



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Diplom-Ing. Beatrix Müller

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

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

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

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Datum: 09.09.2024
Az.: 019/2023

Geschäftszeichen: 9 K 8/23

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch über den Verkehrswert
für das mit einem modernisierungsbedürftigen Wohnhaus und Nebengebäuden
bebaute Grundstück
in

39326 Wolmirstedt OT Farsleben, Wolmirstedter Straße 6 A



Der **rechnerisch ermittelte ½ Anteil am Verkehrswert des Grundstücks**
beträgt zum Stichtag 26.06.2024 rd.

75.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohnhaus.....	12
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	20
4.5	Ertragswertermittlung	32
4.6	Verkehrswert.....	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	41
6	Verzeichnis der Anlagen.....	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Wolmirstedter Straße 6 A 39326 Wolmirstedt OT Farsleben
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Farsleben, Blatt 996, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Farsleben, Flur 2, Flurstück 130/14, Fläche 2.684 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Haldensleben soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der ½ Anteil am Verkehrswert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.
Tage der Ortsbesichtigung:	26.06.2024 Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht durch Einschreiben informiert.
Wertermittlungsstichtag:	26.06.2024 Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Ortstermin durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerinnen und die Sachverständige
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsgrundstück sowie die aufstehenden Gebäude konnten umfänglich besichtigt werden. Der Dachraum des Wohnhauses wurde nicht besichtigt. Die Nebengebäude wurden nur teilweise von innen besichtigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von den Eigentümerinnen wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • historische Bauzeichnungen; • Wertermittlung aus dem Jahr 1961;

- Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2022;
- Informationen zu erfolgten Modernisierungen.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

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

- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt;
- IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen des Gerichts:

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

Es bestehen nach Information der Eigentümerinnen keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

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

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

c) ob **Maschinen oder Betriebseinrichtungen** vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)

Soweit ersichtlich waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde in den besichtigten Bereichen der Gebäude augenscheinlich nicht festgestellt. Dieser kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

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

f) ob **Überbauten** bestehen
Es bestehen keine Überbauten.

g) ob ein **Energieausweis** vorliegt
Es liegt kein Energieausweis vor.

h) ob **Eintragungen im Baulastenverzeichnis** bestehen
Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: **Landkreis Börde**

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

Der Landkreis hat rd. 171.000 Einwohner *.

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand Dezember 2023)

Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

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

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

Ort, Einwohnerzahl:

Wolmirstedt (rd. 11.800 Einwohner) *

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand Dezember 2023)

Wolmirstedt liegt an der Ohre ca. 15 Kilometer nördlich von Magdeburg. Die Stadt verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

Die Kleinstadt verfügt über eine Haltestelle an der Bahnstrecke Magdeburg–Stendal–Wittenberge und wird im Personenverkehr von Regionalexpress-Zügen der Linie RE20 (Magdeburg–Stendal–Uelzen) sowie der Linie S1 (Schönebeck–Salzelmen–Magdeburg–Stendal–Wittenberge) der S-Bahn Mittelelbe im Halbstundentakt bedient.

Die Bundesstraße B 189 führt an Wolmirstedt vorbei, eine Auffahrt zur Bundesautobahn A 2 ist in 10 Autominuten über die B 189 erreichbar.

Der **Ortsteil Farsleben** mit rd. 900 Einwohnern liegt ca. 3 km nördlich von Wolmirstedt im unteren Ohretal, wenige Kilometer vor der Mündung der Ohre in die Elbe. Der Ort hat eine dörfliche Infrastruktur.

Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Flächen sowie Natur geprägt und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine Buslinie sichert die Anbindung an Wolmirstedt und weitere Orte in der Umgebung.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

Wolmirstedt (ca. 3 km entfernt)
Kreisstadt Haldensleben (ca. 21 km entfernt);
Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 22 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 189 (ca. 2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

BAB 2 Hannover-Berlin,
Anschlussstelle Magdeburg-Zentrum (ca. 15 km entfernt);
BAB 14 Magdeburg-Dresden,
Anschlussstelle Dahlenwarsleben (ca. 15 km entfernt)

Die Verlängerung der BAB 14 in Richtung Schwerin ist im Bau und teilweise fertiggestellt. Die Autobahntrasse verläuft dann ca. 3 km westlich von Farsleben, die Anschlussstelle Wolmirstedt ist ca. 3 km entfernt.

Bahnhof:

Wolmirstedt (ca. 3 km entfernt)
Zielitz (ca. 3 km entfernt)

Flughafen:

Halle/Leipzig (ca. 140 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück liegt am nordöstlichen Ortsrand von Farsleben in einer historisch gewachsenen Wohnlage. Die Entfernung zum Ortszentrum sowie zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 500 m. Das Umfeld ist durch Wohnbebauungen mit Einfamilienhäusern geprägt. Die Lage kann als gute Wohnlage in Farsleben bewertet werden.

Art der Bebauung und Nutzungen im Umfeld:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene eingeschossige Bebauung
Beeinträchtigungen:	zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Schricker Weg und auf der Wolmirstedter Straße
Topografie:	zur Straße leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront Wolmirstedter Straße:
ca. 55 m

Straßenfront Schricker Weg:
ca. 80 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 2.684 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße, klassifizierte Straße (Landstraße L 44) mit moderatem, zeitweise regem Verkehr sowie Anliegerstraße

Straßenausbau: Wolmirstedter Straße
befestigt mit Bitumendecke,
keine Gehwege vorhanden
keine Beleuchtung nicht vorhanden

Schricker Weg
befestigt mit Bitumendecke,
befestigter Gehweg, einseitig vorhanden
keine Beleuchtung nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser, Abwasser, Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Einfriedungen (Zäune, Hecken) teilweise vorhanden;
keine Grenzbebauungen

Die Erschließung des östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücks erfolgt aktuell über das Bewertungsgrundstück.

Es besteht keine dingliche Sicherung (Wegerecht) durch Grundbucheintrag.

Da dieses Grundstück jedoch eine zweite Erschließungsmöglichkeit über das östlich angrenzende Wohngebiet besitzt, wird dieser Sachverhalt als wertneutral eingeschätzt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.09.2023 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei unterstellt. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 26.04.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches von Farsleben, Blatt 996 das Bewertungsgrundstück betreffend folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk vom 26.04.2023.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z. B. begünstigenden) Rechten sind der Sachverständigen nicht mitgeteilt worden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft zu Baulasten vom 19.09.2023 vor. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

Das Baulastenverzeichnis enthält hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 18.09.2023 kein Denkmalschutz. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist lt. Auskunft der Stadt Wolmirstedt vom 25.09.2023 im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Von den Eigentümerinnen wurden einige historische Bauzeichnungen zur Verfügung gestellt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Seitens des Bauordnungsamtes bestehen keine behördlichen Beanstandungen, Beschränkungen oder Verfügungen hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes. (vgl. Anlage 8, Auskünfte)

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge nach BauGB lt. Auskunft der Stadt Wolmirstedt vom 25.09.2023 beitragsfrei. (vgl. Anlage 8, Auskünfte).

2.7 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das eingeschossige Wohnhaus ist teilweise unterkellert und verfügt über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss, das aufgrund der Konstruktionsweise nicht nutzbar und nicht ausbaufähig ist. Das Bewertungsgrundstück wurde bis ca. 2022 eigengenutzt und ist seither ungenutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin einige Nebengebäude (Stallgebäude, Werkstattgebäude, 2 Garagen).

Als wirtschaftliche Folgenutzung kann die bisherige Wohnnutzung unterstellt werden.

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1991-2001 modernisiert sowie im Rahmen der normalen Unterhaltung renoviert. Die Modernisierungen liegen somit bereits durchschnittlich ca. 30 Jahre zurück.

Es besteht deshalb zum Wertermittlungstichtag für eine nachhaltige Folgenutzung wiederum ein umfassender Modernisierungsbedarf der Innenausstattungen sowie Modernisierungsbedarf in energetischer Hinsicht (gesamte Gebäudehülle, Heizungsanlage) des Objektes, um den Anforderungen an eine zeitgemäße und langfristige Wohnnutzung gerecht zu werden.

Auch besteht ggf. ein Umbaubedarf, da das Wohnhaus mit zahlreichen Durchgangszimmern und gefangenen Räumen über keinen zeitgemäßen Wohngrundriss verfügt.

In dieser Wertermittlung wird marktkonform die Denkweise wirtschaftlich handelnder Kaufinteressenten unterstellt und somit die grundlegende Modernisierung und ggf. Umbaumaßnahmen am Objekt in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Informationen der Eigentümer. Bauakten standen nicht zur Verfügung.

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

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

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, teilweise unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss (aufgrund Konstruktion nicht ausbaufähig)
Wohnfläche:	insgesamt ca. 138 m ² Wohnfläche
Baujahr:	Ursprungsgebäude 1931 (lt. Wertermittlung von 1961), Anbau mit Kinderzimmer und Veranda (1965), unterkellertes Anbau (1983)
Modernisierung:	Das Gebäude wurde lt. Information der Eigentümerinnen teilweise modernisiert: • 1992 (Heizungsanlage, tlw.) • 1993 und 2000 (Badmodernisierung) • 1997 (Erneuerung der Dacheindeckung) • 1998 (Einbau neuer Fenster mit Rollläden) • 2001 (Erneuerung Hauseingangstür/Fenster Veranda)

Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Sockel mit Spaltklinkern

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. Anlage 6 Grundrisse)

Veranda, Flur/Diele, 5 Zimmer, Küche, Bad

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk, grundsätzlich ohne Wärmedämmung, tlw. Innendämmung
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Kellerdecke massiv; Decke über Erdgeschoss aus HWL-Platten an Sparschalung, Mineralwollgedämmstoff Kamelit 100 mm
Treppen:	Kellertreppe massiv als Metallkonstruktion mit Stufen aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbinderkonstruktion, Dachneigung 25 % <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> bituminöse Dacheindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Verbundfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden, Fensterbänke innen aus Werzalit bzw. Holz, Fensterbänke außen aus Kunststein

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche modernisierungsbedürftige Ausstattung, Telefonanschluss, Satellitenanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Heizkessel Baujahr 1992, Gussheizkörper (1983) mit Thermostatventilen, 4 Öltanks (jeweils 1.100 l)
Warmwasserversorgung:	über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	textile Beläge, Fußbodenfliesen, PVC-Beläge
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten, Küche mit Fliesenspiegel, Bad raumhoch gefliest, teilweise Holzverkleidungen
Deckenbekleidungen:	Putz mit Tapeten, gestrichen, teilweise Holzverkleidungen
Türen:	alte Holzfüllungstüren, alte Holzwerkstofftüren, Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken modernisierungsbedürftig

Die gesamte Innenausstattung stellt sich für eine zeitgemäße und nachhaltige Wohnnutzung nach sachverständiger Einschätzung modernisierungsbedürftig dar. Diese Modernisierung wird bei den Bewertungsansätzen entsprechend unterstellt.

3.2.6 Besondere Bauteile/ Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Überdachung der Freiterrasse in leichter Bauweise
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrissgestaltung:	unwirtschaftlicher Grundriss mit zahlreichen Durchgangszimmern und gefangenen Räumen
Wirtschaftliche Wertminderungen:	modernisierungsbedürftige Installationen
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis, welcher den energetischen Zustand und die Energieeffizienz eines Gebäudes genau dokumentiert, lag der Sachverständigen nicht vor.

Dieser kann durch einen Energieberater erstellt werden und Modernisierungsempfehlungen enthalten.

Auch muss ein Energieausweis im Rahmen eines Verkaufs oder Vermietung den Käufern bzw. Mietern vorgelegt werden.

Im Hinblick auf die aktuelle Energiepreisentwicklung sowie mögliche Fördermaßnahmen werden Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Gebäudestandards gewöhnlich von wirtschaftlich handelnden Kaufinteressenten bei der Kaufpreisfindung einkalkuliert, weil diese Maßnahmen neben der Optimierung des Energieverbrauchs auch zur Wertsteigerung der Immobilie beitragen.

Das Gebäudeenergiegesetz GEG beschreibt die Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude in energetischer Hinsicht, als auch die Nachrüstverpflichtungen bei einem Eigentümerwechsel. Im vorliegenden Fall sind Nachrüstverpflichtungen zu erfüllen. Der Austausch der Heizungsanlage sowie die Dämmung der obersten Geschossdecke sind betroffen.

Bauschäden und Baumängel:

punktuell Feuchtigkeits- und Putzschäden im Kellergeschoss, punktuelle Putzrisse an der Fassade

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist unter Berücksichtigung des Gebäudealters grundsätzlich mit gut einzuschätzen.

Es besteht jedoch für die im Gutachten unterstellte nachhaltige Folgenutzung ein umfassender Modernisierungsbedarf. Der Sachverhalt wird wertmindernd bei den boG besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

3.3 Nebengebäude

Einzelgarage

massive Bauweise, eingeschossig, Baujahr ca. 1993, Satteldach als Holzkonstruktion, Bitumendacheindeckung, Dachentwässerung aus Zinkblech, Holztor, Betonfußboden, Lichtanschluss

Stallgebäude mit Garagenanbau

massive Bauweise, zweigeschossig, Baujahr ca. 1962, Flachdach als Holzkonstruktion, Bitumendacheindeckung, Dachentwässerung aus Zinkblech, Betonfußboden, Elektroanschluss, Trinkwasseranschluss, Garagenanbau in massiver Bauweise, eingeschossig, Flachdach als Holzkonstruktion, Dachentwässerung aus Zinkblech, Holztor

Werkstattgebäude

massive Bauweise, eingeschossig, Baujahr ca. 1965, Flachdach als Holzkonstruktion, Bitumendacheindeckung, Dachentwässerung aus PVC, Holztür, Betonfußboden, Lichtanschluss

Die Nebengebäude stellen sich insgesamt aufgrund des hohen Gebäudealters als wirtschaftlich überaltert dar. Sie werden deshalb marktkonform nur mit einem pauschalen Wert berücksichtigt.

Die beiden Garagen werden gemäß dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren mit einem pauschalen Wert in Höhe von 2.000 €/ Garage berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen (Tor, Zäune), Hof-, Wege- und Freiterrassenbefestigungen, Rasenflächen, Sträucher, Bäume, Brunnen

Die Freiflächen befinden sich in einem unterdurchschnittlich gestalteten und teils verwilderten Zustand. Der Sachverhalt wird wertmindernd bei den boG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird die Verkehrswert für das mit einem modernisierungsbedürftigen Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in

39326 Wolmirstedt OT Farsleben, Wolmirstedter Straße 6 A

zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Farsleben</i>	996	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Farsleben</i>	2	130/14	2.684 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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

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

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

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.06.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 2.684 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2024	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W(Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier Wertermittlungsstichtag	BRW	am	= 30,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.684	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 30,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	30,00 €/m ²	
Fläche	×	2.684 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	80.520,00 € <u>rd. 80.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 insgesamt **80.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag laut Auskunft des regionalen Gutachterausschusses keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E02

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines

Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Neben- gebäude	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	815,00 €/m ² BGF	<i>pauschale Wertschätzung</i>	<i>pauschale Wertschätzung lt. Modell des Gutachterausschusses</i>
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	212,20 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	172.943,00 €		
Baupreisindex (BPI) 26.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	313.545,66 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	313.545,66 €		
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 51 Jahre 36,25 % 0,6375		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	199.885,36 €	5.000,00 €	4.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	208.885,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 8.355,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 217.240,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 80.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 297.740,77 €
Sachwertfaktor	x 1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 342.401,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 192.000,00 €
Sachwert	= 150.401,89 €
	rd. 150.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Angaben der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurden anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 6) ermittelt. Die Berechnungen zur BGF als Grundlage für diese Wertermittlung weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus, Modernisierungen sind unterstellt

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	40,5 %	59,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	0,0	0,00
3	695,00	40,5	281,48
4	840,00	59,5	499,80
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 781,28 gewogener Standard = 3,6			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 781,28 €/m² BGF
rd. 781,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, **nicht unterkellert**, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	0,0	0,00
3	745,00	40,5	301,73
4	900,00	59,5	535,50
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 837,23 gewogener Standard = 3,6			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 837,23 €/m² BGF
rd. **837,00 €/m² BGF**

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	781,00	83,95	39,56	308,96
Gebäudeteil 2	837,00	128,25	60,44	505,88
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				815,00

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (208.885,36 €)	8.355,41 €

Gesamtnutzungsdauer

Für die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird das vom regionalen Gutachterausschuss gewählte Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren berücksichtigt. In diesem Modell erfolgt die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV. Die Gesamtnutzungsdauer für die zu bewertende Objektart beträgt demnach **rd. 80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das ca. 1931 (Wertermittlung aus dem Jahr 1961) errichtete Gebäude wurde (fiktiv unterstellt) modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode Modell Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).
Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Erneuerung der Dacheindeckung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		0,0	16,0

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1931 = 93$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 93 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte)
Restnutzungsdauer von 51 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Baujahre vor 1991 für den Regionstyp Großstadt und Großstadtrandlage für Magdeburg und die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis veröffentlicht. Der Untersuchungszeitraum der Stichprobe, welche insgesamt 60 Kauffälle umfasst, ist mit 11/2020 bis 03/2022 angegeben.

Der Sachwertfaktor wird mit Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale (Bodenrichtwert, Gebäudestandard, Wohnfläche) sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung in 2023 und 2024 (rückläufige Entwicklung der Kaufpreise aufgrund der Inflation sowie der Zinserhöhung für

Baukredite) in Höhe von **1,15** eingeschätzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
<i>Bauschäden</i> Punktueller Feuchteschäden im Kellergeschoss	-3.000,00 €
<i>unterstellte Modernisierungen</i> Wohnhaus * ¹	-169.000,00 €
<i>Weitere Besonderheiten</i> Berücksichtigung der unterdurchschnittlichen Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen	-20.000,00 €
Summe	-192.000,00 €

*¹**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 16,00 Modernisierungspunkten)	1.965,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 138,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 271.170,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 271.170,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 230.494,50 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 230.494,50 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.411,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 138,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 470.718,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,49
Erstnutzungsfaktor	1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	×	NS	× (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 342.401,89 €	×	0,49	× (1,25 – 1)	= 41.944,23 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	177,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 138,00 m ²
Kostenanteil	× 16,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 19.540,80 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 230.494,50 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 41.944,23 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 19.540,80 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –169.009,47 €
	rd. –169.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

•

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Objekt	Wohnfläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus nebst Garagen und Nebengebäuden	138,00	9,00	1.242,00	14.904,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag		14.904,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten		
(nur Anteil des Vermieters)	–	3.427,92 €
(23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)		
jährlicher Reinertrag	=	11.476,08 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,68 % von 80.500,00 €	–	2.157,40 €
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))		
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.318,68 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,68 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,629
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	257.465,81 €
beitragsfreier Bodenwert	+	80.500,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)		
vorläufiger Ertragswert	=	337.965,81 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	337.965,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	192.000,00 €
Ertragswert	=	145.965,81 €
	rd.	146.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte durch die Sachverständige auf Grundlage der vorliegenden Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 6). Die detaillierten Berechnungen hierzu befinden sich in der Handakte der Sachverständigen.

Rohertrag

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

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

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 weist für den Landkreis Börde:

- für Wohnungen in Großstadtrandlage in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 mit einem guten Wohnwert eine Nettokaltmiete von 6,00 bis 8,00 €/m² sowie
- für Wohnungen in Großstadtrandlage in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991 mit einem guten Wohnwert eine Nettokaltmiete von 7,00 bis 10,00 €/m² aus.

Weiterhin liegen der Sachverständigen Mietpreise für vergleichbare Objekte in vergleichbaren Lagen (Colbitz, Zielitz, Wolmirstedt) vor.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsmieten schätzt die Sachverständige die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für das Bewertungsobjekt auf Basis von Objektlage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Beschaffenheit in Höhe von **9,00 €/m² Wohnfläche** ein.

Bewirtschaftungskosten

Die Frage, ob den Einzelkostenansätzen nach ImmoWertV 21 oder EW-RL, den pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter oder den Ansätzen der II. BV (oder sogar eigenen Auswertungen) für den BWK-Ansatz im Ertragswertverfahren der Vorzug zu geben ist, ist in erster Linie mit dem 1. Grundsatz marktkonformer Wertermittlungen zu beantworten.

Hiernach kommt es vorrangig darauf an, dass dem BWK-Ansatz das gleiche Bestimmungsmodell zugrunde gelegt wird, dass auch bei der Ableitung des angehaltenen Liegenschaftszinssatzes angewendet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21).

Der regionale Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet, in diesem Gutachten wird der Liegenschaftszinssatz deshalb auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Es erfolgt somit die Anwendung der pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter[1].

Liegenschaftszinssatz

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

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	=	3,58 %
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,58 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,04
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,68 %

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Es wird hier als durchschnittliche Restnutzungsdauer beider Wohnhäuser eine Restnutzungsdauer in Höhe von 40 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Verkehrswert

Der **Sachwert** wurde mit rd. **150.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **146.000,00 €** ermittelt.

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

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem modernisierungsbedürftigen Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in

39326 Wolmirstedt OT Farsleben, Wolmirstedter Straße 6 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Farsleben</i>	996	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Farsleben</i>	2	130/14

wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 mit rd.

150.000,00 €

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der rechnerisch ermittelte 1/2 Anteil am Verkehrswert des Bewertungsobjektes beträgt somit

75.000,00 €

in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro

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

Colbitz, den 09.09 2024

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2024)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan zu den Fotos in Anlage 6 mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und Aufnahmerichtungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Behördliche Auskünfte

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

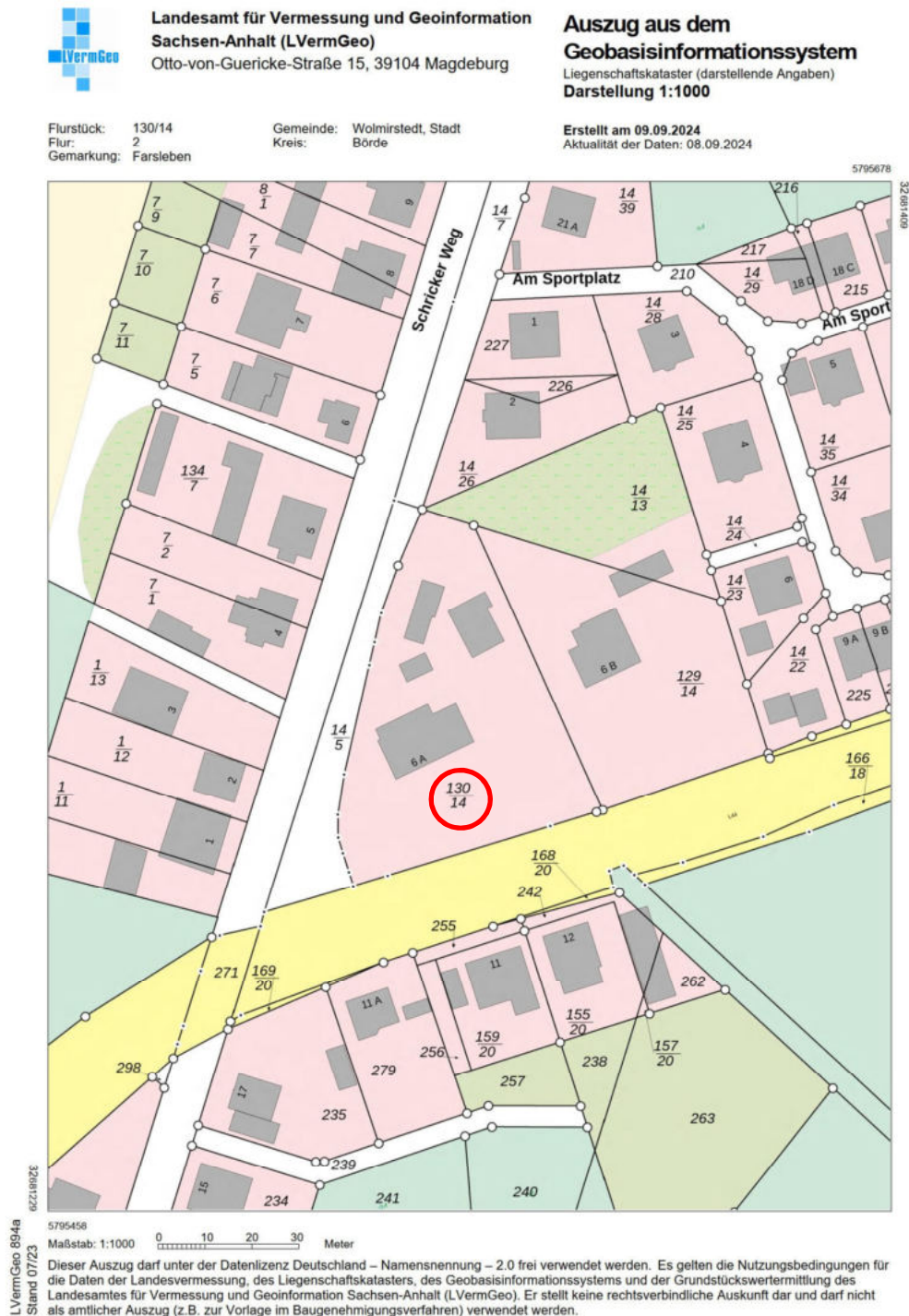
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

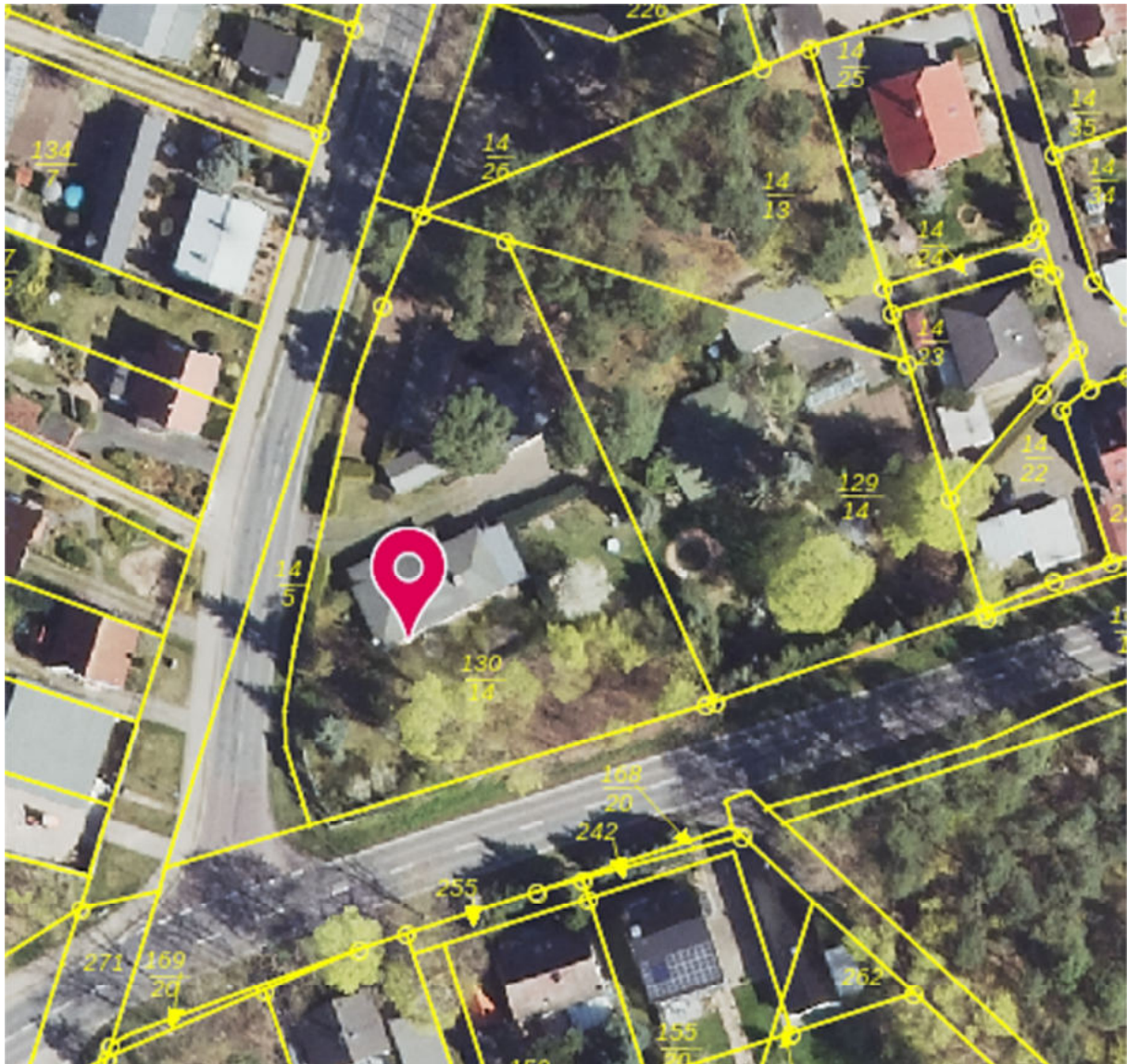
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



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

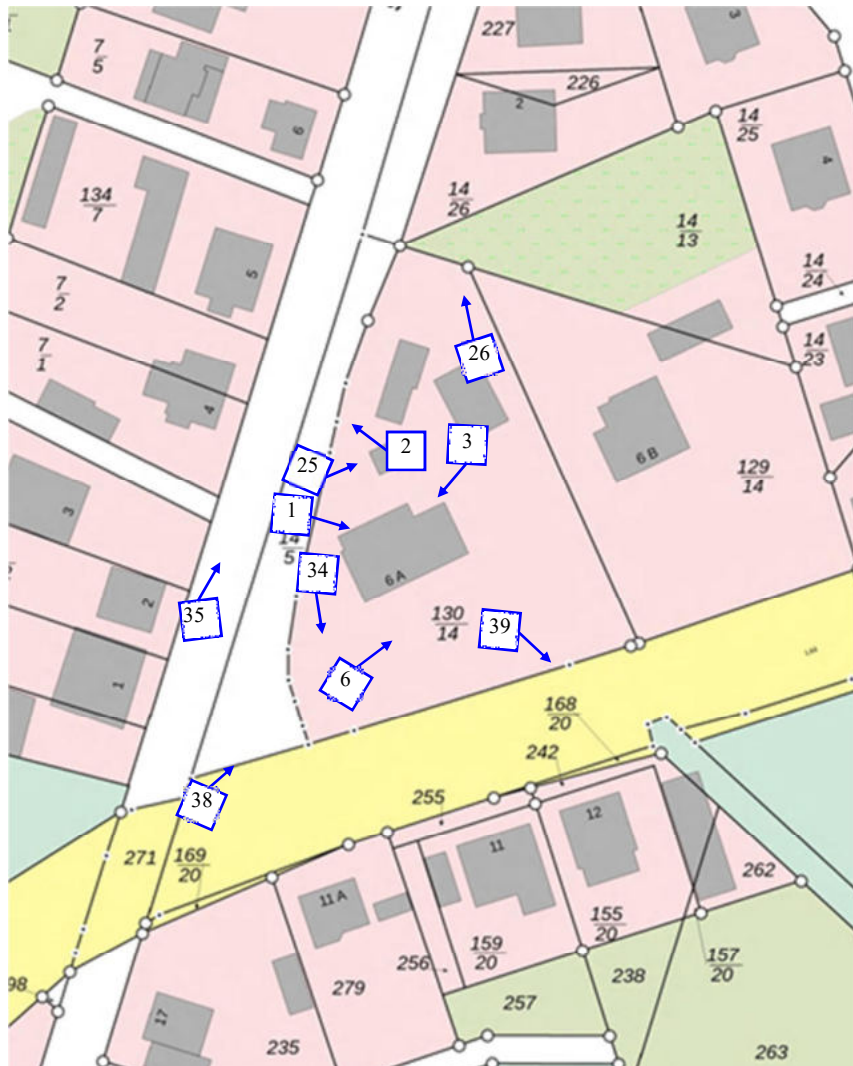
Seite 1 von 1



Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer

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

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 20



Bild 1: Grundstückszufahrt und Ansicht des Einfamilienhauses aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Vorderansicht des Einfamilienhauses aus nördlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 20



Bild 3: Vorderansicht des Einfamilienhauses aus nordöstlicher Richtung



Bild 4: östliche Giebelseite

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 20



Bild 5: westliche Giebelseite



Bild 6: Rückansicht

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 20



Bild 7: Ansicht aus südlicher Richtung



Bild 8: Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 20



Bild 9: Hauseingangsbereich



Bild 10: Flur/ Diele

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 20



Bild 10: Flur/ Diele



Bild 12: Wohnzimmer

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 20



Bild 13: Küche



Bild 13: Zimmer, beispielhaft

Anlage 6: Fotos

Seite 8 von 20



Bild 15: Zimmer, beispielhaft



Bild 17: Zimmer, beispielhaft

Anlage 6: Fotos

Seite 9 von 20



Bild 17: Bad

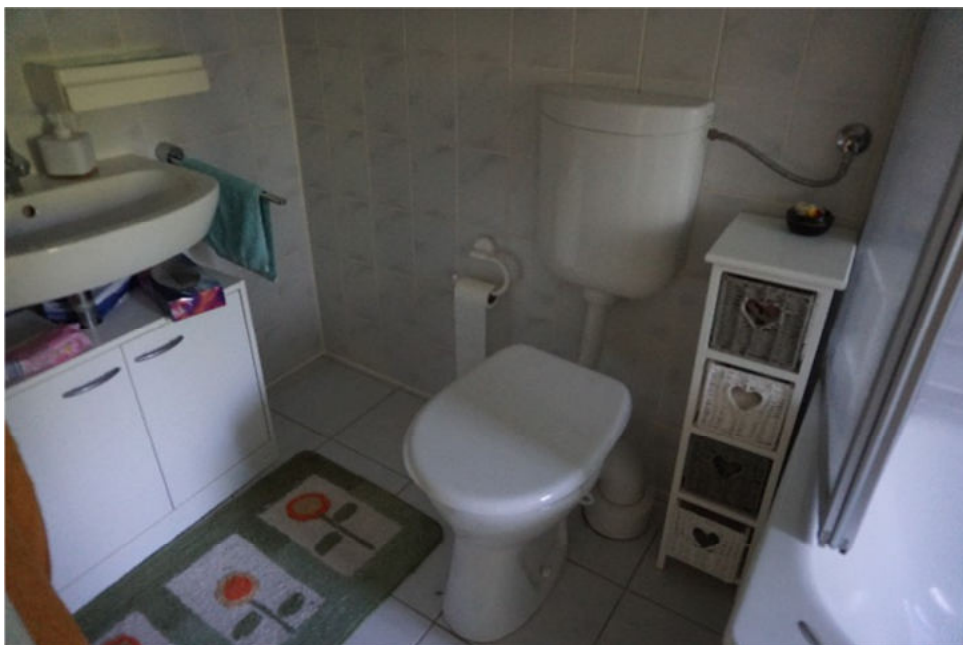


Bild 18: Bad

Anlage 6: Fotos

Seite 10 von 20



Bild 19: Zugang zum Keller



Bild 20: Kellertreppe und punktuelle Feuchtigkeitsschäden

Anlage 6: Fotos

Seite 11 von 20



Bild 21: Heizkessel

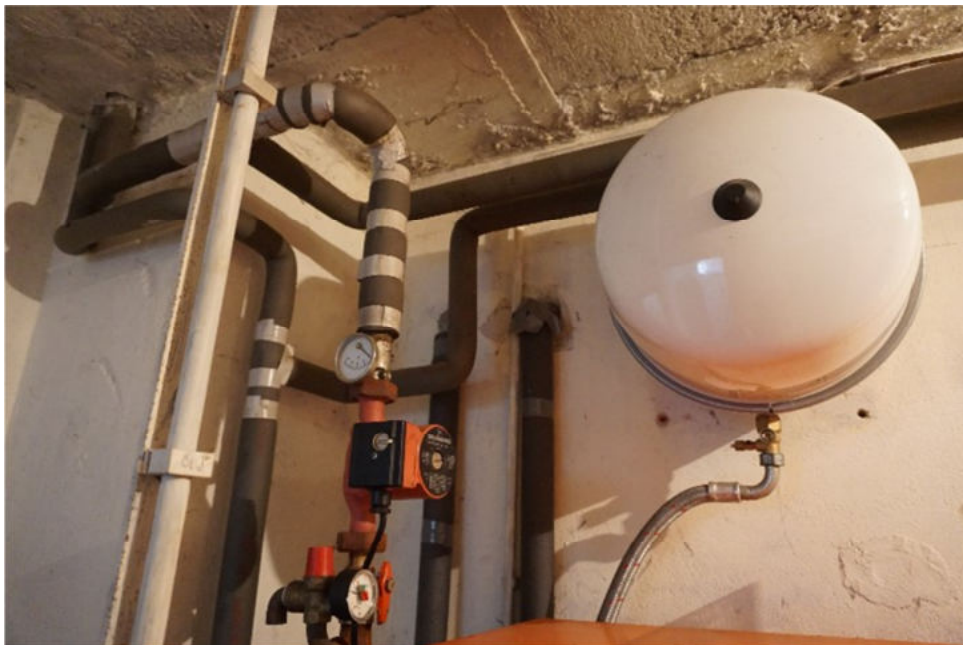


Bild 22: Heizungsanlage

Anlage 6: Fotos

Seite 12 von 20



Bild 23: Öltanks



Bild 24: Kellerraum

Anlage 6: Fotos

Seite 13 von 20



Bild 25: Garage 1



Bild 26: Garage 2

Anlage 6: Fotos

Seite 14 von 20



Bild 27: Nebengebäude



Bild 28: Nebengebäude

Anlage 6: Fotos

Seite 15 von 20



Bild 29: Nebengebäude



Bild 30: Nebengebäude

Anlage 6: Fotos

Seite 16 von 20



Bild 31: Bewertungsgrundstück, nördlicher Bereich



Bild 32: Bewertungsgrundstück, nördlicher Bereich

Anlage 6: Fotos

Seite 17 von 20



Bild 33: Bewertungsgrundstück, südlicher Bereich



Bild 34: Bewertungsgrundstück, Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze

Anlage 6: Fotos

Seite 18 von 20



Bild 33: Grundstückszufahrt am Schricker Weg



Bild 36: Bewertungsgrundstück, Ansicht aus westlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 19 von 20



Bild 35: Nachbarschaft und Umfeld im Schricker Weg



Bild 38: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus südwestlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 20 von 20



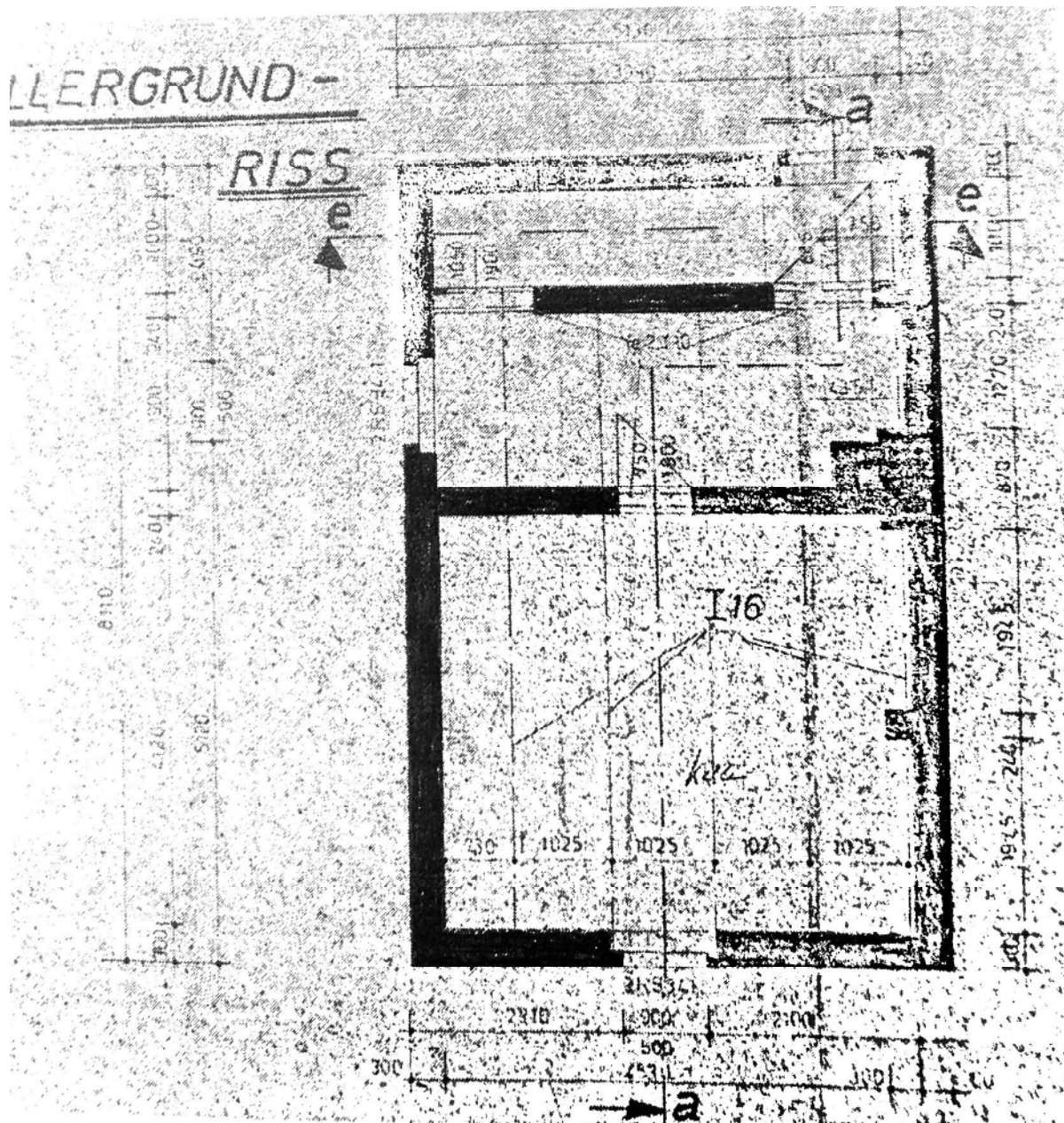
Bild 39: Bewertungsgrundstück,
Ansicht aus südlicher Richtung von der Wolmirstedter Straße aus



Bild 40: Nachbarschaft und Umfeld in der Wolmirstedter Straße (L 44)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

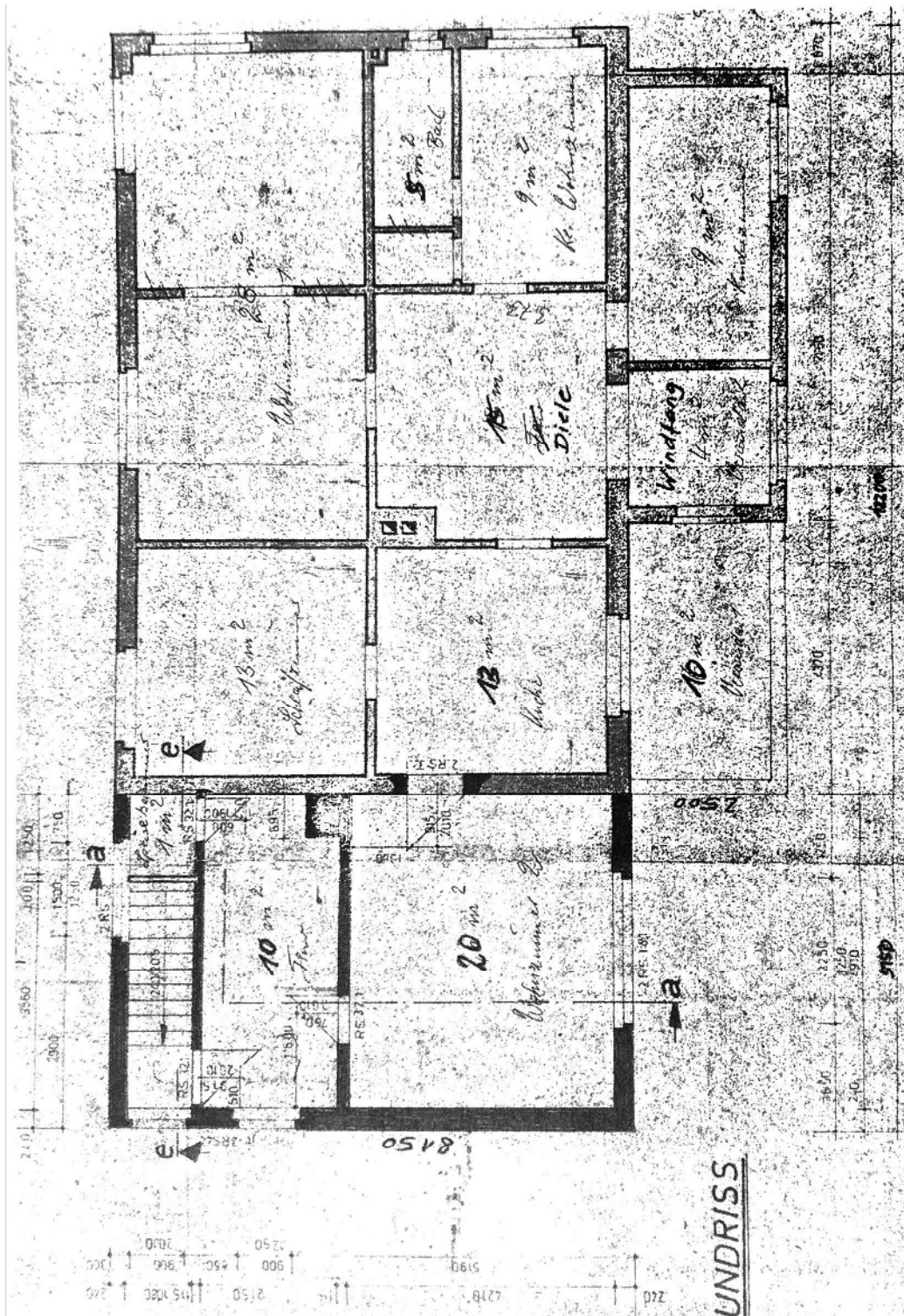
Seite 1 von 3



Grundriss Kellergeschoss
Quelle: Bauakte (unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

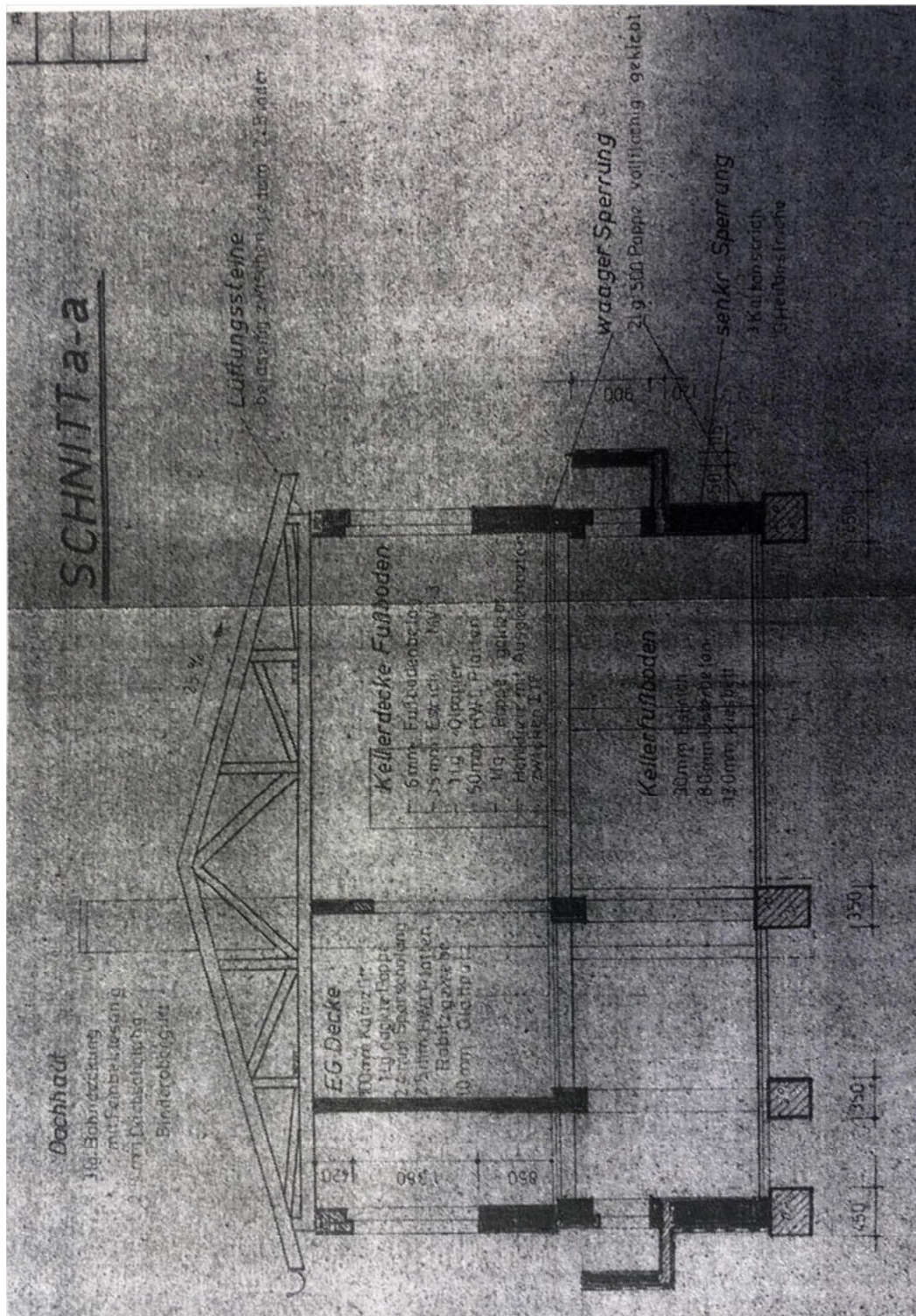
Seite 2 von 3



Grundriss Erdgeschoss
Quelle: Bauakte (unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Gebäudeschnitt

Quelle: Bauakte (unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Seite 1 von 4

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10

39326 Colbitz

**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Dezernat 3

Amt für Planung und Umwelt

SG Abfallüberwachung
Untere Abfall- u.
BodenschutzbehördeIhr Zeichen / Nachricht vom:
Beschluss 9 K 8/23 15.09.2023Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.04/Alt/247/23-MWDatum:
19.09.2023Sachbearbeiter/in:
Herr WegwerthHaus / Raum:
2 202aTelefon / Telefax:
+49 3904 7240-4350
+49 3904 7240-54150E-Mail:
mark.wegwerth@landkreis-boerde.deBesucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 OscherslebenPostanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.deE-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Sig-
natur**Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 UhrBankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54**Auskunft aus dem Altlastenkataster
Gemarkung Farsleben, Flur 2, FIST. 130/14**Sehr geehrte Frau Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,das Flurstück 130/14 der Flur 2, Gemarkung Farsleben ist im Altlasten-
kataster des Landkreises Börde nicht registriert.Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätz-
lich nicht ausgeschlossen werden.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie
zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als
Anlage beigefügt.Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
M. Wegwerth

Anlagen: Kostenbescheid

Auskunft zu Altlasten

Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 4



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bomsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

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

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-03255-pk

Datum:
19.09.2023

Sachbearbeiter/in:
Frau Preißer

Haus / Raum:
2 / 220b

Telefon / Telefax:
03904/72400201
03904/724056610

E-Mail:
karina.preisser@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Trittsstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie
zu baubehördlichen Beschränkungen/Beanstandungen
(Gesch.-Zeichen: AG Haldensleben 9 K 8/23)
Wolmirstedter OT Farsleben, Wolmirstedter Straße 6 a

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Farsleben	2	130/14

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Müller,

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

Des Weiteren bestehen zu dem o. g. Grundstück keine baubehördli-
chen Beschränkungen bzw. Beanstandungen.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrich-
tende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenfestsetzungsbescheid.

Mit freundlichem Gruß

i.A.


Preißer
Sachbearbeiterin

Anlage

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Auskunft zu Baulasten und zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen

Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 4

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



Stadtverwaltung Wolmirstedt • Postfach 1155 • 39326 Wolmirstedt

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

Fachbereich 1
Stabsstelle Stadtentwicklung
Ansprechpartnerin:
Frau Bunk
Gebäude / Zimmer-Nr.:
Altbau / 103
Telefon / Telefax:
039201 64-768
039201 64-800
E-Mail:
d.bunk@stadtwolmirstedt.de
Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Datum:
Bu /25.09.2023

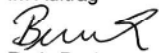
Sehr geehrte Frau Müller,

Bezugnehmend Ihre Anfrage zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für die nachfolgenden Liegenschaften ergeht folgende Stellungnahme:

Gemarkung Farsleben:
Flur 2, Flurstück 130/14 Wolmirstedter Straße 6A

- Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO
- Geltungsbereich eines Bebauungsplanes: das betreffende Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB:
Das Baurecht besteht gemäß § 34 BauGB.
- Festsetzungen in sonstigen städtebaulichen Satzungen: für die betreffenden Grundstücke gibt es keine städtebaulichen Festsetzungen.
- Erschließungs- Ausbaubeiträge i. S. des BauGB und KAG sind derzeit nicht zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Doris Bunk
Sachbearbeiterin

Sprechzeiten:	Hausanschrift:	Kontakt:	Bankverbindungen:
Di: 09:00 – 11:30	Stadt Wolmirstedt	Tel.: +49 39201 64-0	Kreissparkasse Börde
13:30 – 17:30	A.-Bebel-Straße 25	Fax: +49 39201 64-800	Konto-Nr.: 330 21 21 21 0
Do: 13:30 – 15:30	39326 Wolmirstedt	E-Mail: info@stadtwolmirstedt.de	BLZ: 810 550 00
Fr: 09:00 – 11:30	www.stadtwolmirstedt.de		BIC: NOLADE21HDL
Jeden 1.Sa. im Monat ist das Einwohnermeldeamt von 10:00 – 12:00 geöffnet.			IBAN: DE90810550003302121210
			IBAN: DE06120300000010726867
			Identifikationsnummer: DE668TW00000168689

Auskunft zum Bauplanungsrecht und zum beitragsrechtlichen Zustand

Anlage 8: Behördliche Auskünfte

Seite 4 von 4



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Dezernat 3
Bauordnungsamt
Denkmalschutz

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
E-Mail vom 14.09.2023

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-03267-ne

Datum:
18.09.2023

Sachbearbeiter/in:
Herr Neitzel

Haus / Raum:
2 / 217

Telefon / Telefax:
03904/72406295
03904/724056610

E-Mail:
thorsten.neitzel@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

Sprechzeiten:
Di. 9.00 Uhr - 12.00 Uhr
13.00 Uhr - 18.00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Zertifiziert seit 2018
nach DIN EN ISO 9001

Maßnahme: Denkmalschutzabfrage
Antragsteller: Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz
Gemeinde: Wolmirstedt OT Farsleben, Wolmirstedter Straße 6 a

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Farsleben	2	130/14

Sehr geehrte Frau Müller,

bezüglich Ihrer o. g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass das sich auf dem angefragten Grundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA befinden.

Bekannte archäologische Kulturdenkmale sind ebenfalls nicht betroffen. Da aber auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, sollten die Betroffenen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hingewiesen werden.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Neitzel
SB Denkmalschutz

Auskunft zum Denkmalschutz