

Dipl.-Ing. Rolf Manig

*Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke*

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Auftraggeber

Tel.: 03901 / 30 58 32
Fax: 03901 / 30 58 33
sv-rolf.manig@t-online.de

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Geschäfts-Nr.: 9 K 8 / 24
unser Zeichen: GNR 031/07/2024



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Grundstück, Resthofstelle, bebaut mit einem Wohnhaus (Geb. 1), zwei Ställen (Geb. 2 und 3) und einer Scheune (Geb. 4) in 39359 Calförde, OT Mannhausen, Velsdorfer Straße 1 eingetragen im Grundbuch von Mannhausen, Blatt 248

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Mannhausen	6	12/1	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Velsdorfer Straße 1	22406 m ²

Verkehrswert Stichtag 23. September 2024:

rd. 225.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inklusive 9 Anlagen mit 27 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1 Zusammenfassung des Gutachtenauftrages	3
2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4 Verkehrswertermittlung	6
4.1 Allgemeine Angaben	6
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1 Lage	6
4.2.2 Gestalt und Form	7
4.2.3 Erschließung	8
4.3 Beschreibung und Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen	9
4.3.1 Wohnhaus (Geb. 1)	10
4.3.2 Stall (Geb. 2)	13
4.3.3 Stall (Geb. 3)	14
4.3.4 Scheune (Geb. 4)	16
4.3.5 Außenanlagen	17
4.4 Vorbemerkungen	17
4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 12/1	20
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
4.5.2 Bodenwertermittlung	20
4.5.3 Sachwertermittlung	27
4.5.4 Ertragswertermittlung	37
5 Verkehrswert Grundstück, Flurstück 12/1	49

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Calförde, Ortsteil Mannhausen mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung (ROT umrandet) des Grundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis
- Anlage 6: Grundriss-Skizzen Wohnhaus (Geb. 1) Erd- und Dachgeschoss, kein Maßstab
- Anlage 7: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 8: Fotodokumentation
- Anlage 9: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1 Zusammenfassung des Gutachtenauftrages

- 1.1 Entsprechend dem Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben vom 27. Juni 2024, Eingang am 06. Juli 2024, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert, für das im Grundbuch von Mannhausen, Blatt 248, unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 39359 Calförde, OT Mannhausen, Velsdorfer Straße 1, **wird zum Wertermittlungsstichtag 23. September 2024 auf rd. 225.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Der Sachverständige hat zu prüfen, ob bezüglich des Grundstücks Baulisten begründet sind. Der Landkreis Börde, teilte mit, **dass weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks Baulisten begründet sind.**
- 1.3 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird. Gemäß Auskunft des Gewerbeamtes der Verbandsgemeinde Flechtingen **ist auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb gemeldet.**
- 1.4 Es ist zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
In den Gebäuden und auf dem Grundstück wurden keine Maschinen und/oder Betriebs-einrichtungen vorgefunden.
- 1.5 Der Sachverständige hat zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht. Das Wohnhaus (Geb. 1) ist zurzeit unbewohnt, es wird umfassend modernisiert und ausgebaut. Die Maßnahmen im Erdgeschoss sind überwiegend abgeschlossen, im Dach- und Kellergeschoss sind die Arbeiten zurzeit unterbrochen. Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist insgesamt befriedigend. **Hausschwammbefall wurde im Wohnhaus augenscheinlich nicht festgestellt.** Aufgrund zahlreicher Bauelemente aus Holz, einschließlich Dachstuhl, kann Hausschwammbefall jedoch nicht ausgeschlossen werden. **In und an den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden**, deren bauliche Zustände insgesamt nur noch befriedigend sind, **wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt**, kann aufgrund von Holzkonstruktionen und Holzdachstühlen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Hausschwammbefall ist dem Grundstücks-eigentümer in und an den Gebäuden nicht bekannt.
- 1.6 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen. Die Verbandsgemeinde Flechtingen, Bauamt, teilte auf Anfrage mit, **dass der bebaute westliche, straßenseitige Bereich des Grundstücks, die Resthofstelle, im Innenbereich von Mannhausen liegt. Der größere östliche und südliche Grundstücksbereich liegt im Außenbereich von Mannhausen.**
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen ist das Gebiet im dem das Grundstück liegt als Mischgebiet (M) und als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Einen Bebauungsplan und/oder Satzungen gibt es für Mannhausen nicht.
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.7 Es sind die Mieter bzw. Pächter sowie der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festzustellen. Das Grundstück ist nicht verpachtet. Das Wohnhaus (Geb. 1) ist zurzeit nicht bewohnt. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sind zurzeit ungenutzt. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen somit nicht.**
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG-Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es somit nicht.**
- 1.8 Es ist zu klären, ob Gebäude- und Grundstücksversicherungen bestehen. Der Grundstückseigentümer erklärte am Ortstermin, **dass Gebäude- und Grundstücksversicherungen bestehen.**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben vom 27. Juni 2024, Eingang am 06. Juli 2024.
- 2.2 Unbeglaublicher Auszug aus dem Grundbuch von Mannhausen, Blatt 248, vom 28. März 2024.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Börde:
Baulasten
Altlasten
Denkmalschutz
Naturschutz
Bauakte
Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Verbandsgemeinde Flechtingen:
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
Bauakte
Gewerbeauskunft
Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks
Anschluss situation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung
Schriftliche/mündliche Auskunft vom Grundstückseigentümer:
Informationen zur Bauhistorie und erfolgte Modernisierungen
Informationen zum baulichen Zustand
Versicherungen
Energieausweis
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geoportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 9).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 23. September 2024.
- 2.8 Grundriss-Skizzen Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, vom Sachverständigen angefertigt, kein Maßstab (vgl. Anlage 6).
- 2.9 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.10 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **23. September 2024**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften des Grundstückseigentümers, der zuständigen Ämter, den Auskünften der Verbandsgemeinde Flechtingen und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Mannhausen, Blatt 248, vom 28. März 2024, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Haldensleben, 9 K 8/24); eingetragen am 28.03.2024.“
Ifd. Nr. 4:	Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschenken, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung und zur Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Das Wohnhaus steht zurzeit leer. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und das Grundstück sind zurzeit ungenutzt. Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es somit nicht. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und Verdacht auf Hausschwamm wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde bestehen weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks Baulisten (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde ist das Grundstück nicht als altlasten-/kontaminationsverdächtige Fläche bzw. als Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Börde erfasst (vgl. Anlage 4).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Die Verbandsgemeinde Flechtingen teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Ortstermins bzw. Wertermittlungsstichtags 23.09.2024 in kein Bodenordnungs- und in kein Sanierungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Landkreises Börde, Bauordnungsamt, liegt das Grundstück nicht in einem Denkmalbereich. Die Bebauung auf dem Grundstück ist kein Baudenkmal. Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals i.S.v. § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Die Verbandsgemeinde Flechtingen, Bauamt, teilte auf Anfrage mit, dass das Grundstück im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als gemischte Fläche (M) und als Fläche der Landwirtschaft dargestellt ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen, Bauamt, gibt es für die Gemeinde Mannhausen keinen Bebauungsplan und auch keine örtlichen Bauvorschriften (Satzungen). Das Grundstück liegt im Innen- und Außenbereich von Mannhausen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist nach den Festlegungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Bauvorhaben für den Grundstücksbereich der im Außenbereich liegt, sind nach den Festlegungen des § 35 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) und besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Das Vorliegen von Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft bzw. konnte nicht überprüft werden.	
Es wird dem Gutachten unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück formell und materiell legal sind.	

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (Geb. 1), zwei Ställen (Geb. 2 und 3) und einer Scheune (Geb. 4) bebaute Grundstück in 39359 Calförde, OT Mannhausen, Velsdorfer Straße 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Mannhausen	6	12/1	22.406 m ²	22.406 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 23. September 2024, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Haldensleben Auftrag: 27. Juni 2024 Eingang 06. Juli 2024
Eigentümer:	ein Eigentümer (natürliche Person) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	23. September 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Grundstückseigentümer der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	23. September 2024

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis: Bundesland Sachsen-Anhalt; Landkreis Börde; Landkreis Börde liegt mittig und im Westen von Sachsen-Anhalt
	Verwaltung/Ort: Verbandsgemeinde Flechtingen; Gemeinde Calförde, Ortsteil Mannhausen; Verbandsgemeinde Flechtingen hat 7 Mitgliedsgemeinden einschließlich Calförde, Calförde umfasst 11 Ortsteile einschließlich Mannhausen
	Landschaft: zwischen Altmark und Börde belegen, am südöstlichen Rand des Niederungsgebietes Drömling (Biosphärenreservat) und am nordwestlichen Rand des Waldgebietes Flechtinger Höhenzug; Mannhausen ist von Flächen der Landwirtschaft (Acker- und Grünland) umgeben; größere Waldflächen weiter entfernt
	Makrolage: am südlichen Rand von Mannhausen; Mannhausen liegt nordwestlich von Calförde
	Mikrolage: Ostseite der Velsdorfer Straße, östliche und südliche Bereiche des Grundstücks liegen im Außenbereich von Mannhausen
	Umgebung: Flächen der Land- und Forstwirtschaft
	Wirtschaft: Arbeitsmöglichkeiten (eingeschränkt) in Calförde, in Mannhausen kaum, zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten in den Städten Haldensleben, Gardelegen, weiter entfernt in Magdeburg und Wolfsburg
	Einkauf: keine Einkaufsmöglichkeiten in Mannhausen, kleiner Einkauf in Calförde, größerer Einkauf in Haldensleben und Oebisfelde, großer Einkauf in Wolfsburg und Magdeburg
	Schulen: Grundschule in Wegenstedt und Flechtingen, Sekundarschule in Calförde, Gymnasium in Haldensleben

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Kita:	in Calförde, Wegenstedt und Zobbenitz
Krankenhaus:	in Haldensleben und Magdeburg
Universität:	in Magdeburg
Einwohner:	Verbandsgemeinde Flechtingen mit 7 Mitgliedsgemeinden ca. 13.000 Einwohner; Calförde mit 11 Ortsteilen und 8 Wohnplätzen ca. 3.350 Einwohner; Mannhausen ca. 250 Einwohner
Fläche:	Verbandsgemeinde Gemeinde Flechtingen mit 7 Mitgliedsgemeinden ca. 386 km ² ; Calförde ca. 122 km ² ; Mannhausen ca. 11 km ²
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p>Straßen: Kreisstraßen (K) 1136, 1138 und 1651 im Dorf, Landesstraße (L) 24 ca. 2,50 km südlich; Bundesstraßen (B) 188 und 71 weiter entfernt</p> <p>Autobahnen: Autobahn (A) 39 in Wolfsburg, A 2 in Magdeburg</p> <p>Calförde: ca. 5 km südöstlich von Mannhausen</p> <p>Flechtingen: ca. 123 km südlich von Mannhausen</p> <p>Haldensleben: ca. 18 km südöstlich von Mannhausen</p> <p>Gardelegen: ca. 25 km nordöstlich von Mannhausen</p> <p>Oebisfelde: ca. 16 km westlich von Mannhausen</p> <p>Magdeburg: ca. 45 km südöstlich von Mannhausen</p> <p>Wolfsburg: ca. 30 km westlich von Mannhausen</p> <p>Bahn: Haltestelle in Wegenstedt, Bahnhof in Haldensleben und Oebisfelde</p> <p>Bus: Buslinien und Schulbus nach Flechtingen und Haldensleben, Haltestelle am Grundstück in der Velsdorfer Straße</p> <p>Schifffahrt: Mittellandkanal Hafen/Anlegestelle in Calförde</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	offene Bauweise, Resthofstellen, straßenseitig Wohnhäuser, hofseitig ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, 1- bis 1 ½- geschossige Bebauung
Immissionen:	mäßig, geringer Durchgangsverkehr auf der Kreisstraße 1651, Velsdorfer Straße
topographische Grundstückslage:	eben

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Wertermittlungsgrundstücks (vgl. Anlage 2), gemäß Angabe im Grundbuch von Mannhausen, Blatt 248, Bestandsverzeichnis

Gemarkung	Mannhausen
Flur	6
Flurstück	12/1
Straßen-/Wegefronten (m)	89
Breite bis (m)	89
Tiefe bis (m)	253
Flurstücksgröße (m ²)	22.406
Flurstücksform	rechteckig
Grundstücksgröße (m ²)	22.406
Grundstücksform	rechteckig

Der südliche und der östliche Bereich des Grundstücks liegen im Außenbereich von Mannhausen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 12/1, liegt im Innen- und Außenbereich von Mannhausen, an der Ostsseite der Velsdorfer Straße, der Kreisstraße 1651. Im Osten wird das Wertermittlungsgrundstück von einem Graben und Gehölz begrenzt.

Straßen-/Wegeart: öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet, Kreisstraße (K) 1651 nach Velsdorf

Straßen-/Wegeausbau: ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, beidseitig zum Teil befestigte Gehwege

Höhenlage zur Straße/zum Weg: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Strom, Drehstrom, Gas und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss

Hinweis: Der Trinkwasserhausanschluss ist vom örtlichen Versorgungsunternehmen gesperrt. Der Trinkwasserhausanschluss ist wieder in Betrieb zu nehmen. Die Kosten hierfür sind bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Es bestehen wechselseitige Grenzbebauungen durch Nebengebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf dem nördlichen Nachbarflurstück 117/1. Weiterhin sind Nebengebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück Grenzbebauungen der nördlichen Nachbarflurstücke 116 und 117/2. Ein Nebengebäude auf dem nördlichen Nachbarflurstück 116 ist eine Grenzbebauung des Wertermittlungsgrundstücks (vgl. jeweils Anlage 2). Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten bestehen nicht bzw. sind nicht zu erkennen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. Überwiegend ist die Tragfähigkeit des Baugrunds nicht wertrelevant, da eine weitere Bebauung der Grundstücksbereiche im Außenbereich baurechtlich (§ 35 Baugesetzbuch) auszuschließen ist.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3 Beschreibung und Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte des am Ortstermin anwesenden Grundstückseigentümers zu den Gebäuden, Bauausführungen, Bauhistorie und erfolgte Modernisierungen sowie zum Grundstück.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Trinkwasser etc.) wurde nicht geprüft. Gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers sind die Anlagen funktionsfähig.

Hinweis: Die Trinkwasserversorgungsleitung, der Hausanschluss, ist gemäß Auskunft des örtlichen Versorgungsunternehmens zurzeit gesperrt.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses (Geb. 1), das umfassend modernisiert wird, ist befriedigend. Die Modernisierung ist noch nicht abgeschlossen. Der bauliche Zustand der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ist insgesamt nur noch befriedigend.

Gegebenenfalls vorhandene Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von innen und außen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen des Instandhaltungsstaus, nicht abgeschlossene Modernisierung etc. am Wohnhaus durch einen pauschalen Wertabschlag berücksichtigt worden, weil der Zustand nicht mit der „normalen“ Wertminderung (Alterswertminderung) sachgemäß berücksichtigt ist. In diesem Gutachten werden der Instandhaltungsstau und die vorhandenen Schäden etc. an den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden durch einen pauschalen Wertabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

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

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Ein Verdacht auf Hausschwamm war in den zugänglichen Bereichen der Gebäude, nicht zugängliche Bereiche und Bauteile bleiben unberücksichtigt, durch die Inaugenscheinnahme am Ortstermin nicht ersichtlich, können aufgrund der Holzkonstruktionen der Dachstühle und der Decken, sowie anderer Gebäudeteile jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.1 Wohnhaus (Geb. 1)

Das Wertermittlungsobjekt war das Wohnhaus eines sogenannten Vierseitenhofes. Wohnhaus und landwirtschaftliche Betriebsgebäude umschließen fast vollständig einen großen Hofraum. Die Zufahrt von der Velsdorfer Straße zum Hofraum befindet sich zwischen Wohnhaus (Geb. 1) und Stall (Geb. 3). Auf dem westlichen, straßenseitigen Bereich des Grundstücks ist das Wohnhaus traufenständig zur Velsdorfer Straße errichtet. Der Hauseingang liegt in der nördlichen Giebelwand und ist über sieben Stufen zu erreichen, da das Gebäude vollständig unterkellert ist und das Kellergeschoss weit aus dem Erdreich herausbaut. In der östlichen Längswand befindet sich der hofseitige Hauseingang.

Das Erscheinungsbild des massiven Wohnhauses wird vom Klinkersichtmauerwerk geprägt. Der hohe Gebäudesockel ist glatt verputzt und geweißt. Klinkerumrahmungen der Kellerfenster sind Gestaltungselemente. Das Dachgeschoss wird straßenseitig durch das große Zwerghaus, mittig im Gebäude platziert, geprägt.

Das eingeschossige Wohnhaus ist wie bereits beschrieben vollständig unterkellert. Zum Kellergeschoss besteht nur ein Zugang im Inneren des Gebäudes.

Das Dachgeschoss des Gebäudes ist vollständig ausgebaut. Aufgrund der Dachschrägen ist die Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss eingeschränkt.

Das Wohnhaus wurde sukzessive, über einen längeren Zeitraum, umfassend modernisiert, einschließlich Dachgeschossausbau. Die Modernisierung ist noch nicht abgeschlossen und zurzeit eingestellt.

Die Grundflächen, Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, betragen jeweils rd. 143 m² (ca. 13 m x ca. 11 m) und wurden auf der Grundlage der maßstäblichen Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte berechnet. Die Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses beträgt insgesamt rd. 194 m², davon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 104 m² und auf das ausgebaute Dachgeschoss rd. 90 m². Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes berechnet (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 39/40). Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt rd. 100 m² und wurde aus der Gebäudegrundfläche mal Nutzflächenfaktor 0,70 berechnet.

Art des Gebäudes:	eingeschossiges freistehendes Wohnhaus, Dachgeschoss vollständig ausgebaut, vollständig unterkellert
Baujahr:	gemäß Auskunft Grundstückseigentümer ca. 1910
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Gemäß Auskünften des Grundstückseigentümers wurde mit der Modernisierung des Wohnhauses, einschließlich Ausbau des Dachgeschoss, im Jahr 2005 begonnen und sukzessive bis ca. 2022 fortgeführt. Die Modernisierung bzw. der Ausbau im Dachgeschoss ist noch nicht abgeschlossen. Auch die Sanierung des Kellergeschosses ist noch nicht abgeschlossen. Es handelt sich um eine umfassende Modernisierung.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Ziegel-/Feldsteinfundamente
Umfassungswände:	Hartbrandziegel/Klinker
Innenwände:	vermutlich Ziegel, Dachgeschoss auch Leichtbauwände (Ständerwerk, Dämmung, Beplankung mit Gipskartonplatten)
Geschossdecken:	
Kellergeschoss:	massive Kappendecke mit Stahlträgern
Erdgeschoss:	Holzbalkendecke mit Einschub
Dachgeschoss:	Holzbalkendecke mit Dämmung
Treppen:	
Kellergeschoss:	massive Treppe ohne Geländer/Handlauf
Erd-/Dachgeschoss:	Holztreppe mit Zwischenpodest, Setzstufen, Holzgeländer und Brüstungsgeländer im Dachgeschoss; massive Treppe mit Terrazzostufen und Handlauf von der Hofeingangstür zum Erdgeschoss
Fußböden:	
Kellergeschoss:	Sand (Betonfußböden entfernt)
Erdgeschoss:	Wohnräume Dielung; Küche Fliesen; Bad/WC Fliesen; Flur Terrazzo
Dachgeschoss:	Wohnräume OSB-Platten, auch Dielung; Kammer und Bad/WC noch kein Fußbodenauflauf bzw. Oberbeläge; Diele Holzwerkstoff-Fußbodenplatten

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Innenansichten:	
Kellergeschoss:	Glattplatz
Erdgeschoss:	Wohnräume Raufasertapete, Putz und Anstrich; Küche Fliesenspiegel und Raufasertapete; Bad/WC Fliesen ca. 2 m hoch, darüber Tapete; Flur Tapete
Dachgeschoss:	Wohnräume Raufasertapete, auch Sichtmauerwerk; Kammer und Bad/WC noch kein Wandaufbau bzw. Oberflächengestaltung; Diele Fachwerk, Putz und Strukturputz
Deckenflächen:	
Kellergeschoss:	Putz
Erdgeschoss:	Wohnräume Putz geweißt; Küche Putz geweißt; Bad/WC Putz geweißt; Flur Putz geweißt
Dachgeschoss:	Wohnräume putz geweißt; Kammer und Bad/WC noch kein Deckenaufbau bzw. Oberflächengestaltung; Diele Putz geweißt
Fenster:	
Kellergeschoss:	isolierverglaste Kunststofffenster
Erdgeschoss:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffjalousien
Dachgeschoss:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffjalousien, isolierverglaste Holzdachflächenfenster
Türen:	
Kellergeschoss:	einfache Holztüren
Erdgeschoss:	Haustür zweiflüglige historische Holzkassettentür mit einfach verglastem Oberlicht; Hofeingangstür Kunststoff-/Leichtmetalltür mit isolierverglastem Oberlicht; Innen türen historische Holzkassettentüren
Dachgeschoss:	Innentüren einfache Holztüren
Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung der Elektroanlage, mittlerer Standard, Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt; SAT-Schüssel
Sanitärinstallation:	
Erdgeschoss	zeitgemäße, gute Ausstattung, Sanitärobjekte cremefarben; eingebaute (eingeflieste) Wanne, abgemauerte und gefliest separate Dusche, Waschtisch mit Unterschrank und Seitenschränken, Spiegelschrank mit Seitenteilen, Stand-WC
Dachgeschoss	noch keine Sanitärinstallation
Küchenausstattung:	
Erdgeschoss:	Einbauküche (Einbau ca. 2006); Hänge- und Unterschränke, Ober-/Ansichtsfläche und Korpus weiß, Arbeitsplatte beschichtet, Elektroherd mit Ceranfeld und Backofen, Dunstabzugshaube, Kühl-/Gefrierkombination, beschichtete Spüle (gemäß Auskunft Grundstückseigentümer Anschaffungs- und Einbaukosten ca. 20.000,00 € (Alter der Einbauküche rd. 18 Jahre, Nutzungsdauer/Abschreibungszeitraum durchschnittlich 10 Jahre, theoretisch abgeschrieben, ordentlicher optischer Zustand, Geräte sollen funktionstüchtig sein, Anerkennungswert rd. 10 % rd. 2.000,00 €))
Heizung:	Gastherme im Kellergeschoss montiert, Außentemperatursteuerung, Platten-/Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Zentralheizung, ohne Warmwasserspeicher
besondere (Betriebs)	keine bekannt
Einrichtungen:	
besondere Bauteile:	Zwerchhaus (kein separater Zeitwert, da in den Normalherstellungskosten des Wohnhauses berücksichtigt); einfache massive Eingangstreppe
Außenansicht:	Sichtmauerwerk Hartbrandziegel/Klinker, Sockel abgesetzt verputzt und geweißt
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit straßenseitigem Zwerchhaus mit Satteldach (Dachaufbau), weite Dachüberstände
Dacheindeckung:	Dachziegel und -steine rotbraun, Dachentwässerung PVC-Dachrinne und -Fallrohr, straßenseitig keine Rinne und Fallrohr
Kamin:	drei Schornsteine, über Dach Sichtmauerwerk, ein Schornstein Edelstahlabgasrohr eingezogen
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	5 Kellerräume
Erdgeschoss	2 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur
Dachgeschoss	3 Wohnräume, Diele, Bad/WC und Kammer im Ausbau

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut bis befriedigend
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>Das Wohnhaus wurde gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers seit 2005 sukzessive modernisiert. Die umfassende Modernisierung ist noch nicht abgeschlossen, insbesondere im Dach- und im Kellergeschoss. Seit ca. 2022 ruhen die Modernisierungsarbeiten. Im Zuge der Modernisierung wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Wie bereits beschrieben ist die Modernisierung bzw. der Ausbau des Dachgeschosses noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Gebäude- und Ausstattungsstandard sind insgesamt mittel. Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem befriedigenden baulichen Zustand. Am Ortstermin wurden folgende Schäden festgestellt bzw. vom Grundstückseigentümer benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kellergeschoss Betonfußböden entfernt, Fußboden um ca. 20 cm abgesenkt, um eine lichte Geschosshöhe von ca. 1,80 m zu erreichen; infolge davon Horizontalsperre beeinträchtigt, aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk; ein neuer Betonfußboden ist noch nicht eingebaut - vereinzelt Schäden an der Dacheindeckung in den Traufenbereichen - Fassade Sichtmauerwerk Fugen partiell ausgewaschen <p>Es besteht Instandhaltungsstau. Die Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen sind abzuschließen. Wegen der festgestellten Schäden, des Instandhaltungsstaus und der Fertigstellung des Ausbaus und des Abschlusses der Modernisierung ist ein Wertabschlag zu berücksichtigen. Dieser Ansatz ist erforderlich, da diese Gebäudebesonderheiten aufgrund des Umfangs nicht durch die Alterswertminderung bzw. die zu berücksichtigende Gebäuderestnutzungsdauer abgedeckt sind. Als pauschaler Wertabschlag werden unter Berücksichtigung des großen Umfangs rd. 30 % der Herstellungskosten des Wohnhauses angesetzt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.</p> <p>Dieser geschätzte Wertabschlag von rd. 30 % der Herstellungskosten des Wohnhauses entspricht nicht zwangsläufig den zukünftig tatsächlichen Aufwendungen. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.</p> <p>Sonst ist die „normale“ Wertminderung des Gebäudes durch die Alterswertminderung im Sachwert und durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ertragswert berücksichtigt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass anteilige Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd anzusetzen sind. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.</p> <p>Die Fassaden- und die Dachdämmung des Gebäudes entsprechen dem Stand der Technik zum Bauzeitpunkt bzw. Modernisierung/Ausbau und erfüllen nicht mehr die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. Diese wirtschaftlichen Wertminderungen werden nicht durch Wertabschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die energetischen Unzulänglichkeiten werden bei der Sachwertermittlung durch die Einordnung der Standardmerkmale in die entsprechende Standardstufe und bei der Ertragswertermittlung durch die erzielbare ortsübliche Nettokaltmiete direkt berücksichtigt. Sonst sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.</p> <p>Der Kellerfußboden wurde entfernt und das Fußbodenniveau tiefer gelegt/abgegraben. Es sollte geprüft werden, ob durch diese Baumaßnahmen ggf. die Statik des Wohnhauses beeinträchtigt wurde. Solche Beeinträchtigungen waren augenscheinlich nicht zu erkennen.</p> <p>Das Wohnhaus wurde umfassend modernisiert, das Dachgeschoss ausgebaut. Die Modernisierungsmaßnahmen im Dach- und Kellergeschoss bzw. der Ausbau des Dachgeschosses sind noch nicht abgeschlossen. Es bestehen einige Schäden und Instandhaltungsstau. Der bauliche Zustand ist befriedigend. Der energetische Standard des Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäß.</p>
wirtschaftliche Wertminderung:	<p>Die Fassaden- und die Dachdämmung des Gebäudes entsprechen dem Stand der Technik zum Bauzeitpunkt bzw. Modernisierung/Ausbau und erfüllen nicht mehr die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. Diese wirtschaftlichen Wertminderungen werden nicht durch Wertabschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die energetischen Unzulänglichkeiten werden bei der Sachwertermittlung durch die Einordnung der Standardmerkmale in die entsprechende Standardstufe und bei der Ertragswertermittlung durch die erzielbare ortsübliche Nettokaltmiete direkt berücksichtigt. Sonst sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.</p> <p>Der Kellerfußboden wurde entfernt und das Fußbodenniveau tiefer gelegt/abgegraben. Es sollte geprüft werden, ob durch diese Baumaßnahmen ggf. die Statik des Wohnhauses beeinträchtigt wurde. Solche Beeinträchtigungen waren augenscheinlich nicht zu erkennen.</p> <p>Das Wohnhaus wurde umfassend modernisiert, das Dachgeschoss ausgebaut. Die Modernisierungsmaßnahmen im Dach- und Kellergeschoss bzw. der Ausbau des Dachgeschosses sind noch nicht abgeschlossen. Es bestehen einige Schäden und Instandhaltungsstau. Der bauliche Zustand ist befriedigend. Der energetische Standard des Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäß.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das Wohnhaus wurde umfassend modernisiert, das Dachgeschoss ausgebaut. Die Modernisierungsmaßnahmen im Dach- und Kellergeschoss bzw. der Ausbau des Dachgeschosses sind noch nicht abgeschlossen. Es bestehen einige Schäden und Instandhaltungsstau. Der bauliche Zustand ist befriedigend. Der energetische Standard des Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäß.</p>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.2 Stall (Geb. 2)

Die Resthofstelle wird im Süden durch einen Stall begrenzt. Im westlichen Giebelbereich wurde im Erdgeschoss mit dem Ausbau einer kleinen Wohnung begonnen. Der Ausbau ist noch nicht abgeschlossen. Der überwiegende Teil des Erdgeschosses wurde für Lager- und Abstellflächen bzw. Einstellplätze für Pferde genutzt. Das Dachgeschoss des Gebäudes ist mit einem Satteldach versehen und verfügt über einen hohen Drempel/Kniestock. Dach-schrägen beeinträchtigen die Nutzbarkeit der Fläche im Dachgeschoss deshalb kaum. Da der Dachraum nur über Anstelleitern an Luken vom Hofraum zu erreichen ist, ist die wirtschaftliche Nutzbarkeit jedoch eingeschränkt. Der Dachraum wurde als Heu- und/oder Futterboden genutzt, wie es auf solchen Höfen der Bauepoche üblich war. Deshalb wird zur Ermittlung der Bruttogrundfläche des Gebäudes nur die Erdgeschossgrundfläche berücksichtigt.

Der Stall ist in Mischbauweise errichtet. Das Erdgeschoss ist ein Massivbau und das Dachgeschoss mit dem hohen Drempel ist eine Fachwerkkonstruktion. Die Außenwände sind im Erdgeschoss außen und innen verputzt. Die Gefache im Dachgeschoss sind vermutlich mit Ziegeln ausgemauert und außen verputzt. Hofseitig sind im Erdgeschoss Holztüren und ein Holztor eingebaut. Die Tür zur kleinen Wohnung, eine Kunststoff-/Leichtmetalltür, befindet ebenfalls in dieser Außenwand. Zur Belichtung sind in der Wohnung isolierverglaste Kunststofffenster eingesetzt, sonst einfachverglaste Metallrahmenfenster. Die Luken im Dachgeschoss sind mit Brettertüren verschlossen.

Im Erdgeschoss, das durch eine massive Decke mit Stahlträgern vom Dachgeschoss getrennt ist, sind die Aufteilung in Boxen zur Tierhaltung noch vorhanden. Die Ausstattung der kleinen Wohnung wird einem einfachen bis mittlerem Standard entsprechen. Das Gebäude verfügt über eine Elektroinstallation und einen Wasseranschluss. In der kleinen Wohnung sind Flachheizkörper montiert.

Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Vermutlich ist im Dachgeschoss keine Decke eingezogen. Es wird unterstellt, dass das Satteldach eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion ist, wie es für solche Gebäude der Bauepoche typisch ist. Das Dach ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt, die Dachentwässerung besteht aus PVC-Dachrinnen und -Fallrohre.

Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt insgesamt rd. 136 m², die aus der Bruttogrundfläche von rd. 160 m² (20 m x 8 m) mit Nutzfaktor 0,85 ermittelt wurde. Die Fläche in der kleinen Wohnung wird auf ca. 38 m² geschätzt. Die Nutzfläche im Dachgeschoss beträgt aufgrund des hohen Drempels/Kniestocks ebenfalls rd. 136 m².

Art des Gebäudes:	landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stall mit Heu-/Futterboden, nicht unterkellert, kleine Wohnung eingebaut (Ausbau noch nicht abgeschlossen)
Baujahr:	gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers wie Wohnhaus ca. 1910
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Gemäß Auskunft der Grundstückseigentümers erfolgten in den Bestandsjahren zu DDR-Zeit Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten). Mit dem Einbau der kleinen Wohnung wurde gemäß Auskunft ca. 2010 begonnen.
besondere Bauteile: besondere (Betriebs)	keine keine
Einrichtungen: Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	An dem Wertermittlungsobjekt, ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stall, besteht wie häufig bei solchen überwiegend ungenutzten Gebäuden Instandhaltungsstau. Der bauliche Zustand des Wertermittlungsobjektes ist dem Alter entsprechend nur noch befriedigend. Größere Schäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt. Das Grundstück kann zukünftig als gemischtes Grundstück Wohnen und Gewerbe, z.B. Pferdehof/-pension, genutzt werden. Der ehemalige Stall besitzt deshalb einen Marktwert, da eine wirtschaftliche Nutzung möglich ist. Der Marktwert wird aus dem Sachwert des Gebäudes abgeleitet. Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau ist anzusetzen, da die Abnutzung und der Gebrauch des Gebäudes nicht durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung (Sachwert) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) vollständig berücksichtigt ist. Als pauschaler Wertabschlag werden rd. 20 % der Herstellungskosten des Stalls angesetzt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

	Dieser geschätzte Wertabschlag von rd. 20 % der Herstellungskosten des Stalls entspricht nicht zwangsläufig den zukünftig tatsächlichen Aufwendungen. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.
wirtschaftliche Wertminderung:	<p>Der ehemalige Stall ist bei einer Wohnnutzung und/oder gemischten Nutzung Wohnen und Gewerbe des Grundstücks überflüssig bzw. wirtschaftlich nicht bzw. nur eingeschränkt nutzbar. Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle, eine Resthofstelle. Interessenten solcher Objekte kaufen diese Grundstücke aber häufig gerade wegen der zahlreichen großen Nebengebäude. Das Grundstück verfügt neben der bebauten Resthofstelle noch über eine Landwirtschaftsfläche von ca. 1,90 ha. Auf dieser Fläche können z.B. Pferde gehalten werden, Reit- und Weidefläche. In dem Stall können Einstellplätze für Pferde angelegt werden. Das Grundstück wäre als Pferdepension nutzbar, da Ställe (Geb. 2 und 3) mit Einstellplätzen und eine Scheune (Geb. 4) quasi Reithalle, vorhanden sind. Der Stall besitzt somit einen Marktwert und ist an sich nicht mit einer wirtschaftlichen Wertminderung belastet.</p> <p>Ob für den Ausbau der kleinen Wohnung ein Nutzungsänderungsantrag gestellt wurde, ist nicht bekannt. Vermutlich würde eine Nutzungsänderung baurechtlich zulässig sein, wäre jedoch vom Bauamt der Verbandsgemeinde Flechtingen prüfen zu lassen.</p> <p>Das Satteldach ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Asbestzementplatten sind äußerst witterungs- und altersbeständig. Die Eindeckung mit Asbestzementplatten hat Bestandsschutz. Asbestmaterialien dürfen beim Bau aufgrund des Verdachts Auslöser von Erkrankungen zu sein, nicht mehr verwendet werden. Werden Asbestzementplatten nicht bearbeitet etc. geht in der Regel keine Gefahr von den Platten aus, da sich Asbestfasern nur bei Bearbeitung lösen. Da die Dacheindeckung augenscheinlich schadensfrei ist, wird für die Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten keine wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.</p> <p>Die hofabgewandte südliche Außenwand und die westliche Giebelwand sowie Teile der Dachfläche sind durch ein Rankgewächs großflächig zugewachsen. Das Rankgewächs ist vollständig zurückzuschneiden. Der Aufwand hierfür wird durch einen pauschalen Wertabschlag von rd. 3.000,00 € bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.</p>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt nur noch befriedigend. Es bestehen der für solche großen und überwiegend ungenutzten Gebäude übliche Instandhaltungstau und eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.3.3 Stall (Geb. 3)

Im Norden wird die Resthofstelle durch einen weiteren Stall begrenzt, der eine Grenzbebauung des nördlichen Nachbarflurstücks 117/1 ist. Der Stall besteht aus zwei Gebäudeteilen. Der größere westliche Gebäudeteil ist quasi zweigeschossig, da das Dachgeschoss einen hohen Drempel/Kniestock besitzt. Der wesentlich kleinere östliche Gebäudeteil ist eingeschossig, deren Dachraum wegen eines flach geneigten Brettbinder-Satteldaches nicht nutzbar ist.

Im Erdgeschoss des Stalls sind Boxen für die Pferdehaltung eingebaut. Weitere Bereiche des Gebäudes wurden für Lager- und Abstellflächen genutzt. Das Dachgeschoss des westlichen Gebäudes ist mit einem Satteldach versehen und verfügt wie bereits beschrieben über einen hohen Drempel/Kniestock. Dachschrägen beeinträchtigen die Nutzbarkeit der Fläche im Dachgeschoss deshalb kaum. Da der Dachraum nur über Anstellleitern an Luken vom Hofraum und im Inneren des Gebäudes zu erreichen ist, ist die wirtschaftliche Nutzbarkeit jedoch eingeschränkt. Der Dachraum wurde als Heu- und/oder Futterboden genutzt, wie es auf solchen Höfen der Bauépoque üblich war. Deshalb wird zur Ermittlung der Bruttogrundfläche des Gebäudes nur die Erdgeschossgrundfläche berücksichtigt.

Der Stall ist in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus Kalksandstein und sind hofseitig geweißt. Innen sind die Wände verputzt. Hofseitig sind im Erdgeschoss Holztüren und Holztore eingebaut. Zur Belichtung sind einfachverglaste Metallrahmenfenster eingesetzt. In der straßenseitigen, westlichen Giebelwand sind eine Brettertür und zwei -luknen eingebaut. Die Luken im Dachgeschoss der hofseitigen Außenwand sind mit Brettertüren verschlossen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Im Erdgeschoss, das durch eine massive Kappendecke mit Stahlträgern vom Dachgeschoss getrennt ist, sind die Boxen zur Pferdehaltung eingebaut. Der Fußboden ist betoniert. Das Gebäude verfügt über eine Elektroinstallation und einen Wasseranschluss. Die Decke des Gebäudeteils ohne Drempel ist eine Holzbalkendecke.

Das Dachgeschoss konnte besichtigt werden. Der Dachboden, der offen bis zum Dachfirst ist, ist nicht durch Zwischenwände in Bereiche aufgeteilt. Das Satteldach ist eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, wie es für solche Gebäude der Bauepoche typisch ist. Die nördliche Dachfläche dieses Gebäudeteils ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt, die südliche Dachfläche mit Dachziegeln. Das flach geneigte Satteldach des kleineren Gebäudeteils ist eine Brettbinderkonstruktion und ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Dachentwässerung besteht in beiden Gebäudeteilen aus PVC-Dachrinnen und -Fallrohre. Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt insgesamt rd. 252 m², die aus der Bruttogrundfläche von rd. 296 m² (37 m x 8 m) mit Nutzfaktor 0,85 ermittelt wurde. Die Nutzfläche im Dachgeschoss des Gebäudeteils mit hohem Drempel ist so größer als die darunter liegende Nutzfläche im Erdgeschoss, da im Dachgeschoss keine Zwischenwände eingezogen sind. Der Dachraum im östlichen Gebäudeteil ist aufgrund des Brettbinderdachstuhls nicht nutzbar.

Art des Gebäudes:	landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stall mit Heu-/Futterboden, nicht unterkellert
Baujahr:	gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers wie Wohnhaus ca. 1910; Gebäudeteil mit Brettbindersatteldach zu DDR-Zeit errichtet
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Gemäß Auskunft der Grundstückseigentümers erfolgten in den Bestandsjahren zu DDR-Zeit Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten). Es wurden ab ca. 2010 Pferdeboxen eingebaut.
besondere Bauteile: besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine keine
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	An dem Wertermittlungsobjekt, ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stall, besteht wie häufig bei solchen überwiegend ungenutzten Gebäuden Instandhaltungsstau. Der bauliche Zustand des Wertermittlungsobjektes ist dem Alter entsprechend nur noch befriedigend. Größere Schäden wurden augenscheinlich bis auf eine treppenförmige Weitung der Fuge (Fugschaden) im Sichtmauerwerk der nördlichen Außenwand, im Bereich der westlichen Giebelwand, nicht festgestellt. Das Grundstück kann zukünftig als gemischtes Grundstück Wohnen und Gewerbe, z.B. Pferdehof/-pension, genutzt werden. Der ehemalige Stall besitzt deshalb einen Marktwert, da eine wirtschaftliche Nutzung möglich ist. Der Marktwert wird aus dem Sachwert des Gebäudes abgeleitet. Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau ist anzusetzen, da die Abnutzung und der Gebrauch des Gebäudes nicht durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung (Sachwert) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) vollständig berücksichtigt ist. Als pauschaler Wertabschlag werden rd. 20 % der Herstellungskosten des Stalls angesetzt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt. Dieser geschätzte Wertabschlag von rd. 20 % der Herstellungskosten des Stalls entspricht nicht zwangsläufig den zukünftig tatsächlichen Aufwendungen. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.
wirtschaftliche Wertminderung:	Die Ausführungen zu wirtschaftlichen Wertminderungen Stall (Geb. 2), bis auf die Entfernung von Rankgewächsen, treffen auch für das Wertermittlungsobjekt zu. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht zu berücksichtigen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt nur noch befriedigend. Es bestehen der für solche großen und überwiegend ungenutzten Gebäude übliche Instandhaltungsstau, ein Schaden und eine wirtschaftliche Wertminderung.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.4 Scheune (Geb. 4)

Im Osten wird die Resthofstelle von einer großen Scheune begrenzt. Die nördliche Giebelwand der Scheune ist eine Grenzbebauung der nördlichen Nachbarflurstücke 117/1 und 117/2. An die Scheune bauen die beiden Ställe (Geb. 2 und 3) an. An der östlichen Außenwand der Scheune ist ein Geräteschuppen angebaut. Der Scheunenraum ist nicht durch Innenwände in Nutzungsbereiche geteilt. Ein inneres Fachwerk, das die Dachlast aufnimmt, gibt es in der Scheune auch nicht. Dadurch ist ein offener Raum entstanden, ohne Stützen/Pfosten im Scheunenraum, der z.B. zum Abstellen von Maschinen, Fahrzeugen oder als Reithalle genutzt werden kann. Zwei große traufenhohe Holztore in den Längswänden der Scheune ermöglichen das rangierfreie Befahren bzw. Durchfahren der Scheune.

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Massivbau. Die Wände, es gibt nur Außenwände, sind außen und innen verputzt. Der Fußboden bzw. die Stellfläche ist betoniert. Der Anbau an der östlichen Außenwand ist massiv ausgeführt und mit einem Pultdach versehen. Vermutlich handelt es sich um einen Maschinenschuppen. Die zimmermannsmäßige Holzkonstruktion des hohen Satteldachs ist mit Kunstschieferplatten, vermutlich Asbestzementplatten, eingedeckt. Die Dachlast wird über die Außenwände und über Ständer/Pfosten, die längs und unmittelbar an den Außenwänden errichtet sind, in das Fundament bzw. in die Einzelfundamente abgeleitet. Solch eine Konstruktion ist typisch für Scheunen dieser Baujahre. Durch diese Bauweise ist der Scheunenraum barrierefrei. Eine Decke ist nicht eingezogen.

Die Nettonutzfläche ohne Anbau beträgt rd. 433 m² und wurde auf der Grundlage der Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gebäudegrundfläche, ohne Anbau, rd. 481 m² (37 m x 13 m) mit Nutzflächenfaktor 0,90 berechnet.

Art des Gebäudes:	landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Scheune, nicht unterkellert
Baujahr:	gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers wie Wohnhaus ca. 1910; Anbau zu DDR-Zeit
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Gemäß Auskunft der Grundstückseigentümers erfolgten in den Bestandsjahren zu DDR-Zeit Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Dacheindeckung mit Kunstschieferplatten
besondere Bauteile: besondere (Betriebs) Einrichtungen:	massiver Anbau, Grundfläche ca. 24 m ² (8 m x 3 m), kein separater Zeitwert keine
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	An dem Wertermittlungsobjekt, ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Scheune, besteht wie häufig bei solchen überwiegend ungenutzten Gebäuden Instandhaltungsstau. Der bauliche Zustand des Wertermittlungsobjektes ist dem Alter entsprechend nur noch befriedigend. Die Dacheindeckung mit Kunstschieferplatten ist partiell schadhaft. Sonst wurden keine größeren Schäden festgestellt. Das Grundstück kann zukünftig als gemischtes Grundstück Wohnen und Gewerbe, z.B. Pferdehof/-pension, genutzt werden. Die ehemalige Scheune besitzt deshalb einen Marktwert, da eine wirtschaftliche Nutzung möglich ist. Der Marktwert wird aus dem Sachwert des Gebäudes abgeleitet. Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau ist anzusetzen, da die Abnutzung und der Gebrauch des Gebäudes nicht durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung (Sachwert) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) vollständig berücksichtigt ist. Als pauschaler Wertabschlag werden rd. 20 % der Herstellungskosten der Scheune angesetzt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt. Dieser geschätzte Wertabschlag von rd. 20 % der Herstellungskosten der Scheune entspricht nicht zwangsläufig den zukünftig tatsächlichen Aufwendungen. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.
wirtschaftliche Wertminderung:	Zukünftig wird das Grundstück weiterhin ein Wohngrundstück und/oder ein gemischt genutztes Grundstück, Wohnen/Gewerbe mit Wohnhaus des Betriebs-/Gewerbeinhabers und gewerblich nutzbaren Gebäuden sein. Auf eine solche Nutzung ist die Wertermittlung abgestellt. Die zukünftige Nutzungsmöglichkeit kann das Abstellen von Fahrzeugen, Maschinen, das Lagern/Abstellen von Sachen, Material etc. sein. Es ist auch eine Nutzung als Reithalle möglich, wenn das Grundstück Standort einer Pferdepension ist. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht zu berücksichtigen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist insgesamt nur noch befriedigend. Es bestehen der für solche großen und überwiegend ungenutzten Gebäude übliche Instandhaltungsstau, Schäden und eine wirtschaftliche Wertminderung.

4.3.5 Außenanlagen

Außenanlagen

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

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 12/1. Im Westen ist das Grundstück von der Velsdorfer Straße direkt zu befahren. Der größere östliche und südliche unbebaute Grundstücksbereich, eine Fläche der Landwirtschaft, liegt bereits im Außenbereich von Mannhausen.

- Versorgungsanlagen Strom, Drehstrom, Gas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an Ab-/Schmutzwasserkanal
- Hof Natursteinpflaster, stark verkrautet, unterstellt die gesamte Hoffläche ist befestigt
- öst- und südlicher Grundstücksbereich Ackerland brach liegend bzw. Wiese
- Einfriedungen; straßenseitig zwischen Wohnhaus (Geb. 1) und Stall (Geb. 3) Holztor mit -pforte und Mauer, sonst durch grenzständige Gebäude, Grundstücksbereich im Außenbereich Weidezäune

Hinweis: Das örtliche Versorgungsunternehmen teilte auf Nachfrage mit, dass der Trinkwasserhausanschluss gesperrt ist. Die Kosten für die Wiederinbetriebnahme sind bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd anzusetzen. Die Kosten für die Wiederinbetriebnahme betragen gemäß Auskunft des örtlichen Versorgungsunternehmens rd. 500,00 € (Ventile bzw. Schieber öffnen, Entnahme und Untersuchung einer Trinkwasserprobe).

Der mit Natursteinpflaster befestigte Innenhof ist vollständig verkrautet. Das Unkraut ist zu entfernen. Der Aufwand hierfür wird mit einem pauschalen Wertabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt. Hierfür wird aufgrund von Erfahrungswerten ein Wertabschlag von rd. 5.000,00 € angesetzt. Dieser geschätzte Wertabschlag für die quasi Freilegung des Innenhofes entspricht nicht zwangsläufig den zukünftigen tatsächlichen Aufwendungen hierfür. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Allgemeinbeurteilung: Die einfachen Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Der Zeitwert der Außenanlagen ist relativ gering.

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück ist im Grundbuch von Mannhausen, Blatt 248, geführt und besteht aus einem Grundstück, dem Flurstück 12/1.

Der straßenseitige, westliche Bereich des Wertermittlungsgrundstücks war die ehemalige Hofstelle und ist bebaut. Dieser Grundstücksbereich weist die Entwicklungsstufe baureifes Land auf. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher für diese Teilfläche auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für baureifes Land der Bodenrichtwertzone baureifes Land.

Der wesentlich größere öst- und südliche Grundstücksbereich ist unbebaut und war bzw. ist eine Fläche der Landwirtschaft. Im Auszug aus dem Liegenschaftsbuch mit Bodenschätzung ist die Fläche als Ackerland ausgewiesen und liegt im Außenbereich. Der Grundstücksbereich liegt zum Wertermittlungsstichtag brach und ist quasi Grünland, das nicht gemäht war. Deshalb besitzt dieser Grundstücksbereich nicht die Entwicklungsstufe baureifes Land, sondern nur die Entwicklungsstufe Fläche der Landwirtschaft. Entsprechend dieser Entwicklungsstufe, der tatsächlichen Nutzung und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts, wird dieser Grundstücksbereich als Fläche der Landwirtschaft eingestuft. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bebauten Ortslage bzw. zu bebauten Grundstücken handelt es sich um eine sogenannte besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung, des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit
Bodenschätzung
Erstellt am: 21.08.2024
Aktualität der Daten: 14.08.2024

Flurstück 12/1, Flur 6, Gemarkung Mannhausen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Calvörde Landkreis Börde
Lage:	Velsdorfer Straße (Mannhausen) 1
Fläche:	22 406 m ²
Tatsächliche Nutzung:	19020 m ² Landwirtschaft 3386 m ² Wohnbaufläche
Bodenschätzung:	1460 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 47, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 701

wird das Wertermittlungsgrundstück zur Bodenwertermittlung in die Teilflächen baureifes Land und besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Ackerland brach liegend) wie folgt aufgeteilt:

Teilfläche baureifes Land

- Entwicklungsstufe	baureifes Land
- bebaut mit	Wohnhaus (Geb. 1), Stall (Geb. 2), Stall (Geb. 3), Scheune (Geb. 4)
- Teilflächengröße	ca. 3.386 m ²

Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft

- Entwicklungsstufe	Ackerland (brach liegend)
- bebaut mit	unbebaut
- Teilflächengröße	ca. 19.020 m ²

- Grundstücksfläche	ca. 22.406 m ²
---------------------	---------------------------

2. Die Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei) bzw. in Anlehnung an den Bodenrichtwert für baureifes Land.
Es wird deshalb so vorgegangen, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Wertermittlungsgrundstücks der von baureifem Land und von besonderer Fläche der Land- und Forstwirtschaft entspricht. Auch die Bebauung und die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks sind typisch für die Lage in der Bodenrichtwertzone bzw. im Dorf.
3. Auf dem Wertermittlungsgrundstück sind das Wohnhaus (Geb. 1) und die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Geb. 2, 3 und 4) errichtet. Theoretisch bildet die Bebauung, Resthofstelle, eine wirtschaftliche Einheit. In solch einem Fall wäre es sachgemäß, eine einheitliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der gesamten baulichen Anlagen, trotz ggf. unterschiedlicher Baujahre und Gebäudegesamtnutzungsdauern zu unterstellen, da die Gebäude üblicherweise gesamtheitlich instand gehalten werden.
Da das Wertermittlungsgrundstück zukünftig und wie in der Vergangenheit, vermutlich seit Jahrzehnten, nicht mehr als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt wird, Wohnhaus und ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude unterschiedliche Erhaltungszustände besitzen, weisen die Gebäude verschiedene Restnutzungsdauern auf. Es ist zu unterstellen, dass die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude eine geringere, zum Teil wesentlich geringere Restnutzungsdauer, als das Wohnhaus besitzen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude haben einen Marktwert. Das Wertermittlungsgrundstück ist eine Resthofstelle mit angrenzender Landwirtschaftsfläche, die relativ groß ist. Solch ein Grundstück ist als Pferdehof/-pension nutzbar. Eine Nachfrage nach Einstellplätzen für Reitpferde besteht. Auf dem Wertermittlungsgrundstück wurde in der Vergangenheit solch ein Pferdehof geführt. Wegen der unterschiedlichen Gebäuderestnutzungsdauern Wohnhaus und Ställe sowie Scheune wird die Teilefläche baureifes Land in die Teilfläche A, bebaut mit dem Wohnhaus und die Teilfläche B, bebaut mit den Ställen (Geb. 2, 3) und Scheune (Geb. 4) fiktiv wie folgt aufgeteilt:

Teilfläche A

- Entwicklungsstufe	baureifes Land	
- bebaut mit	Wohnhaus (Geb. 1)	
- Teilflächengröße		ca. 450 m ²

Teilfläche B

- Entwicklungsstufe	baureifes Land	
- bebaut mit	Stall (Geb. 2), Stall (Geb. 3), Scheune (Geb. 4)	
- Teilflächengröße		ca. 2.936 m ²

Teilfläche baureifes Land ca. 3.386 m²

4. Für das Wohnhaus (Geb. 1) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren angesetzt (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 32). Diese hohe Restnutzungsdauer leitet sich aus dem Gebäudealter, unter Berücksichtigung der umfassenden Modernisierung, deren Abschluss unterstellt wird, ab. Für die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude Ställe (Geb. 2, 3) und Scheune (Geb. 4) wird eine einheitliche Restnutzungsdauer von rd. 15 Jahren geschätzt (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 34). Diese geringen Restnutzungsdauern leiten sich aus den relativ geringen Gesamtnutzungsdauern von rd. 40 Jahren für landwirtschaftliche Betriebsgebäude ab.
5. Das Wertermittlungsgrundstück ist eine Resthofstelle. Derartige Grundstücke werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, da die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Die für das Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und aus der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (Immo WertV2021) zur Verfügung. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren, die von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abzuleiten sind, an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen. Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden keine Sachwertfaktoren für Resthofstellen abgeleitet. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für den ländlichen Raum, z.B. Lüneburger Heide und Friesland, Sachwertfaktoren für Resthofstellen abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren werden für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen und angepasst.
6. Es wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewandt, da solche Objekte auch vermietet werden. Der Ertragswert, der wirtschaftliche Wert, des Wertermittlungsgrundstücks wird hier nur zu Vergleichszwecken ermittelt, um eine Plausibilitätskontrolle hinsichtlich des Ergebnisses zum Grundstückswert durchzuführen, wie er mittels des Sachwertverfahrens bestimmt wurde. Das im Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) geregelte Ertragswertverfahren leitet den Wert einer Liegenschaft aus den Einnahmen her, die mit ihm erzielt werden, oder erzielt werden können. Regelmäßig handelt es sich dabei um Miet- und Pachteinnahmen, wie sie tatsächlich langfristig markt-/ortsüblich erzielt werden oder erzielt werden können. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Es werden Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Grundstücks herangezogen.
7. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 12/1

Wertermittlung für das mit einem Wohnhaus (Geb. 1), zwei Ställen (Geb. 2 und 3) und einer Scheune (Geb. 4) bebaute Grundstück, Gemarkung Mannhausen, Flur 6, Flurstück 12/1, mit einer Fläche von 22.406 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Mannhausen, Blatt 248), in 39359 Calförde, OT Mannhausen, Velsdorfer Straße 1.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Grundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt werden.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes, dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge, herangezogen.

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

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

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

4.5.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

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

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

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis hinterfragt wurden und mit Hilfe von mittleren Kaufpreisen für Grün- und Ackerland, die im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 aufgeführt sind.

Für das Dorf Mannhausen ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Bodenrichtwertzone für baureifes Land ausgewiesen. Für die Lage des Grundstücks in Mannhausen ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

10 B

MD

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert

10 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Bauweise (z.B. offene Bauweise)

keine Angaben

Maß der baulichen Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse)

keine Angabe

Angaben zum Grundstück (z.B. durchschnittliche Grundstücksfläche)

keine Angabe

Entsprechend der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks, Teilfläche baureifes Land, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert für baureifes Land abzuleiten. Auf Besonderheiten des Grundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. In der für das Grundstück zutreffenden Bodenrichtwertzone liegt das Grundstück bzw. Mannhausen am nördlichen Rand dieser Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich von Nordwesten nach Südosten, von Oebisfelde bis nach Süplingen, erstreckt. Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone ist für Grünland vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenwertstichtag) wie folgt definiert:

0,95 LF G

GR 40

Bodenrichtwert

0,95 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

G Grünland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obstbaufläche)

keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

GR 40 Grünlandzahl

Angaben zum Grundstück (z.B. Grundstücksfläche, Restpachtdauer)

keine Angabe

Hinweis: Für Grünland sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Angaben zum Grundstück (Richtwertgrundstück und Restpachtdauer) gemacht worden.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 ist für den Landkreis Börde ein mittlerer Grünlandkaufpreis von 0,82 €/m² bei einer Grünlandzahl ≤ 40 und von 0,96 €/m² bei einer Grünlandzahl von 41 – 60 aufgeführt. Daraus leitet sich ab, dass im Gebiet des Grundstücks Grünland mit Grünlandzahl ≤ 40 unterhalb des Bodenrichtwertes gehandelt wird. Grünland mit Grünlandzahl von 41 – 60 wird zu einem Preis gehandelt, der geringfügig oberhalb des Bodenrichtwerts liegt.

Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone ist für Ackerland vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenwertstichtag) wie folgt definiert:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1,25 LF A

A30 f30.000 RPD4

Bodenrichtwert

1,25 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

A Ackerland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obst-/Gemüseanbaufläche)
keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

A 30 Ackerzahl 30

Angaben zum Grundstück

f 30.000 mittlere Grundstücksfläche in Quadratmeter 30.000 m²

RPD 4 Restpachtdauer in Jahren 4 Jahre

Im Grundstücksmarktbericht 2023 ist für den Landkreis Börde ein mittlerer Ackerlandkaufpreis von 1,30 €/m² bei einer Ackerzahl ≤ 40 und von 1,80 €/m² bei einer Ackerzahl von 41 – 60 aufgeführt. Daraus ist ersichtlich, dass im Gebiet des Grundstücks, Ackerland mit Ackerzahl ≤ 40 zu einem Preis oberhalb des Bodenrichtwertes gehandelt wird. Ackerland mit Ackerzahl von 41 – 60 wird ebenfalls zu einem Preis gehandelt, der oberhalb des Bodenrichtwertes liegt.

Entsprechend der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks, Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, ist der Bodenwert in Anlehnung an den Bodenrichtwert für Grün- bzw. Ackerland und in Anlehnung an den Bodenrichtwert für baureifes Land abzuleiten. Auf Besonderheiten des Grundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Grundstückspezifischer Bodenwert

Das Grundstück, Teilfläche baureifes Land, liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone (für Bauland) und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand:

B baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Bauweise

o offene Bauweise (bis verdichtete Bauweise)

Maß der baulichen Nutzung

I Geschosszahl, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut

Angaben zum Grund-/Flurstück

f3.386 Grundstücksfläche in Quadratmeter (Teilfläche baureifes Land)

t40 Grundstückstiefe im Meter (Teilfläche baureifes Land)

Der Bodenrichtwert von **10,00 €/m²** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Grundstücks, Teilfläche baureifes Land, herangezogen werden, da sich das Grundstück, Teilfläche baureifes Land, in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land befindet, die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) aufweist und im Innenbereich von Mannhausen liegt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Grundstück, Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, ist gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster eine Landwirtschaftsfläche, Ackerland, liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone für Land- und Forstwirtschaftsflächen und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand

LW landwirtschaftliche Fläche

Art der Nutzung

A Ackerland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obst-/Gemüseanbaufläche)
Ackerland, brach liegend

Bewertung der Bodenschätzung

A 48 Ackerzahl 48

A 59 Ackerzahl 59

Angaben zum Grundstück

f19.020 Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter (Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft)

RPD 4 keine, 0 Jahre

Der für die Bodenrichtwertzone ausgewiesene Bodenrichtwert für Ackerland von 1,25 €/m² bei einer Ackerzahl von 30 kann grundsätzlich zur Bodenwertermittlung der Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft herangezogen werden.

Teilfläche baureifes Land

Das Grundstück liegt im Innen- und im Außenbereich von Mannhausen. Der Grundstücksbereich im Innenbereich befindet sich in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 10,00 €/m², baureifes Land, Dorfgebiet.

Der Bodenrichtwert von 10,00 €/m² für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung der Teilfläche baureifes Land herangezogen werden, da die Bebauung der Teilfläche mit einem Wohnhaus und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden typisch für bebaute Grundstücke in der Ortslage Mannhausen ist. Weiterhin ist die Erschließung des Grundstücks, Teilfläche baureifes Land, ortsbülich.

Die Flächengröße der Teilfläche baureifes Land mit insgesamt ca. 3.386 m² ist für bebaute Grundstücke in der Lage von Mannhausen nicht über groß. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes bezüglich der Flächengröße ist deshalb nicht erforderlich, auch weil der Bodenrichtwert nicht auf eine durchschnittliche Flächengröße, „Richtwertgrundstück“, abgestellt ist.

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenrichtwerts für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2010 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 7,00 €/m² auf 10,00 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 43,00 %) ist. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist möglich. Ein Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land jedoch nicht zu erwarten. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert	10,00 €/m ²
konjunkturelle Anpassung rd. 5 %	+ 0,50 €/m ²
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	<u>10,50 €/m²</u> rd. 10,50 €/m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **23. September 2024** wie folgt geschätzt:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Teilfläche baureifes Land	ca. 3.386 m ²
baureifes Land	ca. 3.386 m ² x 10,50 €/m ² = 35.553,00 €
Teilfläche baureifes Land	ca. 3.386 m ² Bodenwert 35.553,00 €

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

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zu diesen Angaben, von der jeweils zuständigen Stelle, schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Der ermittelte Bodenwert der Teilfläche baureifes Land von **35.553,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Aus wertermittlungstechnischen Gründen ist die Teilfläche baureifes Land fiktiv in die Teilflächen A und B zu teilen (vgl. Pkt. 4.4, S. 18/19). Der Teilfläche A sind ca. 450 m² und der Teilfläche B ca. 2.936 m² zugeordnet. Der Bodenwert der Teilflächen A und B beträgt:

Teilfläche baureifes Land	ca. 3.386 m ²
Teilfläche A	ca. 450 m ² x 10,50 €/m ² = 4.725,00 €
Teilfläche B	ca. 2.936 m ² x 10,50 €/m ² = 30.828,00 €
Teilfläche baureifes Land	ca. 3.386 m ² Bodenwert 35.553,00 €

Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Das Grundstück liegt im Innen- und im Außenbereich von Mannhausen. Der Grundstücksbereich im Innenbereich befindet sich in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 10,00 €/m², baureifes Land, Dorfgebiet.

Die Teilfläche des Grundstücks, die im Außenbereich von Mannhausen liegt, besitzt nicht die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität baureifes Land. Eine bauliche Nutzung der Teilfläche ist nach Bauplanungsrecht, § 35 Baugesetzbuch (BauGB), mittelfristig nicht möglich. Aufgrund der Örtlichkeit/Lage weist die Teilfläche die Grundstücksqualität besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft auf. Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft liegen häufig sehr nah an einer Bebauung. Die Preisbildung von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft wird nicht nur von der agrarischen Nutzbarkeit, sondern zusätzlich von der auf ihrer Lage und Beschaffenheit beruhenden Eignung zur außeragrarischen Nutzung bestimmt. Die außeragrarische Nutzung bezieht sich insbesondere auf nicht bauliche Nutzungsmöglichkeiten wie Lagerplätze, Spiel- und Sportplätze, Zeltplätze oder Kleingärten. Dies trifft auch für Flächen zu, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen situationsmerkmalen noch nicht konkret abzuleiten ist, die aber nach der allgemeinen Verkehrsaufassung gleichwohl auf längere Sicht wegen ihrer Lage im Ausstrahlungsbereich bestehender Bebauung und ihrer Beschaffenheit für eine städtebauliche Entwicklung besonders geeignet erscheinen. Hier spricht man von der *Erwartung der Bauerwartung*.

Der Bodenwert der Teilfläche ist mittels der deduktiven Bodenwertermittlung, abzuleiten. Als Basisbodenwert kann der Bodenwert bzw. Bodenrichtwert für baureifes Land (erschließungsbeitrags-/kostenstatutsbetragsfrei) oder der Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen (Acker-/Grünland) angesetzt werden.

Beim Ansatz Boden-/Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen ist der Bodenwert mittels Zuschläge für eine mögliche außeragrarische Nutzung zu erhöhen. Der Bodenwert von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft liegt beim 2– bis 4-fachen des reinen Agrarlandwertes.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Es wird der Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen, Ackerland, herangezogen, da das Bodenrichtwertniveau für Ackerland in der Bodenrichtwertzone relativ hoch ist. Der Bodenrichtwert für Ackerland, der auf die Ackerzahl, die Fläche und die Restpachtdauer abgestellt ist, ist anzupassen.

Gemäß Auskunft des Katasteramtes Magdeburg weist das Grundstück, die Teilfläche, eine gewichtete Ackerzahl von 58 auf. Die Fläche der Teilfläche beträgt 19.020 m² und die Restpachtdauersind 0 Jahre, da die Teilfläche nicht verpachtet ist.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 für Sachsen-Anhalt sind für die aufgeführten drei Merkmale folgende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

normiertes Bodenrichtwertgrundstück	
Bodengüte/Ertragsfähigkeit, Ackerzahl 30	Umrechnungskoeffizient 77,00
Fläche 30.000 m ²	Umrechnungskoeffizient 94,50
Restpachtdauer 4 Jahre	Umrechnungskoeffizient 100,00
Teilfläche besondere Fläche der Landwirtschaft	
Bodengüte/Ertragsfähigkeit, Ackerzahl 58	Umrechnungskoeffizient 98,00
Fläche 19.020 m ²	Umrechnungskoeffizient 91,50
Restpachtdauer 0 Jahre	Umrechnungskoeffizient 109,00

Die Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft wird mit den Umrechnungskoeffizienten wie folgt an die Merkmale der Teilfläche angepasst

Bodenrichtwert Ackerland, Ackerzahl 30,	1,25 €/m ²
Fläche 30.000 m ² , Restpachtdauer 4 Jahre	
Umrechnungskoeffizient Ertragsfähigkeit,	
Ackerzahl 58	x (98,00/77,00)
Umrechnungskoeffizient Fläche	x (91,50/94,50)
Umrechnungskoeffizient Restpachtdauer	x (109,00/100,00)

vorläufig angepasster Bodenrichtwert Ackerland	1,68 €/m ²

Es wird eingeschätzt, dass rund das 2-fache des reinen Agrarlandwertes dem Marktwert der besonderen Fläche der Land- und Forstwirtschaft entspricht.

vorläufig angepasster Bodenrichtwert Ackerland	1,68 €/m ²
Wertzuschlag, zweifache	x 2

Bodenwert besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	3,36 €/m ²

Der abgeleitete Bodenwert von 3,36 €/m² für besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung der Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, angesetzt werden.

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des Bodenwerts besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für Ackerland, in der Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2010 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 0,45 €/m² auf 1,25 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 178,00 %) ist. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für Ackerland ist möglich. Ein Verfall des Bodenrichtwertes für Ackerland jedoch nicht zu erwarten. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

vorläufiger Bodenwert besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	3,36 €/m ²
konjunkturelle Anpassung rd. 5 %	+ 0,17 €/m ²

marktangepasster Bodenwert besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	3,53 €/m ²
	rd. 3,55 €/m ²

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des Bodenwertes für besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **23.September 2024** wie folgt geschätzt:

Teilfläche besondere Fläche
der Land- und Forstwirtschaft ca. 19.020 m²

besondere Fläche
der Land- und Forstwirtschaft ca. 19.020 m² x 3,55 €/m² = 67.521,00 €

Teilfläche besondere Fläche
der Land- und Forstwirtschaft ca. 19.020 m² Bodenwert 67.521,00 €

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

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zu diesen Angaben, von der jeweils zuständigen Stelle, schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Der ermittelte Bodenwert der Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft von **67.521,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNEBENKOSTEN

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 32).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bereits **erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen** erhöhen die Restnutzungsdauer (Verjüngung des Gebäudes). Die Ansätze können der Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 32) entnommen werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV2021 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 32).

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängel und Bauschäden

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

Das Wohnhaus befindet sich in der umfassenden Modernisierung, die noch nicht abgeschlossen ist. Der Abschluss der Modernisierung wird unterstellt. Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es bestehen einige Schäden und Instandhaltungsstau. Der bauliche Zustand der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ist insgesamt nur noch befriedigend. Es bestehen Schäden und Instandhaltungsstau.

SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

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

BESONDERE OBJEKSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung der Gebäudewerte

1. Wohnhaus (differenzierte Sachwertermittlung)

* Bruttogrundfläche Wohnhaus, insgesamt
Wohnhaus (KG, EG, DG)
(13,00 m x 11,00 m) x 3

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Gebäudedarstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

* Nutzungsgruppe 1 – 3
Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp 1.01 freistehende Einfamilienhäuser,
Keller-, Erd- und voll ausgebautes Dachgeschoss
NHK (Gebäudetyp 1.01) bei gewogener Standardstufe rd. 3,00

rd. 805,00 €/m²

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

Nutzungsgruppe 1 – 3, Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser²

Die Normalherstellungskosten betragen für den Gebäudetyp 1.01:

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe																				
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360		
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275		
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195		

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

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

Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten (NHK) und der Standardstufe ist in der vorgenannten Tabelle rot markiert.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

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

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht überwiegend dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 32) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Wertermittlungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.01.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände			1			23	192,05 €/m ² /BGF
Dach			1			15	125,25 €/m ² /BGF
Fenster und Außentüren			1			11	91,85 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen			1			11	91,85 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	91,85 €/m ² /BGF
Fußböden			1			5	41,75 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		0,8	0,2			9	78,21 €/m ² /BGF
Heizung			1			9	75,15 €/m ² /BGF
sonstige technische Ausstattungen			1			6	50,10 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m ² BGF	655	725	835	1.005	1.260		838,06 €/m ² /BGF

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

$$838,06 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 0,96 = 804,54 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

angepasster gewogener Kostenwert ~ **805,00 €/m²/BGF**

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für den Gebäudetyp 1.01.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände			1			23	0,690
Dächer			1			15	0,450
Außentüren und Fenster			1			11	0,330
Innenwände und -türen			1			11	0,330
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	0,330
Fußböden			1			5	0,150
Sanitäreinrichtungen		0,8	0,2			9	0,288
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	0,180
gewogene Standardstufe							3,018
						~	3,00

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Bei einer gewogenen Standardstufe 3,00 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer rd. 70 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt.

Gemäß der neuen ImmoWertV 21 ist für individuelle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgesetzt. Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ist eine Übergangsfrist zur Berücksichtigung dieser Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in ihren Grundstücksmarktdaten bis 2025 gewährt. Es wird deshalb die gerundete Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus befindet sich in der Maßnahme einer umfassenden Modernisierung. Die umfassende Modernisierung ist noch nicht abgeschlossen, insbesondere im Dach- und Kellergeschoss. Es wird der Abschluss der Modernisierung unterstellt. Mit der umfassenden Modernisierung wurde gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers ca. 2005 begonnen. Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde bzw. die Modernisierung unterstellt wird, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Entsprechend dieses Modells zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind dem Bewertungsobjekt 16,0 Punkte zugeordnet.

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats. u. unterst.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	3,5
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2,0	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	1,5
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ¹⁾	4,0	3,0
Modernisierung von Bädern/WC's	2,0	1,5
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2,0	1,5
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	2,0
Gesamtpunktzahl		16,0
(Modernisierungsstandard) überwiegend bis umfassend modernisiert		

¹⁾ Diese Anforderung ist auch bauhistorisch gegeben.

Bei einer Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 70 Jahren, einem Gebäudealter von ≥ 70 Jahre (Objekt rd. 114 Jahre, 2024 – 1910) und einem überwiegend bis umfassend modernisierten Gebäude (unterstellt) mit 16,5 Punkten ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäudeerrestnutzungsdauer von rd. 44,5 Jahren angegeben. Die modifizierte Restnutzungsdauer wird gerundet mit 45 Jahre geschätzt.

Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat September 2024	2024	Stichtag/Jahr 2024
Baujahr, ca. 1910	- 1910	Restnutzungsdauer + 45 Jahre
Alter	114 Jahre	wirtschaftlich nutzbar 2069
		Gesamtnutzungsdauer - 70 Jahre
		fiktives/wertrelevantes Baujahr 1999
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Alter	- 114 Jahre	
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre	

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1. Wohnhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF), KG, EG und DG ausgebaut		430,00 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2024 (2010 = 100)		184,0
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	805,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (805,00 €/m ² x 184,0 / 100)	~	1.480,00 €/m ² BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Wohnhaus, KG, EG und DG ausgebaut	=	636.400,00 €
(BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)		
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	636.400,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		25 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 25 (636.400,00 € - 227.258,44 €)	x	35,71 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohnhaus	=	409.141,56 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen		
Einbauküche Erdgeschoss (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 11)	+	2.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
Eingangstreppe	+	300,00 €
Zeitwert Wohnhaus	=	411.441,56 €

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus

insgesamt ~ 430 m² (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss)

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

Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 165,7 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf das III. Quartal 2024

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

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

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

Baupreisindex Basisjahr 2015, III. Quartal 2024 umbasiert = 165,7 x 1,111 = 184,092 rd. 184,0

Die auf den Wertermittlungsstichtag 23. September 2024 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

(805,00 €/m²/BGF x 184,0) / 100 = 1.481,20 €/m²/BGF **rd. 1.480,00 €/m²/BGF**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

2. Stall (Geb. 2 und 3) und Scheune (Geb. 4), differenzierte Sachwertermittlung

Für die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude Stall (Geb. 2 und 3) und Scheune (Geb. 4) wird in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) landwirtschaftliche Betriebsgebäude der Sachwertrichtlinie ein Kostenkennwert von 250,00 €/m² bis 400,00 €/m², in Abhängigkeit von der Gebäudegröße und der -ausstattung, gewählt. Für den Stall (Geb. 2) mit kleiner Wohnung wird ein Kostenkennwert von 370,00 €/m² angesetzt, für den Stall (Geb. 3) wird ein Kostenkennwert von 340,00 €/m² angesetzt und für die Scheune wird ein Kostenkennwert von 280,00 €/m² angesetzt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). In Anlehnung an das Wertermittlungsmodell für Resthofstellen der niedersächsischen Gutachterausschüsse werden jeweils nur die Erdgeschossflächen als BGF berücksichtigt. Dieser Ansatz ist marktgerecht, da die Flächen in den Dachgeschossen der Gebäude 2 und 3 quasi wirtschaftlich nicht nutzbar sind.

Die Kostenkennwerte sind mit dem für das III. Quartal gültigen Baupreisindex (BPI) von 184,0 zu aktualisieren.

Die auf der Grundlage der NHK und mit Hilfe des BPI auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Diese Herstellungskosten müssen unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Die Alterswertminderung wird als gleichmäßige, lineare Wertminderung, wie bei dem Wohnhaus angesetzt.

Für die drei Gebäude wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie, Anlage 3, jeweils eine Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von rd. 40 Jahren angesetzt. Zum Wertermittlungsstichtag 23. September 2024 sind die Gebäude mit Baujahr von jeweils ca. 1910 theoretisch abgeschrieben/untergegangen. Tatsächlich besitzen die Gebäude aber noch eine Restnutzungsdauer. Unter Berücksichtigung der überwiegenden massiven Bauweise der Gebäude wird eine Restnutzungsdauer von jeweils rd. 15 Jahren geschätzt und angesetzt.

Gebäude	Stall (Geb. 2)	Stall (Geb. 3)	Scheune (Geb. 4)
BGF	160 m ²	296 m ²	481 m ²
NHK 2010	370,00 €/m ²	340,00 €/m ²	280,00 €/m ²
Zuschlag besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zu-/Abschlag Gebäudegeometrie	0,00 %	0,00 %	0,00 %
BPI am Stichtag (bezogen auf 2010)	184,00	184,00	184,00
NHK 2010 am Stichtag	680,00 €/m ²	625,00 €/m ²	515,00 €/m ²
Herstellungskosten am Stichtag	108.800,00 €	185.000,00 €	247.715,00 €
Alterswertminderung			
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	40	40	40
Alter in Jahren	> 40 (25)	> 40 (25)	> 40 (25)
Restnutzungsdauer in Jahren	15	15	15
Alterswertminderung	62,50 %	62,50 %	62,50 %
linear	- 68.000,00 €	- 115.625,00 €	154.822,00 €
Gebäudezeitwert	40.800,00 €	69.375,00 €	92.893,00 €
Gebäudezeitwerte insgesamt	203.068,00 €		

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachwert

Zeitwert Wohnhaus ¹⁾ (Geb. 1)		411.441,56 €
Zeitwerte Ställe und Scheune ²⁾ (Geb. 2, 3 und 4)	+	203.068,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen ³⁾)	+	9.200,00 €
zuzüglich Bodenwert, Teilfläche baureifes Land ⁴⁾ (vgl. Bodenwertermittlung, Pkt. 4.5.2, S. 24)	+	35.553,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	659.262,56 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor ⁵⁾	×	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert Grundstück (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	461.483,79 €
<hr/>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden, Instandhaltungsstau Abschluss der umfassenden Modernisierung Wohnhaus (Geb. 1)		
rd. 30 % der Herstellungskosten von 636.400,00 €	-	190.000,00 €
Ställe und Scheune (Geb. 2, 3 und 4)	-	108.000,00 €
rd. 20 % der Herstellungskosten von 541.515,00 €	-	
<hr/>		
wirtschaftliche Wertminderungen		
Wohnhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Stall (Geb. 2)	-	3.000,00 €
<hr/>		
sonstige Besonderheiten		
Bodenwert Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft ⁴⁾ (vgl. Bodenwertermittlung)	+	67.521,00 €
Wiederinbetriebnahme Trinkwasserhausanschluss	-	500,00 €
Entfernung des Unkrautes im Innenhof	-	5.000,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück insgesamt	=	222.504,79 €
	~	223.000,00 €

¹⁾ Gebäudezeitwert

Für das Wohnhaus wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

²⁾ Gebäudezeitwert

Für die Ställe und die Scheune werden die berechneten Zeitwerte angesetzt.

³⁾ Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Im Sachwertmodell für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt werden übliche Außenanlagen mit einem pauschalen prozentualen Wertansatz von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen (Gebäude) angesetzt.

Im Wertermittlungsfall werden in Anlehnung an dieses Modell für die Außenanlagen rd. 1,50 % der Gebäudezeitwerte angesetzt, da der Umfang und die Qualität der Außenanlagen (Hausanschlüsse, Befestigungen, Hof und Frei-/Rasenfläche sowie Einfriedungen) insgesamt einfach und angemessen in Bezug zu den aufstehenden Gebäuden ist und der Zustand der Außenanlagen nur noch befriedigend ist. Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 614.509,56 €:

$$\text{Gebäudezeitwerte } 614.509,56 \text{ €} \times 1,50 \% = 9.217,64 \text{ €} \quad \text{rd. } 9.200,00 \text{ €}$$

⁴⁾ Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks mit der Entwicklungsstufe baureifes Land (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 24) und der Entwicklungsstufe besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 26) angesetzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

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

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden für den Grundstücksteilmarkt Resthofstellen keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Es wurden Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, abgeleitet. Das Wertermittlungsgrundstück ist mit solchen individuellen Wohngrundstücken nicht vergleichbar, weil die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude Ställe und Scheune für das Wertermittlungsgrundstück einen Marktwert besitzen. Würden die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude keinen Marktwert besitzen, könnten hilfsweise die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke herangezogen werden.

Einige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Bauernhäusern und für Resthofstellen abgeleitet. So wurden u.a. für die Regionen Rotenburg (Wümme), Verden, Friesland und Emsland Sachwertfaktoren für solche Objekte ermittelt.

Für die Sachwertfaktoren solcher Objekte besteht eine Abhängigkeit vom ermittelten vorläufigen Sachwert des Grundstücks, des Bodenwertniveaus für baureifes Land, der Gebäudestandardstufe des Wohngebäudes und der Fläche der Hofstelle. Es sind auch Abhängigkeiten bezüglich des Modernisierungsgrades des Wohngebäudes und der Wohnfläche berücksichtigt bzw. festgestellt worden.

Generell haben sich folgende Tendenzen herausgebildet:

Hoher vorläufiger Sachwert Umrechnungskoeffizient erheblich kleiner 1

Niedriger Bodenrichtwert baureifes Land Umrechnungskoeffizient erheblich kleiner 1

Niedrige Gebäudestandardstufe Umrechnungskoeffizient erheblich kleiner 1

Kleine Hoffläche Umrechnungskoeffizient erheblich kleiner 1

Geringer Modernisierungsgrad Umrechnungskoeffizient erheblich kleiner 1

Kleine Wohnfläche Umrechnungskoeffizient erheblich kleiner 1

Das Wertermittlungsobjekt weist folgende Merkmale auf bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Hoher vorläufiger Sachwert	rd. 660.000,00 €
Relativ niedriger Bodenrichtwert baureifes Land	10,00 €/m ²
Hohe Gebäudestandardstufe	3,00
Große Hoffläche	3.386 m ²
Hoher Modernisierungsgrad (Abschluss Modernisierung unterstellt)	16,0 Punkte
Relativ große Wohnfläche	194 m ²

Unter Berücksichtigung dieser Merkmale wird ein Sachwertfaktor von rd. 0,70 geschätzt und als marktgerecht beurteilt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

ERTRAGSWERT

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Wertermittlungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV) bzw. § 33 ImmoWertV 2021. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

Der regionale Gutachterausschuss für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt haben keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt Resthofstellen und Wohngrundstücke mit Ein-/Zweifamilienhäusern abgeleitet.

GESAMTNUTZUNGSDAUER, RESTRUTZUNGSDAUER, WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER, BESONDRE OBJEKTSPZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung (Pkt. 4.5.3, S. 27/28).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses wird auf der Grundlage eines Aufmaßes berechnet und ist deshalb nur für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnhaus

Erdgeschoss, EG

Wohnraum	$8,10 \times 3,95$ + $1,50 \times 3,95$ - $0,30 \times 0,35$	= $32,00 \text{ m}^2$ = + $5,93 \text{ m}^2$ = - $0,11 \text{ m}^2$	37,82 m^2
Wohnraum	$4,00 \times 3,95$ - $0,30 \times 0,35$	= $15,80 \text{ m}^2$ = - $0,11 \text{ m}^2$	15,69 m^2
Küche	$5,80 \times 3,75$ - $0,50 \times 0,35$	= $21,75 \text{ m}^2$ = - $0,18 \text{ m}^2$	21,57 m^2
Bad/WC	$3,95 \times 3,90$	=	15,41 m^2
Flur	$8,15 \times 1,45$ + $2,10 \times 1,00$	= $11,82 \text{ m}^2$ = + $2,10 \text{ m}^2$	<u>13,92 m^2</u>
Wohn-/Nutzfläche EG		104,41 m^2	rd. 104,00 m^2

Dachgeschoss, DG

Wohnraum	$9,90 \times 3,80$ - $3,80 \times 0,35$ - $3,80 \times 0,35$ - $\frac{3,80 \times 1,25}{2}$ - $\frac{3,80 \times 1,25}{2}$ - $1,25 \times 1,05$	= $37,62 \text{ m}^2$ = - $1,33 \text{ m}^2$ = - $1,33 \text{ m}^2$ = - $2,38 \text{ m}^2$ = - $2,38 \text{ m}^2$ = - $1,31 \text{ m}^2$	28,89 m^2
Wohnraum	$4,00 \times 3,95$ - $0,35 \times 0,30$	= $15,80 \text{ m}^2$ = - $0,11 \text{ m}^2$	15,69 m^2
Kammer	$4,15 \times 2,80$ - $4,15 \times 0,35$ - $\frac{4,15 \times 1,25}{2}$	= $11,62 \text{ m}^2$ = - $1,45 \text{ m}^2$ = - $2,59 \text{ m}^2$	7,58 m^2
Wohnraum	$4,15 \times 4,00$ - $0,35 \times 0,30$ - $0,50 \times 0,35$	= $16,60 \text{ m}^2$ = - $0,11 \text{ m}^2$ = - $0,18 \text{ m}^2$	16,31 m^2
Bad/WC	$4,15 \times 2,55$ - $4,15 \times 0,35$ - $\frac{4,15 \times 1,25}{2}$	= $10,58 \text{ m}^2$ = - $1,45 \text{ m}^2$ = - $2,59 \text{ m}^2$	6,54 m^2

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Diele	$\begin{array}{rcl} 3,95 \times 3,10 & = & 12,25 \text{ m}^2 \\ + 2,55 \times 1,75 & = & + 4,46 \text{ m}^2 \\ - 1,75 \times 0,35 & = & - 0,61 \text{ m}^2 \\ - \underline{1,75 \times 1,25} & = & \underline{- 1,09 \text{ m}^2} \\ \hline & & 2 \end{array}$	<u>15,00 m²</u>	
Wohn-/Nutzfläche DG		90,01 m ²	rd. 90,00 m²
Wohn-/Nutzfläche EG und DG insgesamt		194,42 m ²	rd. 194,00 m²

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Das Wohnhaus ist nicht bewohnt. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude der Resthofstelle und Grundstück sind ungenutzt. Es fließen keine tatsächliche Nettokaltmiete und keine Nettomieten oder Pacht.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV2021 der Mietzins, der in der Region des Wertermittlungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für den Landkreis Börde existiert kein Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 sind für die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis eine Mietenübersicht (Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche) aufgeführt. Die Mietenübersicht ist nach dem Baujahr des Gebäudes, der regionalen Lage und dem Wohnwert gegliedert.

Die Baujahre sind in die Zeiträume bis 1948, ab 1949 bis 1990 und ab 1991 gegliedert. Die regionale Lage ist für die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis in Mittel- und Grundzentren sowie Dörfer unterteilt. Der Wohnwert ist in gut, mittel und einfach gegliedert. Guter Wohnwert ist gute (nachgefragte) Wohnlage und gute Verkehrsanbindung, Isolierverglasung ab 1995, Zentralheizung, modernes Bad/WC, Balkon. Mittlerer Wohnwert ist gemischt bebaute Wohnlage und normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz, Isolierverglasung bis 1994, Bad/WC und Zentralheizung. Einfacher Wohnwert ist wenig nachgefragte Lage, nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattung wie Einfachverglasung oder Verbundglasfenster, einfaches Bad/WC, keine Zentralheizung.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Dorf Mannhausen, das von den Städten des Landkreises Börde weiter entfernt ist. Das Mittelzentrum Haldensleben ist ca. 18 km und der Flecken Calförde ca. 5 km entfernt. Die verkehrsmäßige Erschließung ist für den ländlichen Raum im Landkreis Börde durchschnittlich, da Mannhausen nur über Kreisstraßen erreichbar ist. Der lagebedingte Wohnwert in Mannhausen, am Dorfrand, ist mittel.

Der Wohnwert der Wohnung bzw. des Wohnhauses mit mittleren Ausstattungs-/Gebäudestandard, nach Abschluss der umfassenden Modernisierung und Beseitigung des Instandhaltungsstaus, ist mittel.

Für Wohnungen mit Baujahr bis 1948 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, Baujahr ca. 1910), in Dorflage und mit einfacherem Wohnwert wird im Grundstücksmarktbericht eine Mietspanne von 3,00 €/m² bis 4,50 €/m² angegeben. Für solche Wohnungen mit mittlerem Wohnwert wird im Grundstücksmarktbericht eine Mietspanne von 4,00 €/m² bis 5,50 €/m² angegeben.

Das wertrelevante Baujahr des Wohnhauses ist 1999 (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 32). Die marktüblichen Nettokaltmietspannen für Wohnungen mit Baujahr ab 1991 sind wie folgt angegeben:

Lage in einem Dorf, einfacher Wohnwert, keine Angabe

Lage in einem Dorf, mittlerer Wohnwert, 3,50 €/m² bis 6,00 €/m²

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Entsprechend der am Vermietungsmarkt herrschenden Regel „je kleiner, desto teurer“ (geringe Wohnfläche/hohe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und große Wohnfläche/geringe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche) wird für die Wohnung im Wohnhaus mit mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert, unter Berücksichtigung der sehr großen Wohnfläche von rd. 194 m², sowie das die Wohnung ein individuelles Wohnhaus ist und für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden in der Regel höhere Nettokaltmieten als für vergleichbar große und ausgestattete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu erzielen sind, eine monatliche Nettokaltmiete von 5,00 €/m² als markt-/ortsüblich erzielbar geschätzt.

Für die kleine Wohnung im Stall (Geb. 2) wird eine Nettokaltmiete von 5,00 €/m² als ortsüblich und erzielbar eingeschätzt.

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude Ställe können bzw. sind für die Haltung von Pferden nutzbar. In der Vergangenheit standen in den beiden Ställen bereits Pferde bzw. wurden dort gehalten. Deshalb wird eine Miete für die Gebäude angesetzt. Für einen Pferdeeinstellplatz werden 100,00 €/Monat angesetzt. Je Pferdeeinstellplatz wird eine Fläche von rd. 15 m² berücksichtigt. Für das Gebäude 2 werden 6 Pferdeeinstellplätze und für das Gebäude 3 werden 16 Pferdeeinstellplätze berücksichtigt. Die große Scheune kann als Reit-/Voltigierhalle genutzt werden. Deshalb ist für die Scheune bzw. Halle eine Nettomiete anzusetzen. Eine Nettomiete von 0,50 €/m² wird als marktgerecht eingeschätzt.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m ²	€	jährlich €
Wohnhaus (Geb. 1)	rd. 194,00	5,00	970,00	11.640,00
Stall (Geb. 2)				
kleine Wohnung	rd. 38,00	5,00	190,00	2.280,00
6 Einstellplätze Pferde	rd. 98,00		600,00	7.200,00
Stall (Geb. 3)				
16 Einstellplätze Pferde	rd. 252,00		1.600,00	19.200,00
Scheune (Geb. 4)	rd. 433,00	0,50	216,50	2.598,00
Wohnfläche (Geb. 1)	rd. 194,00 m ²		970,00 €	11.640,00 €
Wohn-Nutzfläche (Geb. 2, 3 und 4)	rd. 821,00 m ²		2.606,50 €	31.278,00 €
monatliche und jährliche marktübliche Nettokalt-/Nettomieten (Rohertrag)				

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Teilfläche baureifes Land von 3.386 m² wurde in die Teilfläche A mit 450 m² und die Teilfläche B mit 2.936 m² fiktiv geteilt (vgl. Pkt. 4.4, S. 18/19). Diese Verfahrensweise war wertermittlungstechnisch notwendig, da Wohnhaus (Geb. 1) und Ställe (Geb. 2 und 3) sowie Scheune (Geb. 4) die unterschiedlichen Restnutzungsdauern 45 Jahre und 15 Jahre aufweisen. Die Restnutzungsdauer hat einen entscheidenden Einfluss auf den Barwertfaktor des Ertragswertverfahrens (vgl. nachfolgende Ertragswertermittlungen). Deshalb war es erforderlich die Teilfläche baureifes Land in die Teilfläche A, bebaut mit dem Wohnhaus und in die Teilfläche B, bebaut mit den beiden Ställen und der Scheune zu teilen.

Ertragswert, Teilfläche A

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	11.640,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis für eine Wohnung gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	3.261,00 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	8.379,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 4.725,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, Teilfläche A 450 m ² (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 24)	-	118,13 €
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.260,87 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,50 % (Liegenschaftszinssatz) und n = 45 Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 32)	x	26,833
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	221.663,92 €
Bodenwert Teilfläche A (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 24)	+	4.725,00 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück, Teilfläche A	=	226.388,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderungen wegen Schäden, Instandhaltungsstau Abschluss der umfassenden Modernisierung Wohnhaus (Geb. 1)	-	190.000,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen Wohnhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten Wiederinbetriebnahme Trinkwasserhausanschluss	-	500,00 €
Ertragswert Grundstück, Teilfläche A	=	35.888,92 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ertragswert, Teilfläche B

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokalmtmiete)	=	31.278,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis für gewerbliche Nutzung gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	5.271,48 €
	-	921,00 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	25.085,52 €
Reinertragsanteil des Bodens 7,00 % von 30.828,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, Teilfläche B 450 m ² (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 24)	-	2.157,96 €
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	22.927,56 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 7,00 % (Liegenschaftszinssatz) und n = 15 Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 32)	x	9,108
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	208.824,22 €
<u>Bodenwert Teilfläche B (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 24)</u>	+	30.828,00 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück, Teilfläche B	=	239.652,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden, Instandhaltungsstau Abschluss der umfassenden Modernisierung Ställe und Scheune (Geb. 2, 3 und 4)	-	108.000,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen Stall (Geb. 2)	-	3.000,00 €
sonstige Besonderheiten Bodenwert Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft ⁴⁾ (vgl. Bodenwertermittlung Pkt. 4.5.2, S. 26)	+	67.521,00 €
Entfernung des Unkrautes im Innenhof	-	5.000,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück, Teilfläche B	=	191.173,22 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück, Teilfläche A	=	35.888,92 €
Ertragswert Grundstück, Teilfläche B	=	191.173,22 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück insgesamt	=	227.062,14 €
	~	228.000,00 €
<hr/>		

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis die der Eigentümer/Vermieter zu tragen hat. Die auf Mieter umlagefähigen Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schöheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Kosten für Dach und Fach werden jedoch im Allgemeinen beim Vermieter verbleiben.

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Mietbereiche frei werden und nicht sofort wieder zu vermieten sind. In diesem Fall bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Gemäß § 26 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung und Anlage 1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie können bei Wohngrundstücken 2 % des Rohertrages, für die Wohnung/das Wohngebäude in Ansatz gebracht werden. Für gewerblich genutzte Objekte können 4 % des Rohertrages für die Gewerbegebäuden in Ansatz gebracht werden.

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015	€/jährlich
-------------------------------------	------------

Verwaltungskosten Wohnung

280,00 €/jährlich

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche

11,00 €/m²/jährlich

Mietausfallwagnis, 2 % der Nettokaltmiete

1 Wohnung; 11.640,00 €

Bewirtschaftungskosten Wohnung

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015	€/jährlich
-------------------------------------	------------

Verwaltungskosten Wohnung

280,00 €/jährlich

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche

11,00 €/m²/jährlich

Mietausfallwagnis, 2 % der Nettokaltmiete

1 Wohnung; 2.280,00 €

Bewirtschaftungskosten Wohnung

Die Werte Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale gelten für das Jahr 2015. Gemäß Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) ist eine Wertfortschreibung vorzunehmen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2015 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Für das Jahr 2015 ist die Verwaltungskostenpauschale auf 280,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

Für das Jahr 2024 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 351,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2024	351,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Für das Jahr 2015 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche auf 11,00 €/m² festgesetzt.

Für das Jahr 2024 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 13,80 €/m² festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m ²
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2024	13,80 €/m ²

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 23. September 2024 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2024	€/jährlich
-------------------------------------	------------

Verwaltungskosten Wohnung	
rd. 351,00 €/jährlich/Wohnung	351,00 €
Instandhaltungskosten je m ²	
Wohnfläche 13,80 €/m ²	
194 m ² Wohn-/Nutzfläche	2.677,20 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete	
<u>Wohnung 11.640,00 €</u>	<u>232,80 €</u>
Bewirtschaftungskosten Wohnung gesamt	3.261,00 €

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2024	€/jährlich
-------------------------------------	------------

Verwaltungskosten Wohnung	
rd. 351,00 €/jährlich/Wohnung	351,00 €
Instandhaltungskosten je m ²	
Wohnfläche 13,80 €/m ²	
38 m ² Wohn-/Nutzfläche	524,40 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete	
<u>Wohnung 2.280,00 €</u>	<u>45,60 €</u>
Bewirtschaftungskosten Wohnung gesamt	921,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Gewerbeflächen 2015	€/jährlich
Verwaltungskosten Gewerbe	
3 % des Rohertrages	
28.998,00 €	
Instandhaltungskosten je m ² Nutzfläche	
11,00 €/m ² /jährlich (Büros)	
30 % von 11,00 €/m ² /jährlich	
(z.B. Lager-, Logistikhallen)	783,00 m ²
Mietausfallwagnis, 4 % des Rohertrages	
28.998,00 €	

Der Wert der Instandhaltungskostenpauschale gilt für das Jahr 2015. Gemäß Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) ist eine Wertfortschreibung vorzunehmen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2015 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Für das Jahr 2015 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche auf 11,00 €/m² festgesetzt.

Für das Jahr 2024 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 13,80 €/m² festgesetzt.

Für gewerbliche Flächen, Büros mit Sozial- und Sanitärräumen, sind 100 % der Instandhaltungskostenpauschale für Wohnflächen anzusetzen.

Für gewerbliche Flächen, Lager-, Logistik- und Produktionshallen, sind in der Regel rd. 30 % der Instandhaltungskostenpauschale für Wohnflächen anzusetzen. Für die Flächen in den Ställen und in der Scheune werden rd. 30 % der Instandhaltungskostenpauschale für Wohnflächen angesetzt.

Die wertfortgeschriebenen Bewirtschaftungskosten für 2024, für den Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag 23. September 2024 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Gewerbeflächen 2024	€/jährlich
Verwaltungskosten Gewerbe	
3 % des Rohertrages	
28.998,00 €	869,94 €
Instandhaltungskosten je m ² Nutzfläche	
13,80 €/m ² /jährlich (Büros)	
30 % von 13,80 €/m ² /jährlich (z.B. Lager-, Logistikhallen)	783,00 m ² 3.241,62 €
Mietausfallwagnis, 4 % des Rohertrages	
28.998,00 €	1.159,92 €
Bewirtschaftungskosten Gewerbeflächen	5.271,48 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Liegenschaftzinssatz

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden Liegenschaftzinssätze nur für Mehrfamilienhaus- und für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) sowie den Regionen abgeleitet. Für individuelle Wohn- und für Gewerbegrundstücke der besonderen Objektarten, wie Lagergebäude, Betriebs- und Werkstätten, Versand- und Produktionsgebäude, Ställe und landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude etc. wurden keine Liegenschaftzinssätze abgeleitet.

Es sind bundesdurchschnittliche Liegenschaftzinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von der relativen Gebäuderestnutzungsdauer und der Gebäudegesamtnutzungsdauer abgeleitet worden. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, quasi großes Einfamilienhaus, bebaut. Aus dem Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze als Referenzsystem ist für unvermietete Einfamilienhausgrundstücke mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinsatz angegeben:

Zweifamilienhaus (unvermietet) ^{a)}	~ 2,50 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 64 % (RND 45 Jahre : GND 70 Jahre)	

^{a)} Für vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden in der Regel bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Käufer/Erwerber niedrigere Kaufpreise gezahlt und in Umkehr dazu ergeben sich höhere Liegenschaftzinssätze. Im Wertermittlungsfall wird ein Liegenschaftszinssatz von

~ 2,50 %

als marktgerecht eingeschätzt.

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2024) u.a. Liegenschaftzinssätze für individuelle Wohngrundstücke veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

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

Unter Hinzuziehung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftzinssätze für individuelle Wohngrundstücke, Liegenschaftzinssatzspanne für freistehende Einfamilienhäuser, schätze ich den Liegenschaftzinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Teilfläche A, mit rd. 2,50 %.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, die Liegenschaftszinssätze für Gewerbegrundstücke abgeleitet haben, werden für multifunktionale Gewerbehallen folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Gewerbegrundstücke in integrierter Lage in Großstädten \geq 500.000 Einwohner	5,50 – 7,00 %
Gewerbegrundstücke in Randlagen in Großstädten/ Ballungsräumen und integrierter Lage in Mittelstädten	6,50 – 8,00 %
Gewerbegrundstücke in sonstigen Lagen	7,00 – 9,00 %

Es sind bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Gewerbegrundstücke, auch für Lagergebäude, Betriebs- und Werkstätten, in Abhängigkeit von der relativen Gebäudeerstnutzungsdauer und der Gebäudesamtnutzungsdauer abgeleitet worden. Das Wertermittlungsobjekt, Teilfläche B, ist mit Lagergebäuden hinreichend vergleichbar. Aus dem Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist für Lagergebäude, Betriebs- und Werkstätten mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinssatz angegeben:

Lagergebäude, Betriebs- und Werkstätten	\sim 5,00 %
Gesamtnutzungsdauer 30 – 50 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 38 % (RND 15 Jahre : GND 40 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten bzw. bebaute Grundstücke, mit Stand Januar 2024, veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Büro- und Geschäftshäuser	4,00 – 8,00 %
Verbrauchermärkte	6,00 – 8,50 %
Lager- und Produktionshallen	4,50 – 8,50 %
Industrieobjekte	6,50 – 9,50 %

In Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur, an das Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, den Veröffentlichungen des Immobilienverband Deutschland (IVD) und meinen Erfahrungswerten schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Teilfläche B, mit rd. 7,00 %.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5 Verkehrswert Grundstück, Flurstück 12/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Grundstücks, eine Resthofstelle, werden am Wertermittlungsstichtag aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, da die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurde der marktangepasste Sachwert mit rd. 223.000,00 € und der Ertragswert mit rd. 228.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert hinreichend.

Da marktangepasster Sachwert und Ertragswert abweichen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der beiden Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung (d.h. Wichtung) deren Aussagefähigkeit, abzuleiten. Die Aussagefähigkeit (Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den, für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der, mit dem jeweiligen Verfahren, erreichbaren Ergebnisuverlässigkeit bestimmt.

Das Grundstück ist ein Sachwertobjekt. Deshalb wird dem marktangepassten Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in ausreichender Qualität (Normalherstellungskosten, überregionaler Sachwertfaktor) zur Verfügung. Für das Ertragswertverfahren standen die erforderlichen Daten in ausreichender Qualität (regionstypische Durchschnittsmieten und überregionaler Liegenschaftszins) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (c) und dem Ertragswertverfahren ebenfalls das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

$$\begin{array}{ll} \text{das Sachwertverfahren das Gewicht} & 1,00 \text{ (a)} \times 0,80 \text{ (c)} = 0,80 \text{ und} \\ \text{das Ertragswertverfahren das Gewicht} & 0,50 \text{ (b)} \times 0,80 \text{ (d)} = 0,40 \end{array}$$

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$\frac{(223.000,00 \text{ €} \times 0,80) + (228.000,00 \text{ €} \times 0,40)}{0,80 + 0,40} = 224.666,67 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{225.000,00 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (Geb. 1), zwei Ställen (Geb. 2 und 3) und einer Scheune (Geb. 4) bebaute Grundstück in

39359 Calförde, OT Mannhausen, Velsdorfer Straße 1
Gemarkung Mannhausen, Flur 6, Flurstück 12/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. September 2024 auf

225.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro geschätzt.

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

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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