

Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Auftraggeber

Amtsgericht Haldensleben

Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Geschäfts-Nr.: 9 K 6 / 25

unser Zeichen: GNR 027/09/2025



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem **Wohn-/Wirtschaftsgebäude**
bebaute Grundstück in 39326 Samswegen, Bornsche Straße 1 A

eingetragen im Grundbuch von Samswegen, Blatt 1292

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Samswegen	5	1298	Gebäude- und Freifläche, Bornsche Straße 1 A	1.026 m ²

Verkehrswert, unbelastet zum Stichtag 10.01.2026 **rd. 117.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten und 9 Anlagen mit 24 Seiten. Das Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Allgemeine Angaben	1
1	Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2	Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4	Verkehrswertermittlung	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1	Lage	6
4.2.2	Gestalt und Form	7
4.2.3	Erschließung	8
4.3	Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	9
4.3.1	Wohn-/Wirtschaftsgebäude	9
4.3.2	Außenanlagen	14
4.4	Vorbemerkungen	14
4.5	Wertermittlung Grundstück, Flurstück 1298	17
4.5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.5.2	Bodenwertermittlung	17
4.5.3	Sachwertermittlung	20
4.5.4	Ertragswertermittlung	31
5	Verkehrswert, unbelastet Grundstück, Flurstück 1298	38

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Samswegen mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung (ROT umrandet) des Grundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Denkmalauskunft
- Anlage 6: Grundriss-Skizzen Wohngebäude Erd- und Obergeschoss angefertigt, kein Maßstab
- Anlage 7: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 8: Fotodokumentation
- Anlage 9: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Entsprechend dem Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben vom 17. September 2025, Eingang am 29. September 2025, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert, unbelastet, für das im Grundbuch von Samswegen, Blatt 1292, unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 39326 Samswegen, wird zum Wertermittlungstichtag 10.01.2026, auf rd. 117.000,00 € geschätzt.
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter sowie der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festzustellen.
Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude, das Wohngebäude, ist nicht bewohnt. Das Wirtschaftsgebäude und das Grundstück sind ungenutzt. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.**
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG-Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es somit nicht.**
- 1.3 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist nicht bewohnt bzw. ungenutzt. Das Grundstück ist ungenutzt. **Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück nicht gemeldet.**
- 1.4 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Im Wohn-/Wirtschaftsgebäude und auf dem Grundstück wurden **keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.**
- 1.5 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude bebaut. Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist ein Massivbau. Aufgrund des längeren Leerstands und der vernachlässigten Instandhaltung ist der bauliche Zustand, trotz geringer partieller Modernisierung des Wohngebäudes des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes insgesamt mangelhaft. **Schäden an der Dacheindeckung des Wohngebäudes mit Eindringen von Niederschlag und daraus resultierender Durchfeuchtung von Holzbauteilen (Dach und Fach) kann zu Hausschwammbefall geführt haben, wurde augenscheinlich am Ortstermin jedoch nicht festgestellt.**
- 1.6 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Die Einheitsgemeinde Niedere Börde, Bauamt, teilte auf Anfrage mit, **dass das Grundstück vollständig im Innenbereich von Samswegen liegt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Samswegen ist das Gebiet im dem das Grundstück liegt als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es für dieses Gebiet von Samswegen nicht. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Samswegen ist zu beachten.**
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.7 Der Sachverständige hat zu prüfen ob Überbauten bestehen.
Gemäß Darstellung der Gebäudegrundflächen im Auszug aus der Liegenschaftskarte bestehen keine Überbauten (vgl. Anlage 2). Das Grundstück, Flurstück 1298, wird nicht durch Gebäude auf Nachbargrundstücken überbaut. Das Gebäude auf dem Grundstück, Flurstück 1298, überbaut nicht Nachbargrundstücke. Die Einfriedung zum südlichen Nachbarflurstück 1186/248 ist nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet (vgl. Pkt. 4.4, S. 15).
- 1.8 Es ist zu klären, ob Gebäude- und Grundstücksversicherungen bestehen.
Der Grundstücksmiteigentümer erklärte am Ortstermin, **dass Gebäude- und Grundstücksversicherungen bestehen.**
- 1.9 Es war zu prüfen, ob für das Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Wohngebäude, ein Energieausweis/-pass vorliegt.
Der Grundstücksmiteigentümer erklärte am Ortstermin, **dass kein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt.**
- 1.10 Es war zu prüfen, ob bezüglich des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind und ob das Grundstück im Altlastenkataster registriert ist.
Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Bauordnungsamt, **besteht bezüglich des Grundstücks, Flurstück 1298, eine Wegebauast zu Gunsten des westlichen Nachbarflurstücks 1299 (vgl. Anlage 3 und Gutachten, Pkt. 4.4, S. 15/16)**

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben vom 17.09.2025, Eingang am 29.09.2025.
- 2.2 Beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Samswegen, Blatt 1292, vom 03.07.2025.
- 2.3 schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Börde:
Baulasten
Altlasten
Bauakte
Denkmalschutz
schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der der Einheitsgemeinde Niedere Börde:
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
Bauakte
Gewerbe
schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks
Anschlussituation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen und -kabel, Abwasserentsorgung
schriftliche und mündliche Auskunft vom Grundstücksmiteigentümer:
baulicher Zustand
erfolgte Modernisierungen
Nutzung in der Vergangenheit
schriftliche und mündliche Auskunft vom Gläubiger:
keine weiteren Informationen
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 9).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 10. Januar 2026.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.9 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **10. Januar 2026**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter, Auskünften des Grundstücksmiteigentümers und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachten liegt ein beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Samswegen, Blatt 1292, vom 03. Juli 2025, vor. In Abteilung II des Grundbuchs bestehen bezüglich des Grundstücks folgende Eintragungen:
lfd. Nr. 1:	„Erbanteil betreffend ---- ----, geb. am --.--.1964 am Nachlaß von ---- ----, geb. am 27.01.1942 gepfändet für ---- ----, geb. am --.--.1965. Gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 14.03.2024 (Amtsgericht Magdeburg, -----) eingetragen am 30.05.2024.“ Unterschrift
lfd. Nr. 2:	„Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Handelsleben, 9 K 6/25); eingetragen am 02.07.2025.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung und in Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist nicht bewohnt bzw. ungenutzt. Auch das Grundstück ist ungenutzt. Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es somit nicht. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. In den zugänglichen Bereichen des Gebäudes war Verdacht auf Hauschwamm nicht zu erkennen, kann aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes nicht ausgeschlossen werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Bauordnungsamt, ist das Grundstück, Flurstück 1089, mit einer Wegebaulast zugunsten des Nachbarflurstücks 1299 belastet (vgl. Anlage 3 und Gutachten Pkt. 4.4, S. 15/16).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Börde erfasst (vgl. Anlage 4).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Die Einheitsgemeinde Niedere Börde, Bauamt, teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück in kein Bodenordnungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz:	Der Landkreis Börde, Bauordnungsamt, erteilte Auskunft, dass die Bebauung auf dem Grundstück ein Baudenkmal ist (vgl. Anlage 5 und Pkt. 4.4, S. 16).
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Niedere Börde ist das Gebiet in dem das Grundstück liegt als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bauamt der Einheitsgemeinde Niedere Börde teilte mit, dass für das Gebiet in dem das Grundstück liegt kein Bebauungsplan und keine örtlichen Bauvorschriften bestehen. Die Gemeinde Samswegen hat eine Baumschutzsatzung. Das Grundstück liegt vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Innenbereich) von Samswegen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für das Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland)
Eine Bauakte bezüglich des Grundstücks konnte nicht ermittelt werden, da weder beim Landkreis Börde noch bei der Einheitsgemeinde Niedere Börde eine Bauakte vorliegt. Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft bzw. konnte deshalb nicht geprüft werden. Es wird dem Gutachten unterstellt, dass die errichtete bauliche Anlage, Wohn-/Wirtschaftsgebäude bzw. die ausgeführten Baumaßnahmen, den Vorgaben der Baugenehmigungen entsprechen, formell und materiell legal sind.	

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude bebaute Grundstück in 39326 Samswegen, Borsche Straße 1 A

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Samswegen	5	1298	1.026 m ²	1.026 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 10. Januar 2026, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Haldensleben Auftrag: 17. September 2025 Eingang 29. September 2025
Eigentümer:	zwei Eigentümer (natürliche Personen) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	10. Januar 2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der Grundstücksmiteigentümer wegen Datenschutz keine Namensnennung der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	10. Januar 2026

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt, Landkreis Börde, der Landkreis liegt zentral in Sachsen-Anhalt
	Verwaltung/ Gemeinde:	Samswegen liegt nördlich von Magdeburg und ist dem Regionstyp Großstadtrandlage (Magdeburg) zuzuordnen, Samswegen ist Mitglied der Einheitsgemeinde Niedere Börde mit 8 Ortsteilen, die Einheitsgemeinde liegt im Norden des Landkreises Börde, grenzt im Norden an die Colbitz-Letzlinger Heide und im Süden an die Magdeburger Börde, Sitz der Gemeindeverwaltung ist Groß Ammensleben, Samswegen liegt im Nordwesten der Einheitsgemeinde Niedere Börde
	Landschaft:	Samswegen liegt nördlich der Landschaft Magdeburger Börde und südöstlich der Colbitz-Letzlinger Heide, Landkreis Börde ist von Landwirtschaftsflächen (fruchtbare Magdeburger Börde) und Waldflächen (Colbitz-Letzlinger Heide und Flechtinger Höhenzug) geprägt, Samswegen ist überwiegend von Flächen der Landwirtschaft (Ackerland) umgeben, große Waldflächen (Colbitz-Letzlinger Heide) liegen nördlich, ca. 2 km von Samswegen entfernt
	Makrolage:	das Grundstück liegt im westlichen Teil von Samswegen und dort zentral
	Mikrolage: Umgebung:	das Grundstück liegt an der Westseite der Borsche Straße 1 ½- bis 2- geschossige Bebauung, offene bis verdichtete Bauweise, freistehende Wohnhäuser, ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wirtschaft:	im Ort gibt es keine größeren Unternehmen, es gibt ein Biogasunternehmen und einen großen Landwirtschaftsbetrieb, Infrastruktur im Ort Firmen, Handelseinrichtungen der örtlichen Versorgung sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe; Dachziegelwerk in Groß Ammensleben; Arbeitsmöglichkeiten in der nahen Landeshauptstadt Magdeburg (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung) sowie in der Kreisstadt Haldensleben und in Wolmirstedt (Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung, auch Industrie)
Einkauf:	Treppenübungsplatz Altmark in der Colbitz-Letzlinger Heide in Samswegen und Groß Ammensleben, Haldensleben und Wolmirstedt, großer Einkauf in Magdeburg
Schulen:	Grundschulen in Samswegen und Dahlenwarsleben, Sekundarschulen und Gymnasien in Haldensleben und Wolmirstedt
Kita:	in Samswegen
Krankenhaus:	in Haldensleben und Magdeburg
Einwohner:	Niedere Börde ca. 6.700 Einwohner, Gemeinde Samswegen ca. 1.700 Einwohner
Fläche:	Niedere Börde ca. 78 km ² , Samswegen ca. 13 km ²
Verkehrslage, Entfernungen:	<p>Straßen: Landesstraße (L) 44 und Kreisstraße (K) 1162 im Ort, Bundesstraße (B) 71 in Groß Ammensleben, B 189 in Wolmirstedt, B 245 in Haldensleben, Landesstraßen (L) 42 und 47 in der Nähe</p> <p>Autobahnen: Autobahn (A) 14 z.Zt. unweit nördlich von Wolmirstedt, A 2 in Magdeburg</p> <p>Magdeburg: ca. 15 km entfernt, südlich von Samswegen</p> <p>Wolmirstedt: ca. 5 km entfernt, östlich von Samswegen</p> <p>Haldensleben: ca. 14 km entfernt, nordwestlich von Samswegen</p> <p>Colbitz: ca. 12 km entfernt, nordöstlich von Samswegen</p> <p>Ammensleben: ca. 4 km entfernt, südwestlich von Samswegen</p> <p>Bahn: Bahnhaltelpunkt in Vahldorf (6 km südwestlich von Samswegen), Bahnhof in Haldensleben (Bahnstrecke Magdeburg – Oebisfelde) und Magdeburg</p> <p>Bus: Linien-/Rufbus und Schulbus nach Groß Ammensleben, Wolmirstedt und Haldensleben, Haltestelle in der Nähe</p> <p>Wasserstraße: Mittellandkanal mit Hafen und Liegestellen in Vahldorf</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	offene bis verdichtete Bauweise, aufgegebene Hofstellen, straßenseitig Wohnhäuser, hofseitig ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Wohngebäude, 1 ½- bis 2- geschossige Bebauung
Immissionen:	keine am Ortstermin, sonst durch Anliegerverkehr
topographische Grundstückslage:	eben

4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	91
Straßenfront(en)	19 m
Breite bis	26 m
Tiefe bis	42 m
Grundstücksgröße *	1.026 m ²
Grundstücksform	unregelmäßig

* gemäß Angaben im Grundbuch von Samswegen, Blatt 1292, Bestandsverzeichnis
9 K 6 / 25

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück, besteht aus dem Flurstück 1298 und liegt an der Westseite der Borsche Straße.

Das Wertermittlungsgrundstück war zusammen mit dem südlichen Nachbarflurstück ein straßenbildprägendes Großbauerngehöft. Durch Teilung entstanden das Wertermittlungsgrundstück, Flurstück 1298 und das Nachbargrundstück, Flurstück 1186/248. Das Nachbargrundstück ist straßenseitig mit dem repräsentative Wohnhaus des ehemaligen Großbauerngehöfts und großen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut. Im Gebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück war bereits historisch der straßenseitige Gebäudebereich wohnbaulich ausgebaut. Dort wohnten Saisonkräfte und angestellte Landarbeiter.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße, Anliegerstraße
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, einseitig Parkbuchten parallel zur Fahrbahn, beidseitig befestigte Gehwege (auf der Seite des Wertermittlungsgrundbesitzes), Straßenlampen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und Kabelanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude, der Gebäudeteil Wirtschaftsgebäude, ist eine Grenzbebauung des westlichen Nachbarflurstücks 1299. Ein Gebäude auf dem Nachbarflurstück 1299 baut an das Wirtschaftsgebäude an, ist eine Grenzbebauung des Wertermittlungsgrundstücks. Nebengebäude auf dem nördlichen Nachbarflurstück 399/249 sind Grenzbebauungen des Wertermittlungsgrundstücks. Das Wohnhaus und ein ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude auf dem südlichen Nachbarflurstück 1186/248 sind Grenzbebauungen des Wertermittlungsgrundstücks (vgl. jeweils Anlage 2). Anderweitige nachbarliche Gemeinsamkeiten, wie Überbauten wurden nicht festgestellt.</p> <p>Das Wertermittlungsflurstück ist mit einer Wegebaulast zugunsten des westlichen Nachbarflurstücks 1299 belastet (vgl. Anlage 3 und Gutachten Pkt. 4.4, S. 15/16). Historisch bildete das Wertermittlungsgrundstück mit dem südlichen Nachbargrundstück ein Großbauerngehöft.</p>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger, gewachsener Boden/Baugrund und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

4.3 Beschreibung und Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte des Grundstücksmiteigentümers und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. gegebenenfalls im Jahr der Modernisierung, den Feststellungen beim Ortstermin, den Auskünften des Grundstücksmiteigentümers und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht geprüft werden. Gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümers am Ortstermin sind die Anlagen funktionsfähig. Der bauliche Zustand des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes ist noch befriedigend bis mangelhaft.

Gegebenenfalls vorhandene Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der Schäden und des Instandhaltungszustaus am Gebäude berücksichtigt. Im Wohngebäude befinden sich wenige Reste der Möblierung, die vom Grundstücksmiteigentümer noch entsorgt werden. Der auf der Freifläche südlich des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes errichtete Schuppen ist marode und besitzt keinen Zeitwert.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie des Gebäudes und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. **Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigefügt (vgl. Anlage 8).**

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Ein Verdacht auf Hausschwamm war in den zugänglichen Bereichen des Gebäudes, nicht zugängliche Bereiche und Bauteile bleiben unberücksichtigt, durch die Inaugenscheinnahme am Ortstermin nicht ersichtlich, können aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands, Holzkonstruktionen (Dach und Fach), sowie anderer Gebäudeteile aus Holz jedoch nicht ausgeschlossen werden.

4.3.1 Wohn-/Wirtschaftsgebäude

Das große zweigeschossige Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit rechteckiger Grundfläche war Teil eines Großbauerngehöfts. Der Wohnbereich wurde nicht nachträglich ausgebaut, sondern war bereits bauhistorisch als Wohngebäude errichtet worden. Der Wohnbereich befindet sich im straßenseitigen Gebäudeteil. Der wesentlich größere Wirtschaftsbereich, ehemals ein Stall, nimmt den straßenabgewandten, wesentlich größeren Gebäudeteil ein. Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist auf dem Wertermittlungsgrundstück giebelständig zur Bornsche Straße errichtet.

Gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümers am Ortstermin ist das Wohngebäude seit Mitte 2022 nicht mehr bewohnt. Das Wirtschaftsgebäude, der ehemalige Stallbereich mit Nebenräumen, ist seit langem ungenutzt.

Der Eingang zum Wohngebäude befindet sich in der südlichen Außenwand und ist mit einer verglasten Holztür verschlossen. Das Wirtschaftsgebäude, das ehemalige Stallgebäude, ist mit einfachen Brettertüren und Brettertoren verschlossen, die in der südlichen Außenwand eingebaut sind. Zur Belichtung des ehemaligen Stallgebäudes sind in der nördlichen und in der südlichen Außenwand zahlreiche einfach verglaste Fenster eingebaut. Das Obergeschoss im ehemaligen Stallgebäude ist in der südlichen Außenwand mit Bretterluken verschlossen. Die überwiegende Zahl der Fenster im Wohngebäude sind in der straßenseitigen Giebelwand eingebaut.

Das Wohngebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes, Gebäudeteil Wohngebäude, ist nicht ausgebaut und weist keinen Drempe/Kniestock auf. Das Obergeschoss ist vom Erdgeschossflur des Wohngebäudes über eine Holzterrasse zu erreichen und das nicht ausgebaute Dachgeschoss über eine Holzterrasse vom Obergeschossflur. Vom Erdgeschossflur ist der Teilkeller zugänglich. Von der Küche im Erdgeschoss erreicht man über einen Vorraum das Bad/WC und das ehemalige Stallgebäude.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Eine massive Kappendecke mit Stahlträgern trennt das Erdgeschoss vom Teilkeller. Die Decken zwischen Erd- und Obergeschoss sowie Ober- und Dachgeschoss sind Holzbalkendecken. Die Decke lagert im ehemaligen Stallgebäude auf Holzpfosten und Mauerwerkspfählern.

Die Außenwände des Wohn-Wirtschaftsgebäudes bestehen aus Hartbrandziegeln und zum Teil aus Bruchstein und sind als Sichtmauerwerk ausgeführt. Die südliche Außenwand Erdgeschoss des Wirtschaftsgebäudes wurde vermutlich zu DDR-Zeit rau verputzt.

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist mit einem Satteldach ohne Dachaufbauten versehen und mit Dachziegeln eingedeckt.

Die Wohn-/Nutzfläche im Wohngebäude beträgt insgesamt rd. 142,50 m². Davon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 78,50 m² und auf das Obergeschoss rd. 64,00 m². Die Nutzfläche im Teilkeller beträgt rd. 31,00 m².

Die Nutzfläche im Wirtschaftsgebäude beträgt insgesamt rd. 482,00 m², im Erdgeschoss rd. 241,00 m² und im Obergeschoss ebenfalls rd. 241,00 m². Die Berechnungen siehe Punkt 4.5.4 Ertragswertermittlung, Seite 33.

Art des Gebäudes: zweigeschossiges Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Dachgeschoss Wohngebäude nicht ausgebaut, Wirtschaftsgebäude Dachgeschoss Dachraum

Baujahr: nicht bekannt, gemäß Denkmalauskunft Baujahr ca. 1886

Sanierung/Modernisierung (soweit bekannt): Der Gebäudeteil Wohngebäude wurde in den Bestandsjahren, insbesondere zu DDR-Zeit und nach der politischen Wende im Rahmen der Instandhaltung partiell modernisiert. Gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümer erfolgten folgende Modernisierungen:

- ca. 1990 Hausanschluss Ab-/Schmutzwasserleitung erneuert
- ca. 1995 neue Dacheindeckung Wirtschaftsgebäude
- ca. 2000 Erdgeschoss Einbau einiger isolierverglaster Kunststofffenster mit Jalousien; Elektroanlage in Teilen erneuert
- ca. 2002 Einbau Gaszentralheizung und Einbau Bad/WC im Erdgeschoss; Edelstahlabgasrohr im Schornstein eingezogen

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: vermutlich Bruchsteine und/oder Hartbrandziegel

Außenwände: von außen nach innen
Wohngebäude; Sichtmauerwerk Hartbrandziegel, tlw. Bruchstein, Putz
Wirtschaftsgebäude; Sichtmauerwerk Hartbrandziegel, auch tlw. Rauputz, tlw. Bruchstein, Putz

Kellerwände: Hartbrandziegel und/oder Bruchsteine

Innenwände: Wohngebäude; vermutlich Ziegel, beidseitig Putz
Teilkeller; Hartbrandziegel und Bruchsteine
Wirtschaftsgebäude; vermutlich Ziegel, beidseitig Putz

Geschossdecken:

- Teilkeller:** Ziegelkappendecke mit Stahlträgern
- Erdgeschoss:** Wohngebäude; Holzbalkendecke mit Einschub
Wirtschaftsgebäude; Holzbalkendecke mit Einschub
- Obergeschoss:** Wohngebäude; Holzbalkendecke mit Einschub
Wirtschaftsgebäude; Holzbalkendecke mit Einschub
- Dachgeschoss:** Wohngebäude; offen, keine Decke
Wirtschaftsgebäude; offen, keine Decke

Treppen:

- Teilkeller:** Hartbrandziegeltreppe mit Handläufen
- Obergeschoss:** Holztreppe mit Setzstufen und Holzgeländer
- Dachgeschoss:** Holztreppe mit Setzstufen und Holzgeländer

Fußböden:

- Teilkeller:** Hartbrandziegelfußboden
- Erdgeschoss:** Wohnräume PVC-Belag; Küche Fliesen; Bad/WC Fliesen; Vorraum Fliesen; Flur Fliesen
- Obergeschoss:** Wohnräume Dielung; Vorraum Dielung; Toilette Dielung; Flur Dielung
- Dachgeschoss:** Rauspundbretter

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

	Wirtschaftsgebäude, Betonboden und Dielung
Erdgeschoss:	Betonboden und Betonsteinpflaster
Obergeschoss:	Rauspundbretter
Dachgeschoss;	Rauspundbretter
Innenansichten:	Wohngebäude; Putz, unterschiedliche Oberflächen
Teilkeller:	überwiegend Putz
Erdgeschoss:	Wohnräume Tapete, Putz/Anstrich; Küche Fliesenspiegel und Tapete; Bad/WC Fliesen; Vorraum Putz/Anstrich; Flur Tapete
Obergeschoss:	Wohnräume Tapete und Putz/Anstrich; Vorraum Putz/Anstrich, Toilette Tapete; Flur Tapete
Dachgeschoss:	keine Oberflächengestaltung
	Wirtschaftsgebäude; Putz
Erdgeschoss:	überwiegend Putz gekalkt
Obergeschoss:	tlw. Putz
Dachgeschoss:	keine Oberflächengestaltung
Deckenflächen:	Wohngebäude; Putz, unterschiedliche Oberflächen
Teilkeller:	Putz
Erdgeschoss:	Wohnräume Deckenplatten; Küche Paneele; Bad/WC Paneele; Vorraum Putz geweißt; Flur Raufasertapete
Obergeschoss:	Wohnräume Raufasertapete; Vorraum Putz geweißt; Toilette Raufasertapete; Flur Putz geweißt
Dachgeschoss:	keine Decke
	Wirtschaftsgebäude; Putz
Erdgeschoss:	Putz gekalkt
Obergeschoss:	Putz gekalkt
Dachgeschoss:	keine Decke
Fenster:	Wohngebäude
Erdgeschoss:	doppelt verglaste Holzverbundfenster und einige isolierverglaste Kunststoffenster mit Kunststoffjalousien
Obergeschoss:	doppelt verglaste Holzverbundfenster
	Wirtschaftsgebäude
Erdgeschoss:	einfach verglaste Eisenrahmenfenster
Obergeschoss:	Luken mit Brettertüren verschlossen
Türen:	Wohngebäude
Eingangstür:	einfach verglaste Holztür mit Oberlicht
Innentüren:	historische Holzkassetentüren und einfache Holzwerkstofftüren
	Wirtschaftsgebäude
Außentüren:	einfache Brettertüren und einfache zweiflügelige Brettertore
Innentüren:	einige Brettertüren
Elektroinstallation:	Wohngebäude; einfache Ausstattung, tlw. modernisiert, Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt, SAT-Schüssel
	Wirtschaftsgebäude; einfache Elektroanlage, Leitungen auf Putz verlegt
Sanitärinstallation:	Wohngebäude
Erdgeschoss:	Bad/WC; durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung, weiße Sanitärobjekte, eingebaute (eingeflieste) Wanne, separate eingebaute (eingeflieste) Duschtasse mit Spritzschutz (Duschkabine), Waschbecken, Stand-WC, Waschmaschinenanschluss
Obergeschoss:	Toilette; einfache nicht mehr zeitgemäße Ausstattung, Waschbecken, Stand-WC
Küchenausstattung:	keine Einbauküche vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung (Gastherme mit Innen- und Außentemperatursteuerung im Erdgeschoss, in der Küche montiert); Platten-/Flachheizkörper mit Thermostatventilen; im Erdgeschoss Kachelofen für fest Brennstoffe
Warmwasserbereitung:	über Gasheizung, ohne Warmwasserspeicher
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	keine bekannt
Außenansicht:	Wohngebäude Sichtmauerwerk Hartbrandziegel und Bruchstein
	Wirtschaftsgebäude Sichtmauerwerk Hartbrandziegel und Bruchstein, Erdgeschoss südliche Außenwand überwiegend Rauputz

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Dachaufbauten
Dacheindeckung:	Dachziegel, Dachflächenentwässerung Titanzink-Dachrinnen und -Fallrohre
Kamin:	gemauerter Schornstein über Dach Klinkersichtmauerwerk, Edelstahlabgasrohr eingezogen
Raumaufteilung:	Wohngebäude
Teilkeller:	2 Kellerräume
Erdgeschoss:	2 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Vorraum, Flur
Obergeschoss:	2 Wohnräume, Vorraum, Toilette, Flur
Dachgeschoss:	Dachboden
	Wirtschaftsgebäude
Erdgeschoss:	Stallbereiche und Nebenräume
Obergeschoss:	Heuboden
Dachgeschoss:	Dachboden
Grundrissgestaltung:	Wohngebäude
Erdgeschoss:	zum Teil unzweckmäßig (gefangene Räume nur über Durchgangszimmer erreichbar)
Obergeschoss:	zum Teil unzweckmäßig (gefangener Räume nur über Durchgangszimmer erreichbar)
	Wirtschaftsgebäude
Erdgeschoss:	entsprechend der ursprünglichen Nutzung zweckmäßig
Obergeschoss:	entsprechend der ursprünglichen Nutzung zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	insgesamt befriedigend
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>Das Wohngebäude des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes ist gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümers seit Mitte 2022 nicht mehr bewohnt. Das Wirtschaftsgebäude ist seit der politischen Wende quasi ungenutzt. Wohnbereich wurde nicht nachträglich ausgebaut, sondern war bereits bauhistorisch als Wohngebäude errichtet worden. Gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümers erfolgten partielle Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung nach der politischen Wende bis ca. 2002. Die Modernisierungen führten nicht zu einem signifikant höherwertigen Ausstattungs- bzw. Gebäudestandard. Der Ausstattungsstandard des Wohngebäudes ist überwiegend einfach, in einigen Bereichen mittel und nur eingeschränkt zeitgemäß. Aufgrund der vergangenen Zeit seit Beginn der Modernisierungen, ab 1990 bis ca. 2002, sind die Modernisierungseffekte zum Teil schon wieder aufgebraucht und führten nicht zu einem signifikant höheren Ausstattungsstandard.</p> <p>Die Instandhaltung ist in beiden Gebäudeteilen ist vernachlässigt. Infolge der vernachlässigten Instandhaltung und des Leerstands sind am Wohngebäude u.a. folgende Schäden entstanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dacheindeckung partiell schadhaft - tlw. Witterungsschäden an den Holzrahmen der Fenster <p>Die Auflistung der Schäden erfüllt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Der bauliche Zustand wird mit nur noch befriedigend bis mangelhaft eingeschätzt. Im Zustand zum Ortstermin ist das Wohngebäude nicht bewohnbar. Nach Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus ist das Wohngebäude bewohnbar. Ein Wertabschlag für diese Aufwendungen ist anzusetzen, da der Gebäudezustand durch die Alterswertminderung im Sachwertverfahren und durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren nicht sachgemäß berücksichtigt ist.</p> <p>Aufgrund von Erfahrungswerten wird ein Wertabschlag von rd. 500,00 €/m² Wohnfläche angesetzt. Bei einer geschätzten Wohnfläche von insgesamt rd. 142,50 m² entspricht das einem Wertabschlag von rd. 71.000,00 €. Der Abschlag wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt. Dieser geschätzte Aufwand bzw. der Wertabschlag entspricht nicht zwangsläufig dem zukünftigen tatsächlichen Aufwand für die Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.</p>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>Der bauliche Zustand des Wirtschaftsgebäudes ist aufgrund vernachlässigter Instandhaltung mangelhaft. Da eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Wirtschaftsgebäudes nicht zu erkennen ist, wird die Instandsetzung nicht unterstellt. Für das Wirtschaftsgebäude wird ein geringer pauschaler Zeitwert, abgeleitet auf der Grundlage der Normalherstellungskosten für Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltager, angesetzt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p> <p>Die energetische Bilanz des Wohngebäudes ist vermutlich mangelhaft, da die Außenwände und die Dachgeschossdecke nicht gedämmt sind. Ein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Der Wärmeschutz der Außenwände und der Dachgeschossdecke entspricht dem Stand der Technik bzw. den gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes und erfüllt somit nicht die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. Da für das Wohngebäude nur ein einfacher bis mittlerer Gebäudestandard und eine hohe Alterswertminderung (Sachwert) bzw. eine geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) angesetzt werden und aufgrund der ungünstigen Energiebilanz, die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete relativ gering ist (Ertragswert), ist diesbezüglich keine zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen.</p> <p>Grundflächenbedingt ist die Raumanordnung im Wohngebäude überwiegend unzuweckmäßig. Diese unzuweckmäßige Raumanordnung ist nur mit größerem Umbauaufwand veränder-/heilbar, wird dem Gutachten aber nicht unterstellt. Die unzuweckmäßige Raumanordnung wird beim Ertragswert direkt bei der erzielbaren Nettokaltmiete berücksichtigt. Beim Sachwert ist dieser Umstand indirekt durch den angesetzten überwiegend einfachen Gebäudestandard eingeflossen. Bezüglich der Raumanordnung ist deshalb keine wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen.</p> <p>Für das Wirtschaftsgebäude ist eine zukünftige wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht zu erkennen. Deshalb wird für das Wirtschaftsgebäude ein symbolischer pauschaler Zeitwert angesetzt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand und die Instandhaltung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes, Gebäudeteil Wohngebäude, sind noch befriedigend bis mangelhaft. Der bauliche Zustand und die Instandhaltung des Wirtschaftsgebäudes sind mangelhaft. Das Wohngebäude wurde geringfügig partiell modernisiert. Es bestehen wirtschaftliche Wertminderungen.</p>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.2 Außenanlagen

Außenanlagen

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

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 1298 und grenzt mit der Stirnseite an die Borsche Straße (vgl. Anlage 2).

- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Trinkwasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und Kabelanschluss
- Anschluss an Schmutz-/Abwasserkanal
- Hof südwestlich Wohn-/Wirtschaftsgebäude maroder Schuppen, kein Zeitwert
- Hof, südlich des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes, überwiegend mit Bruchsteinen befestigt, größerer Laubbaum, Rasen falls vorhanden, ist wegen der Schneedecke nicht zu erkennen
- Freifläche nördlich des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes unbefestigt, Rasen, Befestigungen, falls vorhanden, sind wegen der Schneedecke nicht zu erkennen
- Vorgarten Beet und größerer Laubbaum
- Einfriedungen straßenseitig backsteinerne Tordurchfahrt mit separatem Eingang verschlossen mit zweiflügligem Holztor und -tür, Tordurchfahrt ist in Flucht mit dem Wohn-/Wirtschaftsgebäude und dem Wohnhaus auf dem südlichen Nachbarflurstück 1186/248 errichtet, Vorgarten und Nordseite keine Einfriedungen, Südseite behelfsmäßiger Bretterzaun, Westseite Grundstücksgrenze durch grenzständige Gebäude

Der behelfsmäßige Zaun folgt nicht der südlichen Grundstücksgrenze. Der Zaun ist auf dem Grundstück, ca. 6 m von der tatsächlichen Grundstücksgrenze entfernt, errichtet.

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind einfach, ob gepflegt oder nicht gepflegt, war wegen der Schneedecke nicht zu erkennen. Für die Außenanlagen wird ein geringer Zeitwert angesetzt.

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Samswegen, Blatt 1463, aus einem Grundstück, dem Flurstück 1298. Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Innenbereich von Samswegen.
Das Wertermittlungsgrundstück weist die Entwicklungsstufe baureifes Land auf, da es vollständig im Innenbereich von Samswegen und in einer Bodenrichtwertzone für baureifes Land liegt.
Die Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei). Besonderheiten werden, falls solche zu beachten sind, in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.
Es wird deshalb so vorgegangen, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Wertermittlungsgrundstücks der von baureifem Land entspricht. Auch die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks ist typisch für die Lage in der Bodenrichtwertzone bzw. in der Ortslage.
2. In dieser Wertermittlung wird die Eigennutzung des Wertermittlungsgrundstücks mit der bestehenden Bebauung Wohn-/Wirtschaftsgebäude als längerfristige Nachfolgenutzung unterstellt. Das Wirtschaftsgebäude besitzt aufgrund der mangelhaften Instandhaltung und quasi nicht vorhandener wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten nur einen geringen Zeitwert.
Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Es ist eine Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks, wie bestehend als Wohngrundstück oder als Sitz eines Handwerksbetriebes mit Inhaberwohnung möglich. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist nur über das Sachwertverfahren bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich. Insofern wird der Verkehrswert vorrangig mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

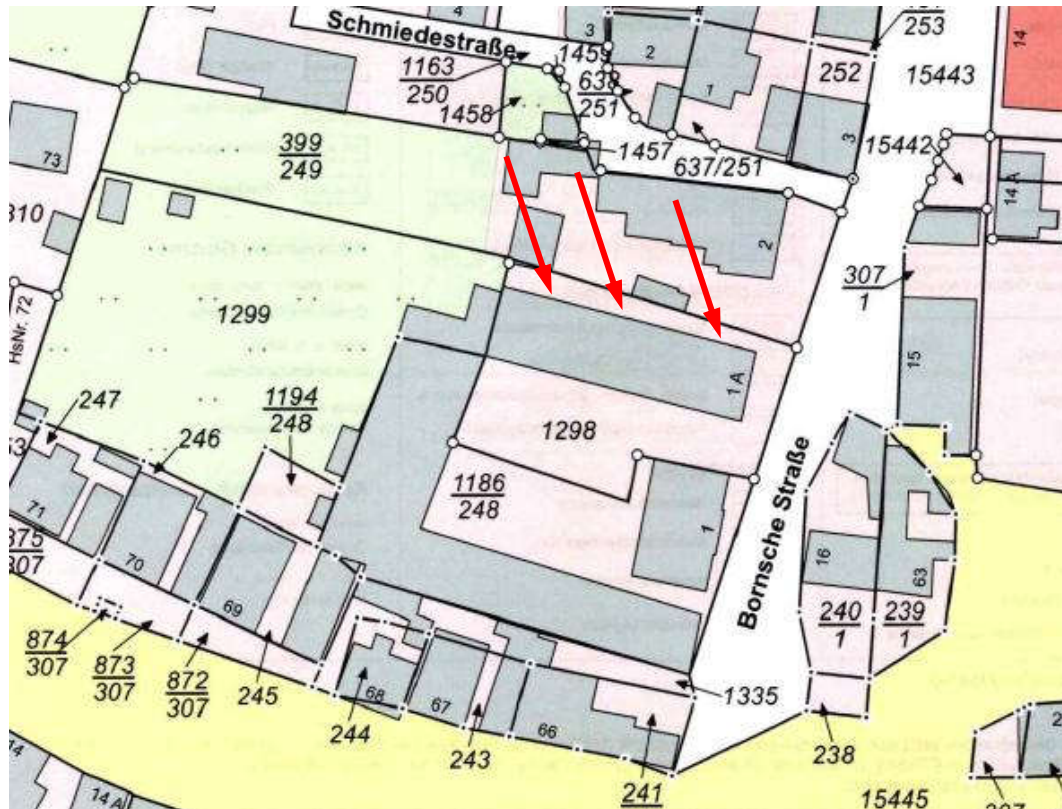
und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren wird nicht angewendet, da dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für solche Objekte nicht vorliegen bzw. vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für solche Objekte keine Vergleichsfaktoren abgeleitet werden konnten.

3. Es wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewandt, da solche Objekte auch vermietet werden. Der Ertragswert, der wirtschaftliche Wert, des Wertermittlungsgrundstücks wird hier nur zu Vergleichszwecken ermittelt, um eine Plausibilitätskontrolle hinsichtlich des Ergebnisses zum Grundstückswert durchzuführen, wie er mittels des Sachwertverfahrens bestimmt wurde.
Das im Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) geregelte Ertragswertverfahren leitet den Wert einer Liegenschaft aus den Einnahmen her, die mit ihm erzielt werden, oder erzielt werden können. Regelmäßig handelt es sich dabei um Miet- und Pachteinahmen, wie sie tatsächlich langfristig markt-/ortsüblich erzielt werden oder erzielt werden können.
Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden nur Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhaus- und Wohn-/Geschäftshausgrundstücke für Großstädte, Mittelzentren sowie Kleinstädte und Dörfer abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2023 sowie in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht. Für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, mit Wertermittlungsobjekt eingeschränkt vergleichbar, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.
Es sind bundesdurchschnittliche Zinssätze für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt worden. Es wird auf diese bundesdurchschnittlichen Zinssätze für solcherart genutzte Grundstücke zurückgegriffen. Diese Liegenschaftszinssätze werden auf Plausibilität geprüft und entsprechend der Gebäudegesamt- und der relativen Gebäuderestnutzungsdauer (Restnutzungsdauer : Gesamtnutzungsdauer) und den Gegebenheiten in den neuen Bundesländern ggf. modifiziert.
Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke ausgewiesen, auch für Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie freistehende Einfamilienhäuser. Es werden auch die vom IVD veröffentlichten aktuellen Liegenschaftszinssätze zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen.
4. Das Amtsgericht Haldensleben hat den Auftrag erteilt, zu klären, ob ein Überbau besteht. Das Wertermittlungsgrundstück, Flurstück 1298, ist in offener Bauweise bebaut. Auch die Nachbargrundstücke, Flurstücke 1186/248, 1299 und 399/249, sind in offener bis verdichteter Bauweise bebaut. Im Auszug aus der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 2) sind die Gebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf den Nachbargrundstücken nicht als Überbauten dargestellt, sondern als Grenzbebauungen. Am Ortstermin wurden augenscheinlich keine Überbauten festgestellt.
Der behelfsmäßige Bretterzaun zum südlichen Nachbarflurstück 1186/248 ist nicht längs der Grundstücksgrenze des Wertermittlungsgrundstücks errichtet, sondern auf dem Wertermittlungsgrundstück in Flucht mit der nördlichen Giebelwand des Wohnhauses auf dem Nachbarflurstück 1186/248. Der Zaun kann versetzt werden um der Grundstücksgrenze zu folgen. Ein Werteeinfluss ist nicht zu berücksichtigen.
5. In Abteilung II des Grundbuchs von Samswegen, Blatt 1292, ist unter der lfd. Nr. 1 ein Pfändungsbeschluss bezüglich des Erbanteiles der Grundstücksmiteigentümerin eingetragen. Der Pfändungsbeschluss hat keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks.
6. Gemäß vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Börde ist das Wertermittlungsgrundstück, Flurstück 1298, mit einer Wegebaulast zugunsten des westlichen Nachbarflurstücks 1299 belastet (vgl. Anlage 3).
Vom Wertermittlungsgrundstück, Flurstück 1298, wird eine Teilfläche von rd. 102,00 m² (ca. 37,00 m x ca. 2,75 m) nördlich des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes dem westlichen Nachbarflurstück 1299 gemäß § 84 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) als Zuwegung zur Verfügung gestellt. § 84 BauO LSA regelt Verordnungsermächtigungen der Aufsichtsbehörde Vorschriften, z.B. Baulasten, zu erlassen.
Durch diese Baulast wird die Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks, Flurstück 1298, aus meiner Sicht nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine bauliche Nutzung der mit der Baulast belasteten Grundstücksfläche aufgrund der kleinen Fläche, des Flächenzuschnitts (geringe Breite) auszu-

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

schließen ist. Weiterhin ist die Fläche auch nicht für die Erschließung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes erforderlich, da der Eingang zum Wohngebäude und die Eingänge/Einfahrten zum Wirtschaftsgebäude sich in der südlichen Außenwand befinden. Die belastete Fläche ist lediglich eine Rasenfläche, die zu bewirtschaften, zu mähen, ist. Aus diesem Grund wirkt sich die Wegebaulast nicht wertbeeinflussend aus.



Die roten Pfeile weisen zur Fläche, die durch die Wegebaulast belastet ist.

7. Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit Tordurchfahrt auf dem Wertermittlungsgrundstück ist gemäß Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Börde ein Baudenkmal (vgl. Anlage 5) und ist somit Bestandteil eines Kulturdenkmals im Sinne des § 2 Abs. 2 Ziff. 2 und 4 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

Gemäß § 9 DenkmSchG LSA sind Kulturdenkmale und Denkmalbereiche nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten und Instand zu setzen. Die Substanz und das historische Erscheinungsbild der im Denkmalschutzbereich liegenden Einzelbauwerke ist zu erhalten. Bauliche Maßnahmen an der Hülle und im Inneren des Gebäudes sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Diese Gestaltungsauflagen (Fassade, Dachansicht etc.) erhöhen die Bewirtschaftungskosten nur geringfügig, da zu unterstellen ist, dass ein wirtschaftlich handelnder Grundstückseigentümer die Fassade auf jeden Fall erhalten würde, um die Attraktivität des Gebäudes zu bewahren. Erhöhte Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren sind somit nicht zu berücksichtigen. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass durch den Denkmalschutz unter Umständen zukünftige Vermögensvorteile bestehen (z.B. Zuschüsse für Fassadenrenovierung oder Steuervorteile), wären keine erhöhten Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

In der einschlägigen Literatur wird häufig darauf verwiesen, dass wegen der Denkmaleigenschaft eines Gebäudes bzw. Lage in einem Denkmalschutzbereich die Restnutzungsdauer unendlich sei.

Diese Annahme ist aus meiner Sicht nicht zielführend, da

- der Verkehrswert auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht auf die Dauer der rechtlichen Gegebenheiten „Denkmalschutz“ abzustellen ist,
- nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Wert der baulichen Anlagen gegen Null streben wird.

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, Bewirtschaftung und Gebrauch, ggf. unter Berücksichtigung von Modernisierungen, voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 1298

Wertermittlung für das mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude bebaute Grundstück, Gemarkung Samswegen, Flur 5, Flurstück 1298, mit einer Fläche von 1.026 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Samswegen, Blatt 1292, Bestandsverzeichnis), in 39326 Samswegen, Borsche Straße 1 A.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; da solche Objekte auch vermietet werden. Das Ergebnis der Ertragswertermittlung wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes, dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge, herangezogen.

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

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

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

4.5.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV und § 40 ImmoWertV2021).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte bzw. durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelte durchschnittliche Kaufpreise zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV und § 40 ImmoWertV2021).

Standortspezifischer Bodenwert

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

Für die Gemeinde Samswegen sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwertzonen für baureifes Land ausgewiesen. Für die Lage des Grundstücks in Samswegen ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenrichtwertstichtag) wie folgt definiert:

70 B

MI o I

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert

70 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse eins

Angaben zum Grundstück (z.B. Richtwertgrundstück/durchschnittliche Grundstücksfläche)

keine Angabe

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird der aktuelle Bodenrichtwert herangezogen. Auf Besonderheiten des Grundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Grundstückspezifischer Bodenwert

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

Entwicklungszustand:

B baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse zwei (Erd- und Obergeschoss), Dachgeschoss nicht ausgebaut

Angaben zum Grundstück

f1.026 Grundstücksfläche in Quadratmeter

t42 Grundstückstiefe in Meter

Das Grundstück liegt gemäß Auskunft des Bauamtes der Einheitsgemeinde Niedere Börde im Innenbereich von Samswegen und in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 70,00 €/m², baureifes Land, Mischgebiet. Die Bodenrichtwertzone 70,00 €/m² ist quasi das alterschlussene Dorfgebiet. Im Dorfgebiet liegen landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke. Die Bebauung der Grundstücke ist somit unterschiedlich, Wohnhäuser mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, kleinere Wohnblöcke, freistehende individuelle Wohnhäuser und Nebengebäude unterschiedlicher Größe.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, es liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, der ausgebauten Borsche Straße, die Bebauung mit einem freistehenden Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist nicht untypisch für die Lage. Das Grundstück besitzt deshalb die für den Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogenen Vergleichskriterien Grundstücksnutzung und -erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen). **Der Bodenrichtwert für baureifes Land von 70,00 €/m² kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung angesetzt werden.**

Das Grundstück ist mit einer Fläche von ca. 1.026 m² für die Bodenrichtwertzone bzw. die Lage in Samswegen nicht übergroß. Da der Bodenrichtwert für baureifes Land nicht auf ein „Richtwertgrundstück“, eine durchschnittliche Grundstücksfläche abgestellt ist, ist der Bodenrichtwert für baureifes Land nicht an die tatsächliche Fläche des Grundstücks anzupassen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwerts für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2014 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 31,00 €/m² auf 70,00 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 125,00 %) ist. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist möglich. Ein Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land jedoch eher unwahrscheinlich. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 3,00 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert	70,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 3,00 %	<u>+ 2,10 €/m²</u>	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	72,10 €/m ²	rd. 72,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **10. Januar 2026** wie folgt geschätzt:

Grundstück, Flurstück 1298	ca. 1.026 m ²	
baureifes Land	ca. 1.026 m ² x 72,00 €/m ² =	73.872,00 €
Grundstück	ca. 1.026 m ² Bodenwert	73.872,00 €

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

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

Der ermittelte Bodenwert des Grundstücks von **73.872,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 gesetzlich geregelt.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) bzw. § 40 ImmoWertV2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) bzw. § 39 ImmoWertV2021 führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und § 36 ImmoWertV2021, in der Literatur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt.

BAUNESENKOSTEN

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 25).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bereits **erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen** erhöhen die Restnutzungsdauer (Verjüngung des Gebäudes). Die Ansätze können der Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 25) entnommen werden.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

lichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV2021 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 25).

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängel und Bauschäden

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

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude befindet sich in einem nur noch befriedigenden bis mangelhaften baulichen Zustand. Es wird ein Abschlag bezüglich Schäden, wegen vernachlässigter Instandhaltung entstanden, beim Wohngebäude berücksichtigt. Der Abschlag wegen der Schäden und des Instandhaltungsstaus wurde pauschal geschätzt, um eine Angleichung des Wertes im altersgemäßen Normalzustand, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, zu erreichen. Dieser geschätzte Aufwand entspricht nicht zwangsläufig den zukünftig tatsächlich notwendigen Aufwendungen. Eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung wird empfohlen, um eine darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Der bauliche Zustand und die Instandhaltung des Wirtschaftsgebäudes sind mangelhaft. Der Zeitwert des Wirtschaftsgebäudes ist gering.

SACHWERTEFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV) sowie §§ 21 und 39 ImmoWertV2021. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, nachträglich errichtete besondere Bau-/Gebäudeteile aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen sowie selbstständig nutzbare Grundstücksbereiche etc.) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV21 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung der Gebäudewerte

1. Wohn-/Wirtschaftsgebäude

* Bruttogrundfläche, Wohngebäude,

rd. 263,00 m²

$$(11,05 \text{ m} \times 6,40 \text{ m}) + (8,45 \text{ m} \times 3,55 \text{ m}) \\ + (8,15 \text{ m} \times 9,95 \text{ m}) \times 2 = 262,89 \text{ m}^2 \text{ (EG, OG, DG, ohne TK)}$$

Die Bruttogrundfläche wurde anhand des vorliegenden maßstäblichen Auszugs aus der Liegenschaftskarte und eines örtlichen Aufmaßes berechnet. Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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




* Nutzungsgruppe 1 – 3

Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp 2.32 freistehende Einfamilienhäuser, Erd- und Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
NHK (Gebäudetyp 2.32) bei gewogener Standardstufe rd. 2,20

rd. 640,00 €/m²

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

Die Normalherstellungskosten betragen für den Gebäudetyp 2.32:

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Fischdach oder flach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510			
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415			
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325			

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte, in €/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten und der Standardstufe ist in vorgenannter Tabelle rot markiert.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

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

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht überwiegend dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 25) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt, jedoch die Beseitigung des Instandhaltungsschadens und der Schäden. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Wertermittlungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 2,32.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände		1				23	148,35 €/m ² /BGF
Dächer		1				15	96,75 €/m ² /BGF
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11	74,25 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		1				11	70,95 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	70,95 €/m ² /BGF
Fußböden		0,8	0,2			5	33,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9	67,05 €/m ² /BGF
Heizung			1			9	67,05 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	38,70 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	580	645	745	895	1.120		667,30 €/m²/BGF

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Modellparameter festgelegt worden. Besitzen nutzbare bzw. ausgebaute Dachgeschosse keinen Drempe/Kniestock so ist der Kostenkennwert, um einen pauschalen Abschlag von 4 % (Faktor 0,96) zu verringern. Das Wertermittlungsobjekt besitzt keinen Drempe/Kniestock. Ein pauschaler Abschlag des Kostenkennwertes von rd. 4 % ist vorzunehmen.

$$667,30 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 0,96 = 640,61 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

angepasster gewogener Kostenwert ~ **640,00 €/m²/BGF**

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für den Gebäudetyp 2.32.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände		1				23	0,460
Dächer		1				15	0,300
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11	0,253
Innenwände und -türen		1				11	0,220
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	0,220
Fußböden		0,8	0,2			5	0,110
Sanitäreinrichtungen			1			9	0,270
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	0,120
gewogene Standardstufe							2,223
							2,200

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Bei einer gewogenen Standardstufe von rd. 2,20 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 66 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren angesetzt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, bzw. in der ImmoWertV21, Anlage 2, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Das Wertermittlungsobjekt wurde, gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümers nach der politischen Wende bis ca. 2002 partiell modernisiert. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit zum Teil schon wieder verbraucht. Verschiedene modernisierte Bauelemente genügen auch nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen sind nach der „Methode-Abele-Esslingen“ bzw. dem „Sachsen-Anhaltischen-Modell“ die maximalen Tabellenpunkte, unter Berücksichtigung der maximalen wirtschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungsdauer der modernisierten Bauelemente bzw. Gebäudeteile zu reduzieren (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt, Seite 226 und Grundstücksmarktdaten 2025). Entsprechend dieses Modells zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind dem Wertermittlungsobjekt 4,75 Punkte zugeordnet. **Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt, jedoch die Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus.**

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2,0	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	1,00
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ¹⁾	4,0	1,00
Modernisierung von Bädern/WC's	2,0	1,00
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2,0	0,50
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	
Gesamtpunktzahl		4,75
<i>(Modernisierungsstandard) kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</i>		

¹⁾ Diese Anforderung ist auch bauhistorisch gegeben.

Bei einer gewogenen Gebäudegesamtnutzungsdauer von 66 Jahren, einem Gebäudealter von insgesamt > 66 Jahren (Objekt geschätzt ca. 140 Jahre alt, 2025 – 1886), bei kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, unter Berücksichtigung der vergangenen Zeit seit den Modernisierungsmaßnahmen, ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 17 Jahren angegeben. Unter Berücksichtigung der unterstellten Beseitigung des Instandhaltungsstaus und der Schäden wird für das in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren geschätzt.

Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat Januar 2026	2026	Stichtag/Jahr	2026
Baujahr, ca. 1886	- 1886	Restnutzungsdauer	+ 20 Jahre
Alter	140 Jahre	wirtschaftlich nutzbar	2046
		Gesamtnutzungsdauer	- 66 Jahre
		fiktives/wertrelevantes Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre		
Alter	- 140 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre		

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1. Wohngebäude, differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohngebäude
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF), EG, OG, DG nicht ausgebaut	263,00 m ²
Baupreisindex (BPI) IV. Quartal 2025 (2010 = 100)	190,6
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)	
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~ 640,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (640,00 €/m ² x 190,6 / 100)	~ 1.220,00 €/m ² BGF
<hr/>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	
Wohngebäude, EG, OG, DG nicht ausgebaut; BGF = 263 m ² NHK 1.220,00 €/m ² (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	= 320.860,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+ 0,00 €
<hr/>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	= 320.860,00 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter	46 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 66) x 46 (320.860,00 € - 223.639,42 €)	x 69,70 %
<hr/>	
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohngebäude	= 97.220,58 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen keine	+ 0,00 €
<hr/>	
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile Teilkeller ¹⁾	+ 4.200,00 €
<hr/>	
Zeitwert Wohngebäude ohne Wirtschaftsgebäudeteil	= 101.420,58 €

Bruttogrundfläche (BGF) Wohngebäude, ohne Wirtschaftsgebäudeteil insgesamt ~ 263 m² (Erd-, Ober- und Dachgeschoss nicht ausgebaut)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf dem maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte und eines örtlichen Aufmaßes. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 171,6 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf das IV. Quartal 2025

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

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

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

Baupreisindex Basisjahr 2015, IV. Quartal 2025 umbasiert = 171,6 x 1,111 = 190,647 rd. 190,6

Die auf den Wertermittlungsstichtag 10. Januar 2026 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

(640,00 €/m²/BGF x 190,6) / 100 = 1.219,84 €/m²/BGF **rd. 1.220,00 €/m²/BGF**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1) Zeitwert Teilkeller

Der Zeitwert des Teilkellers kann mit Hilfe von relativen Wertanteilen der Bauteile am Bauwerk ermittelt werden. Der relative Wertanteil in v.H. für Teilkeller beträgt bei individuellen Wohngebäuden ca. 23,00 % bis 25,00 % der Gesamtherstellungskosten. Es wird ein relativer Wertanteil von rd. 25,00 % für die Bestimmung des Zeitwertes des Teilkellers angesetzt.

Ausgangswert zur Bestimmung des relativen Wertanteils am Bauwerk sind die gewichteten Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten, unter Berücksichtigung des Baupreisindex von rd. 1.220,00 €/m². Die Normalherstellungskosten mit dem relativen Wertanteil von rd. 25,00 % multipliziert, ergibt einen Anteil an den Herstellungskosten von:

$$1.220,00 \text{ €/m}^2 \times 25,00 \% = 305,00 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 305,00 \text{ €/m}^2$$

Die Bruttogrundfläche des Teilkellers wird mit rd. 45,00 m² (9,95 m x 4,55 m) angesetzt. Die anteiligen Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche des Teilkellers von rd. 45,00 m² multipliziert, ergibt anteilige Normalherstellungskosten von:

$$305,00 \text{ €/m}^2 \times 45,00 \text{ m}^2 = 13.725,00 \text{ €}$$

Der Anteil an den Herstellungskosten ist wie die Herstellungskosten des Reihenmittelhauses um 69,70 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 69,70 % anzusetzen, da der Teilkeller Teil des Reihenmittelhauses ist und das Schicksal des Reihenmittelhauses, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$$13.725,00 \text{ €} - 69,70 \% = 13.725,00 \text{ €} - 9.566,33 \text{ €} = 4.158,68 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{4.200,00 \text{ €}}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert des Teilkellers beträgt rd. 4.200,00 € und wird bei den besonderen Bauteilen des Wohngebäudes berücksichtigt.

Sachwert

Zeitwert Wohngebäude ¹⁾		101.420,58 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen) ²⁾	+	2.000,00 €
<hr/>		
zuzüglich Bodenwert Grundstück ³⁾ (vgl. Bodenwertermittlung, S. 19)	+	73.872,00 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	177.292,58 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor) ⁴⁾	x	1,00
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	177.292,58 €
<hr/>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau Wohngebäude (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 12/13)	-	71.000,00 €
<hr/>		
wirtschaftliche Wertminderung Wohngebäude (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 13)	-	0,00 €
<hr/>		
sonstige Besonderheiten Zeitwert Wirtschaftsgebäude ^{a)}	+	11.000,00 €
<hr/>		
marktangepasster Sachwert Grundstück insgesamt	=	117.292,58 €
	~	117.000,00 €

1) Gebäudezeitwert

Für das Wohngebäude wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

2) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Im Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt werden übliche Außenanlagen mit einem pauschalen prozentualen Wertansatz von 4,00 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen (Gebäude) ange-

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

setzt. In Anlehnung an das Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser wird unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des schlechten Zustands der Außenanlagen für die Außenanlagen ein prozentualer Wert von rd. 2,00 % der Gebäudewerte Wohngebäude angesetzt.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 101.420,58 €:
 $101.420,58 \text{ €} \times 2,00 \% = 2.028,41 \text{ €}$ rd. 2.000,00 €

3) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks mit der Entwicklungsstufe baureifes Land (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 19) angesetzt.

4) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Regionstyp Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen, Samswegen befindet sich gemäß Festsetzung Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Grundstücksmarktinformationen 2025, am nordwestlichen Rand der Großstadtrandlage Magdeburg, Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, für alle Baujahre, abgeleitet.

Das Grundstück ist mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude bebaut. Der Gebäudeteil Wohngebäude ist mit den Gebäudearten Reihenhäuser (Reihenendhaus) vergleichbar. Deshalb können die Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, angewandt werden. Der Sachwertfaktor kann auch deshalb angewandt werden, da das Wertermittlungsmodell des Wertermittlungsfalls dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren entspricht. Das Modell, die Berechnung des vorläufigen Sachwertes, basiert auf der Gebäudebruttogrundfläche, den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) incl. Baunebenkosten (BNK), dem Baupreisindex (Deutschland insgesamt 2010 = 100), der Gesamtnutzungsdauer nach Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006), Sachwertrichtlinie (SW-RL) und Anlage 1 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21), der Restnutzungsdauer ggf. unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 ImmoWertV21, der linearen Alterswertminderung, ggf. dem pauschalierten Ansatz für Nebengebäude und ggf. für Außenanlagen sowie dem Bodenwert.

Der Sachwertfaktor für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften, in den Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen hängt vom berechneten vorläufigen Sachwert ab. Den Sachwertfaktor beeinflussende Parameter sind die Lage (Bodenrichtwertzone), der Gebäudestandard, die Wohnfläche und die Zeitanpassung (Datum-quartalsweise). Das Normobjekt ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie folgt definiert:

vorläufiger Sachwert	205.000,00 €
Bodenrichtwert	170,00 €/m ²
Gebäudestandard	2,50
Wohnfläche	110 m ²
Datum-quartalsweise	3. Quartal 2023

Bei Abweichung vom Normobjekt, anderer vorläufiger Sachwert, anderer Bodenrichtwert, anderer Gebäudestandard, andere Wohnfläche und anderes Datum-quartalsweise sind Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die in den Grundstücksmarktinformationen 2025 veröffentlicht sind.

Der regionale Sachwertfaktor ermittelt sich im Bewertungsfall wie folgt:

Sachwertfaktor	1,20
----------------	------

(vorläufiger Sachwert rd. 177.000,00 €; Bodenrichtwert 170,00 €/m²; Gebäudestandard 2,50; Wohnfläche 110 m² und Datum 3. Quartal 2023)

Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwert 70,00 €/m ² (unangepasst)	x	0,87
Gebäudestandard 2,20	x	0,94
Wohnfläche 142,50 m ²	x	1,05
Datum-quartalsweise 2. Quartal 2024 (aktueller Wert)	x	0,98

Sachwertfaktor (an Grundstücksmerkmale gepasster Sachwertfaktor)	1,009	rd. 1,00
--	-------	----------

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

H. O. Sprengnetter hat ein Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für Grundstücke, die mit verschiedenen Gebäudearten bebaut sind bzw. unterschiedlich genutzt werden, abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren beziehen sich auf den berechneten vorläufigen Sachwert und auf das Bodenwertniveau. Deshalb sind diese Sachwertfaktoren bundesweit anwendbar. Für Einfamilienhausgrundstücke, Reihenend- und Doppelhaushälftengrundstücke sind Sachwertfaktoren von *H. O. Sprengnetter* ermittelt worden. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 177.000,00 € und Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 70,00 €/m² ist ein Sachwertfaktor von 0,97 ausgewiesen.

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

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

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

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

Im Landkreis Börde, insbesondere in den Städten und der Großstadtrandlage besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnhäusern, wie Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Samswegen liegt am nordwestlichen Rand, im weiteren Umfeld der Großstadt Magdeburg. Im Großstadtumfeld besteht eine Nachfrage nach solchen Grundstücken. Der relativ niedrige vorläufige Sachwert, für solch ein Grundstück, wohnwirtschaftliche Nutzung prägend, schränkt die Nachfrage nicht wesentlich ein. Das Veräußerungsrisiko ist aufgrund des relativ niedrigen vorläufigen Sachwerts für solch ein Grundstück in Großstadtrandlage gering. Die relative Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg mit guter Verkehrsanbindung, Bundesstraßen 71 und 189 mit Anschluss an die Autobahn 14, mit den Arbeitsmöglichkeiten in Magdeburg (Industrie etc.), in der Kreisstadt Haldensleben, in der Stadt Wolmirstedt sowie im Umfeld der Landeshauptstadt Magdeburg, führt zu einer guten Marktgängigkeit. Die Verkäuflichkeit ist mit gut bis befriedigend zu beurteilen. Der Marktabschlag kann deshalb bis zu 10 % betragen.

Der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt, Wohn-/Wirtschaftsgebäude, wird auf der Grundlage des regionalen Sachwertfaktors, unter Berücksichtigung des bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktors, der Marktgängigkeit und der Verkäuflichkeit, gewichtet auf rd. 1,00 geschätzt. Ein Marktabschlag ist nicht zu berücksichtigen.

a) Zeitwert Wirtschaftsgebäude

Der größere westliche Gebäudeteil des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes war ursprünglich ein Rinderstall mit Nebenräumen. Als landwirtschaftliches Betriebsgebäude ist dieser Gebäudeteil zukünftig nicht mehr wirtschaftlich zu nutzen. Eine Nutzung für Lager-/Abstellflächen ist nach Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen, mit erheblichem Aufwand, möglich. Der Zeitwert des Gebäudeteils wird für solch einen Gebäudetyp ermittelt.

Die Normalherstellungskosten für Lagergebäude, ohne Mischnutzung, sogenannte Kaltlager, mit einfachem Gebäudestandard betragen gemäß Sachwertrichtlinie rd. 350,00 €/m² Bruttogrundfläche. Diese Normalherstellungskosten sind wegen der einfachen Bauweise zu dämpfen. Ein Abschlag von rd. 50,00 % wird als markt- bzw. sachgerecht eingeschätzt.

$$350,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} - 50,00 \% = 175,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

Mit Ansatz des Baupreisindex von rd. 190,6 betragen die gedämpften und umbasierten Normalherstellungskosten:

$$(175,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 190,6) / 100 = 333,55 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \quad \text{rd. } 335,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die an den Wertermittlungstichtag angepassten Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche des Gebäudeteils Wirtschaftsgebäude, nur Erdgeschoss, da das Obergeschoss und der Dachraum wegen eingeschränkter Erreichbarkeit wirtschaftlich nicht nutzbar sind, von rd. 267 m² (Grundfläche Wohn-/Wirtschaftsgebäude rd. 368 m² - Grundfläche Wohngebäude rd. 101 m²) multipliziert, ergibt folgende Herstellungskosten:

$$335,00 \text{ €/m}^2 \times \text{rd. } 267 \text{ m}^2 = 89.445,00 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten des Gebäudeteils Wirtschaftsgebäude sind wie die Herstellungskosten des Gebäudeteils Wohngebäude um 69,70 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 69,70 % anzusetzen, da beide Gebäudeteile eine wirtschaftliche Einheit bilden und die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

$$89.445,00 \text{ €} - 69,70 \% = 89.445,00 \text{ €} - 62.343,17 \text{ €} = 27.101,84 \text{ €}$$

Wegen des mangelhaften baulichen Zustands entspricht der alterswertgeminderte Zeitwert nicht dem Marktwert des Wertermittlungsobjektes. Ein Wertabschlag von rd. 60,00 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

$$27.101,84 \text{ €} - 60,00 \% = 27.101,84 \text{ €} - 16.261,10 \text{ €} = 10.840,74 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{11.000,00 \text{ €}}$$

Der alterswertgeminderte und marktangepasste Zeitwert des Gebäudeteils Wirtschaftsgebäude beträgt rd. 11.000,00 €.

4.5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

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

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

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

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

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV) sowie § 33 Immo WertV2021. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 20/21.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn-/Nutzfläche des Wohngebäudes wird auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes des Erd- und Obergeschosses sowie des Teilkellers berechnet.

Wohngebäude

Erdgeschoss (EG)

Wohnraum	4,25 x 4,60	=		19,55 m ²	
Wohnraum	4,75 x 4,60	=		21,85 m ²	
Küche	4,65 x 2,70	=	12,56 m ²		
	- 0,85 x 0,45	= -	0,38 m ²		
	- 0,30 x 0,25	= -	<u>0,08 m²</u>		
				12,10 m ²	
Flur	4,35 x 3,00	=	13,05 m ²		
	- 2,40 x 1,06	= -	<u>2,54 m²</u>		
				10,51 m ²	
Bad/WC	3,40 x 2,65	=		9,01 m ²	
Vorraum	2,15 x 2,35	=	5,05 m ²		
	+ 1,30 x 0,30	= +	<u>0,39 m²</u>		
				<u>5,44 m²</u>	
Wohn-/Nutzfläche, Wohngebäude EG				<u>78,46 m²</u>	rd. 78,50 m²

Obergeschoss (OG)

Wohnraum	4,25 x 4,60	=		19,55 m ²	
Wohnraum	4,75 x 4,60	=		21,85 m ²	
Vorraum	4,65 x 2,70	=	12,56 m ²		
	- 1,52 x 1,77	= -	2,69 m ²		
	- 0,345 x 0,85	= -	<u>0,38 m²</u>		
				9,49 m ²	
Flur	4,35 x 3,00	=	13,05 m ²		
	- 1,06 x 2,15	= -	<u>2,28 m²</u>		
				10,77 m ²	
Toilette	1,40 x 1,65	=		<u>2,31 m²</u>	
Wohn-/Nutzfläche, Wohngebäude OG				<u>63,97 m²</u>	rd. 64,00 m²

Wohn-/Nutzfläche, Wohngebäude insgesamt

142,43 m² **rd. 142,50 m²**

Teilkeller (TK)

Kellerraum	3,90 x 3,85	=		15,02 m ²	
Kellerraum	4,25 x 3,85	=		<u>16,36 m²</u>	
Nutzfläche, TK				<u>31,38 m²</u>	rd. 31,00 m²

Die Nutzfläche des Wirtschaftsgebäudes wird auf der Grundlage der Gebäudegrundfläche des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes abzüglich der Gebäudegrundfläche des Wohngebäudes ermittelt. Die Differenz wird mit einem Nutzflächenfaktor von 0,90 multipliziert.

Gebäudegrundfläche Wohn-/Wirtschaftsgebäude		(37,00 m x 9,95 m) =	368,15 m ²
Gebäudegrundfläche Wohngebäude		- (11,05 m x 6,40 m) = -	70,72 m ²
		- (8,45 m x 3,55 m) = -	<u>29,99 m²</u>
Gebäudegrundfläche Wirtschaftsgebäude			267,44 m ²
Nutzflächenfaktor 0,90		x <u>0,90</u>	240,70 m ²
Nutzfläche, Wirtschaftsgebäude EG			rd. 241,00 m ²

Im Obergeschoss steht eine ähnliche Nutzfläche wie im Erdgeschoss zur Verfügung.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Das Wohngebäude steht seit Mitte 2022 leer. Das Wirtschaftsgebäude und das Grundstück sind ungenutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete bzw. Nettomiete fließt somit nicht. Das Wohngebäude ist nach Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus für eine marktübliche Nettokaltmiete, die der Beschaffenheit der Baualtersklasse entspricht, zu vermieten.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 31 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) der Mietzins, der in der Region des Wertermittlungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für den Landkreis Börde existiert kein Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). In den Grundstücksmarktinformationen 2025 sind für die Stadt Magdeburg, die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis eine Mietenübersicht (Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche) aufgeführt. Die Mietenübersicht ist nach dem Baujahr des Gebäudes, der regionalen Lage und dem Wohnwert gegliedert.

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

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Dorf Samswegen, das aufgrund seiner Größe ein ländlicher Mittelpunkt ist, der für das Umland eine zentralörtliche Funktion erfüllt. Das Dorf Samswegen ist ca. 5 km von der Kleinstadt Wolmirstedt, ca. 14 km vom Mittelzentrum Haldensleben und ca. 15 km von der Landeshauptstadt Magdeburg entfernt. Die verkehrsmäßige Erschließung ist für den ländlichen Raum im Landkreis Börde gut, da Samswegen über die Landesstraße 44 direkt erreichbar ist und Magdeburg über die autobahnartig ausgebaute Bundesstraße 189 von Wolmirstedt zu erreichen ist. Der lagebedingte Wohnwert in Samswegen, im westlichen Teil des Dorfes, ist mittel.

Der ausstattungsbedingte Wohnwert der Wohnung bzw. des Wohngebäudes bei Beibehaltung des einfachen und in Teilen mittleren Ausstattungs-/Gebäudestandards, ist nach fiktiv unterstellter Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus, einfach bis mittel.

Für Wohnungen mit Baujahr bis 1948 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, Baujahr geschätzt 1886), in Großstadtrandlage und mit einfachem Wohnwert ist in den Grundstücksmarktinformationen keine Nettokaltmietspanne angegeben. Für solche Wohnungen mit mittlerem Wohnwert wird in den Grundstücksmarktinformationen eine Mietspanne von 5,00 €/m² bis 8,00 €/m² angegeben.

Das wertrelevante Baujahr des Wohngebäudes ist 1980 (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 25). Die marktüblichen Nettokaltmietspannen für Wohnungen mit Baujahr von 1949 bis 1990 sind wie folgt angegeben:

Lage in Großstadtrandlage, einfacher Wohnwert, keine Angabe

Lage in Großstadtrandlage, mittlerer Wohnwert, 4,50 €/m² bis 7,00 €/m²

Diese Nettokaltmietspannen basieren auf Auswertungen der Jahre vor 2025 und spiegeln die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen, Marktsituation, nur bedingt wider. Die Nettokaltmieten sind seitdem gestiegen, auch in der Börde.

Entsprechend der am Vermietungsmarkt herrschenden Regel „je kleiner, desto teurer“ (geringe Wohnfläche/hohe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und große Wohnfläche/geringe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche) wird für die Wohnung bzw. für das Wohngebäude, das über einen einfachen bis tlw. mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert nach Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus verfügt, unter Berücksichtigung der Wohnfläche von insgesamt rd. 142,50 m² eine Nettokaltmiete von 6,50 €/m²/Monat Wohnfläche als marktüblich eingeschätzt. In diesem Nettokaltmietzins ist die Nutzung des Grundstücks enthalten.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

* Nettokaltmiete (markt-/ortsübliche Miete, Rohertrag)

Einheiten	Nutz-/Wohnfläche m ²	Miete €/m ² /Monat	Miete €/Monat	Miete €/Jahr
Wohngebäude	142,50	6,50	926,25	11.115,00

GESAMT	142,50 m²		926,25 €	11.115,00 €
---------------	-----------------------------	--	-----------------	--------------------

Berechnung der Wohn-/Nutzflächen siehe Seite 34. Diese Wohn-/Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	11.115,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters ¹⁾ (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung/ein Wohngebäude, nach Ertragswertrichtlinie)	-	2.576,30 €
jährlicher Reinertrag	=	8.538,70 €
Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor für die Kapitalisierung, gem. Anlage 1 zur ImmoWertV 2021) bei $p = 2,50\%$ (Liegenschaftszinssatz) ²⁾ und $n = 20$ Jahre (wirtschaftliche Restnutzungsdauer; vgl. Pkt. 4.5.3, S. 25)	x	15,589
Barwert des Reinertrags	=	133.109,79 €
abgezinster Bodenwert Grundstück (baureifes Land x Abzinsungsfaktor) Bodenwert Grundstück, baureifes Land = 73.872,00 € ³⁾ (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 19) Abzinsungsfaktor = 0,6103 ($1 / (1 + \text{Liegenschaftszinssatz})^{\text{wirtschaftliche Restnutzungsdauer}}$; $1 / (1 + 0,025)^{20 \text{ Jahre}}$)	+	45.081,94 €
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	178.191,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau Wohngebäude (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 12/13)	-	71.000,00 €
wirtschaftliche Wertminderung Wohngebäude (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 13)	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten Zeitwert Wirtschaftsgebäude (vgl. 4.5.3, S. 29/30)	+	11.000,00 €
Ertragswert Grundstück insgesamt	=	118.191,73 €
	~	<u>118.000,00 €</u>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2025, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 11. September 2025 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2025	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten eine Wohnung, Wohngebäude rd. 359,00 €/jährlich/Wohnung/ Wohngebäude	359,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche 14,00 €/m ² 142,50 m ² Wohn-/Nutzfläche	1.995,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete Wohnung 11.115,00 €	222,30 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	2.576,30 €

2) Liegenschaftszinssatz

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

Es sind bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, freistehend und nicht freistehend, in Abhängigkeit von der relativen Gebäuderestnutzungsdauer und der Gebäudegesamtnutzungsdauer abgeleitet worden. Das Grundstück ist mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude bebaut. Der Gebäudeteil Wohngebäude ist mit einem nicht freistehenden Einfamilienhaus vergleichbar. Aus dem Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist für unvermietete Einfamilienhausgrundstücke mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinssatz angegeben:

Einfamilienhaus (~ 130 m ² Wohnfläche, unvermietet)	~ 2,00 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 30,00 % (RND 20 Jahre : GND 66 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2025 (aktueller Wert) u.a. Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

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

Unter Hinzuziehung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke, Liegenschaftszinssatzspanne für nicht freistehende Einfamilienhäuser, unter Berücksichtigung, dass es sich bei dem Wertermittlungsobjekt nicht um ein typisches Einfamilienhausgrundstück handelt, schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Eigennutzung, mit rd. 2,50 %.

3) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks, der vollständig den Erträgen zuzuordnen ist, anzusetzen (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 19).

5 Verkehrswert, unbelastet Grundstück, Flurstück 1298

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem Wohngebäude, quasi Einfamilien-/Reihenendhaus, bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen. Zur Plausibilitätskontrolle des marktangepassten Sachwerts wurde der Ertragswert ermittelt.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurden der marktangepasste Sachwert mit rd. 117.000,00 € und der Ertragswert mit rd. 118.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert.

Der Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung dienen.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude
bebaute Grundstück in

39326 Samswegen, Bornsche Straße 1 A

Gemarkung Samswegen, Flur 5, Flurstück 1298

wird zum Wertermittlungsstichtag 10. Januar 2026 auf

117.000,00 €

in Worten: einhundert-sieben-zehntausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Wohngebäude mit einer Wohnung von insgesamt rd. 142,50 m², errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 117.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 821,00 €/m².

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

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

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger

Salzwedel, 14. Februar 2026

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.