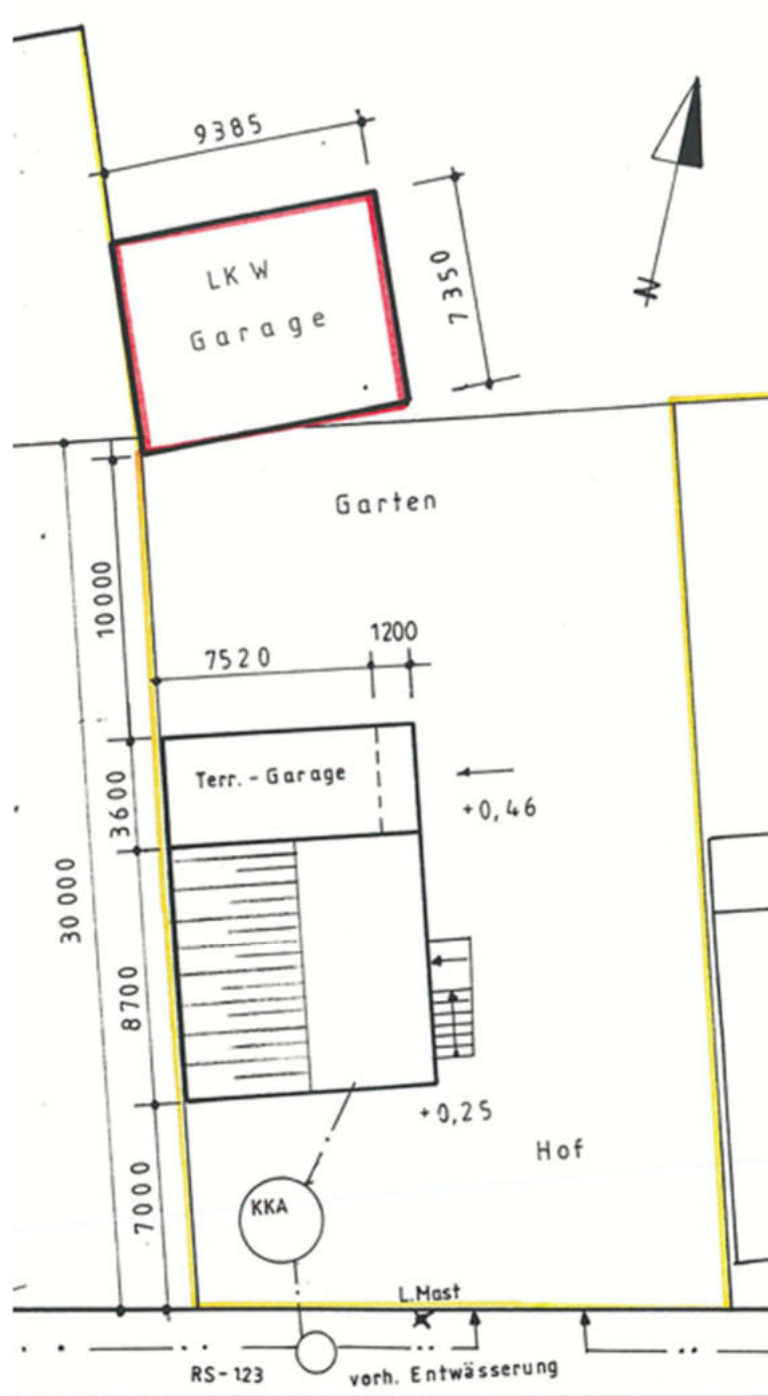
Bild 15: Nachbarschaft und Umfeld in westlicher Richtung



Bild 16: Nachbarschaft und Umfeld in östlicher Richtung

Anlage 7: Unterlagen aus der Bauakte

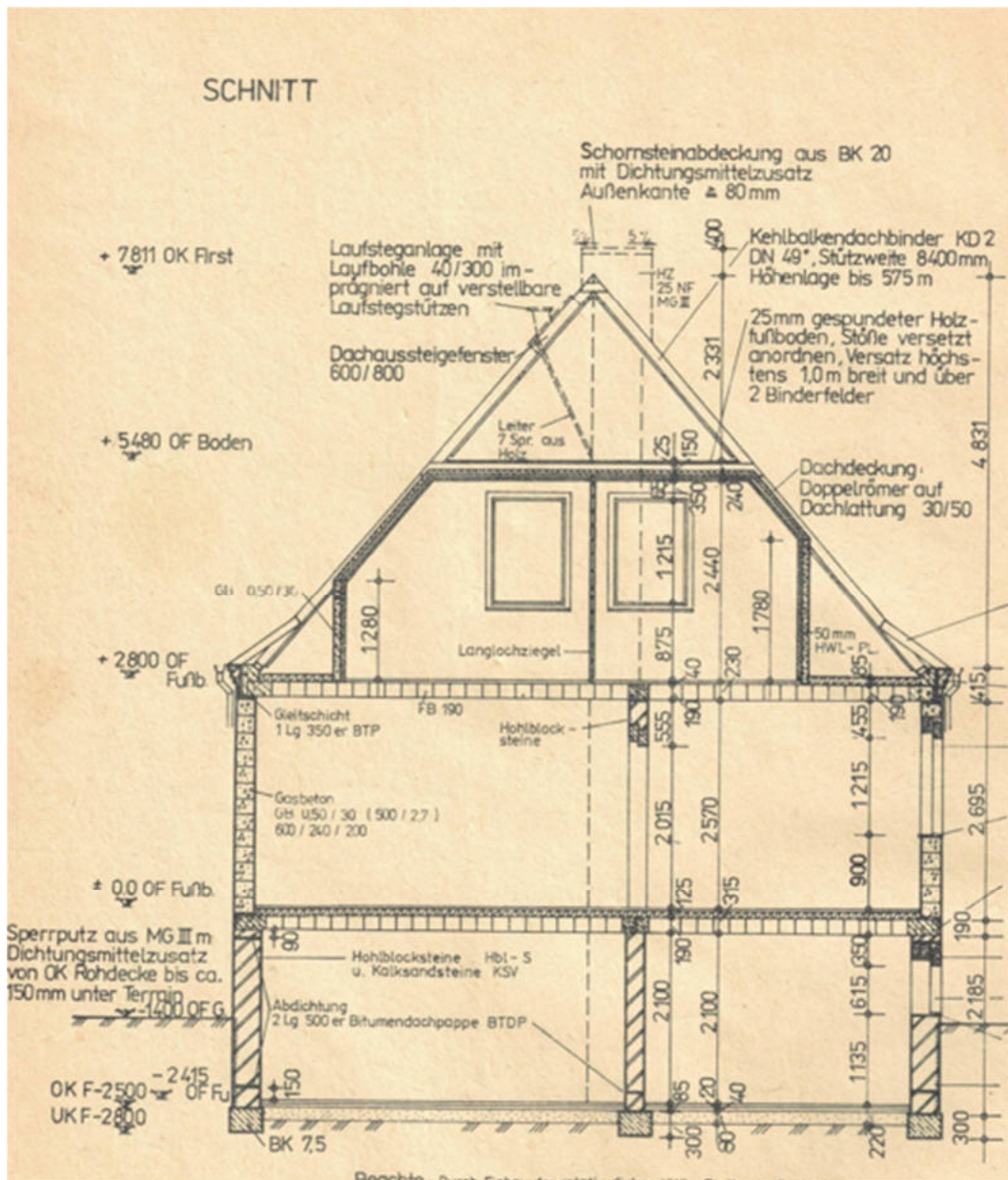
Seite 1 von 3



Lageplan
(unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 7: Grundrisse

Seite 3 von 3



Gebäudeschnitt
(unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Seite 1 von 4

Landkreis Börde • Bomsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

**Landkreis
Börde****Der Landrat****Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt****SG Abfallüberwachung - Untere
Abfall- und Bodenschutzbehörde**Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 5/25 / 13.05.2025Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.03/Alu/144/25-IRDatum:
14.05.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
2 202aTelefon / Telefax:
+49 3904 7240-
+49 3904 7240-54150E-Mail:
@landkreis-boerde.deBesucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 OscherslebenPostanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 HaldenslebenTelefonzentrale: +49 3904 7240-0
Zentrales Fax: +49 3904 49008Internet:
www.landkreis-boerde.deE-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mittellungen ohne elektronische
Signatur**Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 UhrBankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3400 0053 54Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10

39326 Colbitz

**Auskunft aus dem Altlastenkataster:
Gemarkung Süplingen, Flur 3, Flurstück Nr. 258/53;
Haldensleber Straße 5 in 39343 Süplingen**

Sehr geehrte Frau Müller,

das Flurstück Nr. 258/53 aus Flur 3 der Gemarkung Süplingen ist nicht
im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Das
Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich
nicht ausgeschlossen werden.Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie
zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als
Anlage beigefügt.Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage: Kostenbescheid

Auskunft zu Altlasten

Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 4



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Borsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Dezernat 3
Bauordnungsamt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 9/25

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-01582-cen

Datum:
13.05.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
212

Telefon / Telefax:
03904/72406261

E-Mail: _____@landkreis-bo-
erde.de

Besucherschrift:
Tritstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

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

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



Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Süplingen	3	258/53

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Müller,

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

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

Hinsichtlich baubehördlicher Beanstandungen können wir Folgendes mitteilen:

„Aktuell gibt es keine laufenden bauordnungsrechtlichen Verfahren das Grundstück betreffend. Allerdings wurde vor einiger Zeit am nördlichen Giebel des Wohnhauses ein Wintergarten angebaut. Die erforderliche Baugenehmigung für den Wintergarten liegt hier jedoch nicht vor. Die baulichen Anlagen befinden sich grenzständig an der westlichen Grundstücksgrenze. Ein Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten wurde bislang nicht gestellt.“

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Sachbearbeiterin

Auskunft zu Baulasten und zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen

Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 4

Planungsrechtliche Auskunft

Gemarkung: Süplingen

Flur: 3

Flurstück: 258/53

Das Grundstück liegt im Bereich eines Flächennutzungsplanes ja nein
 Planungsstand: rechtskräftig seit dem 12.04.2013
 Gebietsdefinition: gemischte Baufläche

Das Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplans ja nein

Planbezeichnung: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Planungsstand: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Art und Maß der baulichen Nutzung: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Das Grundstück befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ja neinDas Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ja nein

Das Grundstück liegt in einem **Sanierungsgebiet** oder städtebaulichen
 Entwicklungsbereich. (Sanierungssatzung) ja nein
 Ausgleichsbeitragshöhe: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Das Grundstück liegt in einem **Natur-, Wasser- oder Landschaftsschutzgebiet**
 Bezeichnung: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. ja nein

Das Grundstück befindet sich in einem vom **Hochwasser gefährdetem Gebiet**
 Datum letzte Beeinträchtigung: Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. ja nein

Das Grundstück liegt in einem **Flurbereinigungsgebiet** (Umlegungsgebiet). ja nein

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer **Erhaltungs- /Gestaltungssatzung**.
 Bezeichnung: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. ja nein

Für die Gemeinde liegt eine **Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept** vor. ja neinFür die Gemeinde besteht eine **kommunale Wärmeplanung**. ja neinDas Grundstück liegt im Geltungsbereich einer **Dorferneuerungsplanung**. ja nein

Seite 2 von 3

Auskunft zum städtebaulichen Planungsrecht

Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Seite 4 von 4

Planungsrechtliche Auskunft

- Das Grundstück befindet sich an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Straße. ja nein
-
- Für das Grundstück besteht eine Stellplatzsatzung. ja nein
-
- Für das Grundstück liegen Bauakten vor.
Ansprechpartner: ja nein
-
- Für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seiner Umgebung liegen sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände vor.
Bezeichnung: ja nein
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Datum: 04.12.2025

Unterschrift:
Amtsleiter

Seite 3 von 3

Auskunft zum städtebaulichen Planungsrecht