

**Dipl.-Ing. Rolf Manig**

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26  
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

[sv-rolf.manig@t-online.de](mailto:sv-rolf.manig@t-online.de)

Auftraggeber

**Amtsgericht Gardelegen**

Bahnhofstraße 29  
39638 Gardelegen

**Geschäfts-Nr.:** 31 K 17 / 25

**unser Zeichen:** GNR 019/08/25



# GUTACHTEN

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

**für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem ausgebauten Nebengebäude (Geb. 2) und einem Nebengelass mit Garage (Geb. 3) bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen, OT Letzlingen, Jävenitzer Straße 17**

eingetragen im Grundbuch von Letzlingen, Blatt 1506

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Letzlingen	3	1499	Wohnbaufläche, Grünfläche, Jävenitzer Straße 17	1.130 m <sup>2</sup>

**Verkehrswert** zum Stichtag 09. Oktober 2025

**rd. 114.000,00 €**

Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten und 8 Anlagen mit 21 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Allgemeine Angaben	1
1	Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2	Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4	Verkehrswertermittlung	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1	Lage	6
4.2.2	Gestalt und Form	7
4.2.3	Erschließung	8
4.3	Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	9
4.3.1	Einfamilienhaus (Geb. 1)	10
4.3.2	ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2)	13
4.3.3	Nebengelass mit Garage (Geb. 3)	14
4.3.4	Außenanlagen	15
4.4	Vorbemerkungen	15
4.5	Wertermittlung des Grundstücks	18
4.5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.5.2	Bodenwertermittlung	18
4.5.3	Sachwertermittlung	23
4.5.4	Ertragswertermittlung	35
5	Verkehrswert	43

### Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Gardelegen, Ortsteil Letzlingen mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Grundriss-Skizze Einfamilienhaus (Geb. 1) Erdgeschoss und Grundriss-Skizze ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2) angefertigt, kein Maßstab
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

## 1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Gardelegen vom 16.07.2025, Eingang 30.08.2025, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.  
**Der Verkehrswert** für das im Grundbuch von Letzlingen, Blatt 1506, unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 39638 Gardelegen, OT Letzlingen, Jävenitzer Straße 17, **wird zum Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025 auf rd. 114.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.  
Das Einfamilienhaus ist nicht bewohnt, das ausgebaute Nebengebäude und das Nebengelass mit Garage stehen leer. Das Grundstück ist ungenutzt. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen somit nicht.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) mitzuteilen.  
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG-Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es deshalb nicht.**
- 1.4 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb ansässig ist bzw. geführt wird.  
**Auf dem Grundstück ist kein Gewerbebetrieb ansässig und wird auch nicht geführt.**
- 1.5 Es ist zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.  
**In den Gebäuden und auf dem Grundstück wurden am Ortstermin keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.**
- 1.6 Der Sachverständige hat zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.  
Das Grundstück ist mit einem massiven Einfamilienhaus, einem massiven ausgebauten Nebengebäude und einem massiven Nebengelass bebaut.  
Der bauliche Zustand der Gebäude ist noch befriedigend. Die Dächer der Gebäude sind zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen. An Holzkonstruktionen bzw. -bauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden. **Am Ortstermin wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt und ist der Grundstückseigentümerin auch nicht bekannt.**
- 1.7 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.  
Das Grundstück liegt im Innenbereich von Letzlingen. **Einen Bebauungsplan gibt es für das Gebiet von Letzlingen in dem das Grundstück liegt nicht.** Im Flächennutzungsplan von Gardelegen, Ortsteil Letzlingen, ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, **als gemischte Baufläche (M) dargestellt.**  
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.8 Es ist zu prüfen, ob für das Gebäude ein Energieausweis/-pass vorliegt.  
Die Grundstückseigentümerin erklärte am Ortstermin, **dass kein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden ist.**
- 1.9 Der Sachverständige hat das Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel einzusehen.  
Gemäß Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel, Umweltamt, **ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel geführt (vgl. Anlage 4).**
- 1.10 Der Sachverständige hat zu klären, ob bezüglich des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel vorliegen.  
Vom Altmarkkreis Salzwedel, Fachdienst Bauen, wurde mitgeteilt, **dass bezüglich des Grundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Altmarkkreises Salzwedel vorhanden sind (vgl. Anlage 3).**
- 1.11 Es ist zu klären, ob ein Überbau bzw. Überbauten bestehen.  
Im Auszug aus der Liegenschaftskarte **sind die Gebäude auf dem Grundstück nicht als Überbauten dargestellt (vgl. Anlage 2).**  
**Am Ortstermin wurden augenscheinlich keine Überbauten festgestellt.**

## 2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Gardelegen vom 16. Juli 2025, Eingang 30. August 2025.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Letzlingen, Blatt 1506, vom 16. Juli 2025.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Altmarkkreis Salzwedel:  
Baulasten  
Altlasten  
Denkmalschutz  
Naturschutz  
Bauakte  
Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Stadt Gardelegen:  
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks  
Gewerbeanmeldungen  
Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:  
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks  
Anschlussituation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung  
Schriftliche/mündliche Auskunft von der Grundstückseigentümerin:  
Informationen zum Wertermittlungsgrundstück, zu den Gebäuden und zum baulichen Zustand
- 2.4 Schriftliche Beantragung eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Geportal, Bodenrichtwerte und telefonische Auskunft.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 09. Oktober 2025.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.  
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.9 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungsstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **09. Oktober 2025**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.  
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der Grundstückseigentümerin und der zuständigen Ämter sowie 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

### 4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem ausgebauten Nebengebäude (Geb. 2) und einem Nebengelass (Geb. 3) bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen, OT Letzlingen, Jävenitzer Straße 17

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Letzlingen	3	1499	1.130 m <sup>2</sup>	1.130 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025, ermittelt.

#### 4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Gardelegen Auftrag: 16. Juli 2025 Eingang: 30. August 2025
Eigentümer:	eine Eigentümerin (natürliche Person) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	09. Oktober 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	die Grundstückseigentümerin der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	09. Oktober 2025

#### 4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

##### 4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Sachsen-Anhalt, Altmarkkreis Salzwedel im Nordwesten des Bundeslandes gelegen, Gardelegen, Ortsteil Letzlingen liegt im Südosten des Altmarkkreises Salzwedel
	Verwaltung/ Stadt:	Hansestadt Gardelegen ist ein Grundzentrum mit Funktionen eines Mittelzentrums im Altmarkkreis Salzwedel, Kreisstadt Salzwedel liegt nordwestlich von Gardelegen, Letzlingen ist ein Ortsteil von Gardelegen und liegt im Osten des großen Gardelegener Stadtgebietes
	Landschaft:	Letzlingen liegt in der Landschaft Altmark, im Westen des großen Waldgebietes Colbitz/Letzlinger Heide und des dortigen Truppenübungsplatzes Altmark, Letzlingen ist überwiegend umgeben von Flächen der Landwirtschaft, im Norden von Flächen der Forstwirtschaft
	Makrolage:	Grundstück liegt im Norden des Dorfes Letzlingen
	Mikrolage:	Grundstück liegt an der Westseite der Jävenitzer Straße, die Durchgangsstraße im Zuge der Bundesstraße (B) 71
	Umgebung:	1- bis 1 ½- geschossige Bebauung, überwiegend individuelle Wohn-/Einfamilienhäuser und Nebengebäude, offene Bauweise im Dorf kaum Arbeitsmöglichkeiten, in der Kernstadt Gardelegen
	Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel, Verwaltung, Einzelhandel, Handwerk) weitere Arbeitsmöglichkeiten in den Kreisstädten Salzwedel, Haldensleben und Stendal, sowie in Wolfsburg

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p>Einkauf: kein Einkauf in Letzlingen, Einkauf in der Kernstadt Gardelegen</p> <p>Schulen: Grundschule in Letzlingen, sämtliche Schulen einschließlich Gymnasium in Gardelegen</p> <p>Kita: in Letzlingen und in Gardelegen</p> <p>Krankenhaus: in Gardelegen</p> <p>Einwohner: Hansestadt Gardelegen mit Ortschaften/Ortsteilen ca. 22.000 Einwohner, Ortsteil Letzlingen ca. 1.400 Einwohner</p> <p>Fläche: Hansestadt Gardelegen ca. 633 km<sup>2</sup> (eine der flächengrößten Städte Deutschlands), Ortsteil Letzlingen ca. 65 km<sup>2</sup></p> <p>Straßen: durch das Dorf führt die Bundesstraße (B) 71 von Salzwedel nach Magdeburg über Haldensleben; B 188 von Stendal nach Wolfsburg in Gardelegen zu erreichen; Kreisstraßen (K) 1101 und 1105 im Dorf</p> <p>Autobahnen: Autobahnen (A) weiter entfernt; A 39 ca.68 km entfernt in Wolfsburg; A 2 und A 14 ca. 35 km entfernt in Magdeburg</p> <p>Gardelegen: ca. 11 km entfernt, nordwestlich von Letzlingen</p> <p>Salzwedel: ca. 55 km entfernt, nordwestlich von Letzlingen</p> <p>Stendal: ca. 44 km entfernt, nordöstlich von Letzlingen</p> <p>Haldensleben: ca. 20 km südlich von Letzlingen</p> <p>Magdeburg: ca. 40 km entfernt, südöstlich von Letzlingen</p> <p>Wolfsburg: ca. 63 km entfernt, westlich von Letzlingen</p> <p>Bahn: Bahnhof (Regionalbahn) in Gardelegen</p> <p>Bus: Rufbus nach Gardelegen, Schulbus, Haltestelle fußläufig erreichbar</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	1- bis 1 ½- geschossige Bebauung, individuelle Wohn-/Einfamilienhäuser und Nebengebäude (Garagen), offene Bauweise
Immissionen: topographische Grundstückslage:	erheblich durch Fernverkehr auf der Jävenitzer Straße, der Bundesstraße (B) 71 überwiegend eben

### 4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	1499
Straßenfront(en)	22 m
Breite bis	22 m
Tiefe bis	72 m
Grund-/Flurstücksfläche *	1.130 m <sup>2</sup>
Grund-/Flurstücksform *	trapezförmig

\* gemäß Angabe im Grundbuch von Letzlingen, Blatt 1506, Bestandsverzeichnis

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 1499 und liegt an der Westseite der Jävenitzer Straße, die die Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße (B) 71 ist.

Die Bebauung auf dem Wertermittlungsgrundstück, Einfamilienhaus (Geb. 1), ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2) und Nebenglass (Geb. 3), ist typisch für die Lage in Letzlingen.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße (B) 71
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte separate Gehwege, Straßenlampen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Nebenglass (Geb. 3) ist eine Grenzbebauung des östlichen Teils des westlichen Nachbarflurstücks 1508, das im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks unbebaut ist. Der östliche Teil des westlichen Nachbarflurstücks 1508 ist die eigene schmale Zufahrt von der Jävenitzer Straße zum Nachbarflurstück 1508. Diese Zufahrt begrenzt das Wertermittlungsgrundstück im Norden. Das ausgebaute Nebengebäude (Geb. 2) ist eine Grenzbebauung des bebauten südlichen Nachbarflurstücks 1500 (vgl. jeweils Anlage 2). Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten durch bauliche Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf den Nachbargrundstücken bestehen nicht.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>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.</i>

### 4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, den Auskünften der Grundstückseigentümerin am Ortstermin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

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, ggf. im Jahr der Modernisierung, der Baubeschreibung in den Grundstücksunterlagen, wenn vorhanden, den Feststellungen am Ortstermin, den Auskünften der Grundstückseigentümerin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnten nicht überprüft werden und wurden nicht geprüft. Am Ortstermin erklärte die Grundstückseigentümerin, dass die Anlagen funktionstüchtig sind. Es wird unterstellt, dass die Anlagen funktionstüchtig sind.

Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses (Geb. 1) ist noch befriedigend. Gegebenenfalls vorhandene Bauschäden und -mängel wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind für das Einfamilienhaus (Geb. 1) einige Bauschäden und Instandhaltungsstau durch pauschalen Wertabschlag zu berücksichtigen. Das ausgebaute Nebengebäude (Geb. 2) befindet sich in einem noch befriedigenden baulichen Zustand. Ein zusätzlicher Wertabschlag für Schäden und Mängel ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen anzusetzen, da diese durch die Alterswertminderung bzw. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht vollständig berücksichtigt sind. Der bauliche Zustand des Nebengelasses (Geb. 3) ist ebenfalls noch befriedigend. Dieses Gebäude wird mit pauschalem Sach- und Ertragswert angesetzt, in denen der bauliche Zustand berücksichtigt ist.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Die Fotos, mit einigen Innenaufnahmen der Gebäude, sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 7).

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

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.3.1 Einfamilienhaus (Geb. 1)

Auf dem Wertermittlungsgrundstück ist das Einfamilienhaus straßenbegleitend und traufenständig zur Jävenitzer Straße errichtet. Das Erscheinungsbild des Einfamilienhauses ist schlicht. Der Hauseingang, ohne Überdachung/Witterungsschutz, befindet sich annähernd mittig in der straßenseitigen Außenwand. Der Ausgang zum Hof liegt in einem kleinen massiven Windfanganbau. Da die Decke des Teilkellers oberhalb des anstehenden Geländes liegt, sind die Haustür und die Hoftür im Windfanganbau jeweils über drei Stufen zu erreichen.

Das Einfamilienhaus ist eingeschossig, das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und über eine gerade Holzterrasse vom Erdgeschossflur aus zu erreichen. Da das Dachgeschoss keinen Drempel/Kniestock besitzt, ist die Wohnfläche im Dachgeschoss durch die Dachschrägen eingeschränkt. Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchhäuser, gibt es ebenfalls nicht.

Der Teilkeller befindet sich unter der südwestlichen Gebäudehälfte und ist nur über eine Innentreppe vom Erdgeschossflur aus zugänglich.

Das Erscheinungsbild des Einfamilienhauses wird durch die weiße Putzfassade und das mit roten Dachziegeln eingedeckte Satteldach geprägt.

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt insgesamt 169 m, rd. 97,00 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und rd. 72,00 m<sup>2</sup> im ausgebauten Dachgeschoss. Die Nutzfläche im Teilkeller ist rd. 20,00 m<sup>2</sup> groß. Die Berechnungen siehe Punkt 4.5.4 Ertragswertermittlung, Seite 37.

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Einfamilienhaus, Dachgeschoss vollständig ausgebaut, teilunterkellert
Baujahr:	gemäß Auskunft der Grundstückseigentümerin 1940ziger Jahre, entsprechend Bauausführung vermutlich früher, Ende 1920ziger/Anfang 1930ziger Jahre, Ansatz 1930
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	gemäß Auskunft der Grundstückseigentümerin; ca. 1997 Einbau Gaszentralheizung; ab 2005 Einbau isolierverglaste Kunststoff-Fenster, isolierverglaste Kunststoff-/Leichtmetall-Eingangstür und Nebeneingangstür, Dachgeschoss ausgebaut

#### *Ausführung und Ausstattung*

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Betonstreifen- oder Hartbrandziegelfundamente
Kellerwände:	vermutlich Ziegel
Außenwände:	von außen nach innen Glattputz geweißt, vermutlich Ziegel, Putz
Innenwände:	vermutlich Ziegel, beidseitig Putz, auch Leichtbauwände Ständerwerk, Dämmung, Gipskartonplatten
Geschossdecken:	
Teilkeller:	massive Kappendecke mit Stahlträgern
Erdgeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Einschub
Dachgeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Dämmung
Treppen:	
Teilkeller:	massive Treppe Hartbrandziegelstufen
Dachgeschoss:	gerade Holzterrasse mit Setzstufen, Holzgeländer
Fußböden:	schwimmende Estrichböden und Dielung
Teilkeller:	Betonfußboden
Erdgeschoss:	Wohnräume Laminat- und Vinylböden; Küche Fliesen; Toilette Fliesen; Flur Fliesen; Windfang Teppichboden
Dachgeschoss:	Wohnräume Laminatböden; Bad Fliesen; Toilette Fliesen; Flur Laminatboden
Innenansichten:	
Teilkeller:	Putz, tlw. geweißt
Erdgeschoss:	Wohnräume Tapete und Raufasertapete; Küche Fliesenspiegel und Tapete; Toilette Fliesen und Raufasertapete; Flur gespachtelt und Anstrich; Windfang Putz geweißt
Dachgeschoss:	Wohnräume Tapete und Raufasertapete; Bad Fliesen und Tapete; Toilette Fliesen und Tapete; Flur Tapete

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Deckenflächen:	
Teilkeller:	Putz, geweißt
Erdgeschoss:	Wohnräume Spanndecke, geweißt; Küche Spanndecke geweißt; Toilette geweißt; Flur geweißt; Windfang geweißt
Dachgeschoss:	Wohnräume geweißt, auch Raufasertapete; Bad geweißt; Toilette geweißt; Flur Raufasertapete geweißt
Fenster:	
Erdgeschoss:	isolierverglaste Kunststofffenster
Dachgeschoss:	isolierverglaste Dachflächenfenster (Holzrahmen) und isoliertverglaste Kunststofffenster
Türen:	
Eingangstür:	Kunststoff-/Leichtmetalltür mit Isolierglasfüllung
Tür zum Hof:	Holztür
Innentüren:	historische Holzkassetentüren und Holzwerkstofftüren foliert, auch Türen mit Glasfüllung, Vollglasschiebetür
Elektroinstallation:	
Erdgeschoss:	mittlere Ausstattung bzw. Standard, Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt noch zeitgemäß
Dachgeschoss:	zeitgemäß, neue Installation
Sanitärinstallation:	
Erdgeschoss:	Erdgeschoss durchschnittliche Ausstattung; Dachgeschoss bessere Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Dachgeschoss:	Toilette; durchschnittliche Ausstattung, Waschbecken, Stand-WC Bad/WC; bessere Ausstattung, eingebaute (eingeflieste) Wanne, eingebaute (eingeflieste) Duschtasse mit Spritzschutz (Vorhang), Waschtisch mit Unterschrank Toilette; Waschbecken, wandhängendes WC
Küchenausstattung:	
keine Einbauküche	
Heizung:	
Erdgeschoss:	Brennwertgaskessel im Teilkeller installiert, Außentemperatursteuerung
Dachgeschoss:	Gussradiatoren mit Thermostatventilen Platten-/Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	
besondere (Betriebs)	vermutlich über Brennwertgaskessel keine bekannt
Einrichtungen:	
besondere Bauteile:	hofseitiger Windfanganbau (Massivbau rau geputzt, Pultdach mit Asbestzementwellplatten eingedeckt)
Außenansicht:	Putz geweißt, Sockel Natursteine; Windfanganbau Rauputz geweißt
Dachkonstruktion:	
Windfang:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	Holzkonstruktion (Lattung)
Windfang:	Satteldach, keine Dachaufbauten
Dacheindeckung:	Pultdach
Windfang:	Dachziegel rot, Dachentwässerung Titanzink-Dachrinnen und -Fallrohre Asbestzementwellplatten
Kamin:	gemauerter Schornstein, über Dach Sichtmauerwerk (Kalksandstein), Abgasrohr eingezogen
Raumaufteilung:	
Teilkeller:	Kellerraum
Erdgeschoss:	2 Wohnräume, Küche, Toilette, Flur, Windfang
Dachgeschoss:	4 Wohnräume, Bad/WC, Toilette, Flur
Grundrissgestaltung:	
Erdgeschoss:	überwiegend zweckmäßig, Toilette ist von einem Wohnraum zu erreichen
Dachgeschoss:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	
	befriedigend bis gut

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:

Das Einfamilienhaus, wurde im Rahmen der Instandhaltung modernisiert und weist in Teilen eine mittleren Modernisierungsgrad auf. Das Dachgeschoss wurde ab ca. 2005 ausgebaut und weist einen zeitgemäßen, mittleren Ausstattungsstandard auf. Der bauliche Zustand des seit dem Frühjahr dieses Jahres unbewohnten Gebäudes ist insgesamt noch befriedigend.

Die Modernisierungen führten nicht zu einem signifikant höherwertigen und zeitgemäßen Ausstattungs- bzw. Gebäudestandard, ausgenommen das ausgebaute Dachgeschoss.

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts ist insgesamt mittel, jedoch in Teilen, insbesondere Erdgeschoss, nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund der vergangenen Zeit seit Beginn der Modernisierungen, ab ca. 2005, sind die Modernisierungseffekte zum Teil schon wieder aufgebraucht und führten nicht zu einem signifikant höheren Ausstattungsstandard.

Die Instandhaltung des Einfamilienhauses ist in Teilen vernachlässigt. Am Ortstermin wurden Putzschäden an der Fassade und baujahrestypische Feuchtigkeitserscheinungen im Teilkeller festgestellt. Es besteht insgesamt erheblicher Instandhaltungsstau.

Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist durch die Alterswertminderung bzw. die zu berücksichtigende Gebäuderestnutzungsdauer nicht abgedeckt. Ein zusätzlicher Wertabschlag wegen größerem Instandhaltungsstau ist deshalb anzusetzen. Aufgrund von Erfahrungswerten und des Aufwandes zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus wird ein Wertabschlag von ca. 125,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als sachgemäß eingeschätzt. Dieser Wertabschlag berücksichtigt keine Modernisierung. Bei einer Wohnfläche von insgesamt rd. 169,00 m<sup>2</sup>, einschließlich Windfang im Erdgeschoss, entspricht das einem Wertabschlag von rd. 21.000,00 €, der bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd angesetzt wird. Dieser geschätzte Aufwand bzw. der Wertabschlag entspricht nicht zwangsläufig dem zukünftigen tatsächlichen Aufwand für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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.

wirtschaftliche Wertminderung:

Die Fassaden- die Dachdämmung des Gebäudes entsprechen dem Stand der Technik zum Bauzeitpunkt und erfüllt nicht mehr die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude.

Da für das Einfamilienhaus ein mittlerer Gebäudestandard, eine relativ hohe Alterswertminderung (Sachwert) und eine relativ geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) angesetzt werden, ist eine wirtschaftliche Wertminderung nicht zusätzlich anzusetzen.

Die Eindeckung des kleinen Pultdaches des Windfangs mit Asbestzementwellplatten wird nicht mit einem zusätzlichen Wertabschlag berücksichtigt, da dieses Merkmal bereits durch den angesetzten Wertabschlag wegen Instandhaltungsstau berücksichtigt ist.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist noch befriedigend, es besteht erheblicher Instandhaltungsstau. Die Beseitigung des Instandhaltungsstaus wird unterstellt. Eine wirtschaftliche Wertminderung bezüglich der Energiebilanz des Gebäudes ist unter wertermittlungstechnischen Gesichtspunkten nicht anzusetzen.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.3.2 ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2)

Ca. 5 m südwestlich des Einfamilienhauses (Geb. 1) und als Grenzbebauung des südlichen Nachbarflurstücks 1500 ist ein Nebengebäude mit rechteckiger Grundfläche (ca. 11 m x ca. 6 m) errichtet. Vermutlich war das Gebäude bauhistorisch ein Stallgebäude. An der nördlichen Außenwand, nordwestlicher Gebäudebereich, ist ein massives Nebengelass angebaut. Zwischen Nebengebäude und Nebengelass ist ein Durchgang vorhanden, der sich quasi im Nebengelass befindet. Dieser Durchgang ist der einzige Zugang vom Hof zur Frei-/Grünfläche auf dem westlichen Teil des Grundstücks.

Das Erdgeschoss des Nebengebäudes wurde zu einer Büroeinheit mit zwei Büroräumen ausgebaut. Die beiden Büroräume sind vom Hof zugänglich. Verschlössen ist das Nebengebäude mit zwei isolierverglasten Kunststoff-/Leichtmetall-Fenstertüren in der nördlichen Außenwand. Zur Belichtung sind isolierverglaste Kunststoff-Fenster eingebaut.

Das Nebengebäude ist ein Massivbau, wie es für solche landwirtschaftlichen Betriebsgebäude aus der Bauepoche und in der Region typisch war. Die Außenwände bestehen vermutlich aus Ziegelmauerwerk, Sichtmauerwerk, und sind außen geweißt. Die westliche Giebelwand ist im Erdgeschossbereich verbrettert. Innen sind die Wände glatt verputzt und geweißt. Der Fußboden ist ein Estrichboden, der mit Fliesen versehen ist. Unter dem östlichen Gebäudeteil befindet sich ein Kellerraum, ehemaliger Futterkeller, der von außen zugänglich war. Genutzt ist dieser Kellerraum nicht mehr. Wegen des Teilkellers weisen die beiden Büroräume unterschiedliche Fußbodenniveaus auf. Die Decken der beiden Büroräume sind mit Paneelen verkleidet. Es ist eine den Erfordernissen entsprechende Elektroanlage vorhanden, deren Leitungen unter Putz verlegt sind. Das Nebengebäude ist an die Zentralheizung des Einfamilienhauses (Geb. 1) angeschlossen. Es sind Flach-/Plattenheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut.

Das ausgebaute Nebengebäude verfügt über ein Satteldach, eine zimmermannmäßige Holzkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Dachsteinen eingedeckt ist. Die Dachentwässerung, Dachrinnen und Fallrohre, besteht aus Titanzinkblech. An der östlichen Giebelwand bzw. Dachbereich ist ein Schornstein vorhanden. Vermutlich befand sich in diesem Gebäudebereich die Futterküche. Der Dachboden war nicht zugänglich. Die Nutzfläche in den Büroräumen beträgt insgesamt rd. 44,00 m<sup>2</sup>, rd. 22,00 m<sup>2</sup> östlicher Büroraum und rd. 22,00 m<sup>2</sup> westlicher Büroraum. Die Nutzflächen wurden auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes berechnet (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 37).

Art des Gebäudes:	ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stallgebäude, ausgebaut zu einer Büroeinheit mit zwei Büroräumen, eingeschossig, Dachgeschoss nicht nutzbar, teilunterkellert (ehemaliger Futterkeller)
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich 1920ziger/1930ziger Jahre, Ansatz 1930
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Ausbau zu einer Büroeinheit mit zwei Büroräumen, Zeitraum Ausbau nicht bekannt, da keine Auskunft erteilt, vermutlich nach 2010
besondere Bauteile:	Teilkeller (kein Markt-/Zeitwert)
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Der bauliche Zustand des ausgebauten Nebengebäudes ist noch befriedigend. Es besteht erheblicher Instandhaltungsstau. Das ehemalige Stallgebäude wurde zu einer Büroeinheit um- und ausgebaut. Diese ausgebauten Räume sind zukünftig wie bisher als Büroräume oder als Hobby-/Freizeiträume nutzbar. Auf solche eine Nutzung werden der Zeit- und der Ertragswert des ausgebauten Nebengebäudes abgestellt. Es wird ein Wertabschlag für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus angesetzt, da durch die Alterswertminderung bzw. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Instandhaltungsstau nicht vollumfänglich berücksichtigt ist. Aufgrund von Erfahrungswerten, dem Umfang des Instandhaltungsstaus und ggf. „versteckter“ Mängel und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe und/oder Freizeit, wird ein Wertabschlag von rd. 150,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche als sachgemäß eingeschätzt. Bei einer Nutzfläche von rd. 44 m <sup>2</sup> entspricht das einem Wertabschlag von rd. 6.600,00 €, der bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd angesetzt wird. Dieser geschätzte Aufwand bzw. der Wertabschlag entspricht nicht zwangsläufig dem zukünftigen tatsächlichen Aufwand für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

wirtschaftliche Wertminderung:	Das ausgebaute Nebengebäude, zwei Büroräume ausgebaut, auch nutzbar für Freizeit-/Partyräume, ist wirtschaftlich nutzbar, vermietbar. Wirtschaftliche Wertminderungen sind deshalb nicht zu berücksichtigen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des ausgebauten Nebengebäudes ist noch befriedigend. Es besteht erheblicher Instandhaltungsstau.

### 4.3.3 Nebengelass mit Garage (Geb. 3)

Das Nebengelass baut an das ausgebaute Nebengebäude (Geb. 2) an und begrenzt den Hof nach Westen, zur Frei-/Grünfläche. Zwischen ausgebautem Nebengebäude (Geb. 2) und Nebengelass ist der bereits erwähnte Durchgang vom Hof zur Freifläche angeordnet, der vom Satteldach des Nebengelasses überdacht ist. Die nördliche Giebelwand des Nebengelasses befindet sich auf der Grenze zum Nachbarflurstück 1508.

Vermutlich war das Nebengelass wie das ausgebaute Nebengebäude (Geb. 2) bauhistorisch ein Stallgebäude. Die Nutzung als Stallgebäude ist seit Jahrzehnten aufgegeben. Das ursprüngliche Stallgebäude wurde zu einem Nebengelass mit Abstell-/Lagerflächen umgenutzt. Im nördlichen Gebäudeteil wurde eine Garage eingebaut. Eine nachträglich errichtete Überdachung, das Pultdach der Überdachung ist in die Dachfläche des Satteldaches eingebunden, und lagert auf zwei massiven Wänden, erweitert die Tiefe der Garage.

Das Erscheinungsbild des Nebengelasses mit Garage wird durch das geweißte Sichtmauerwerk der Außenwände geprägt. Gartenseitig ist ein Teil der Fassade verbrettert. Die Garage ist zum Hof offen. Hofseitig ist das Nebengelass mit zwei Brettertüren verschlossen. Zur Belichtung sind einfach verglaste Fenster eingesetzt. Der Dachboden ist über eine hofseitige Luke, die mit einer Brettertür verschlossen ist, mittels Anstalleiter erreichbar.

Innen sind die Wände verputzt und geweißt. Der Fußboden bzw. die Stellfläche ist betoniert. Die Decke ist eine massive Kappendecke mit Stahlträgern. Es ist eine einfache Elektroinstallation vorhanden.

Das Satteldach ist eine zimmermannmäßige Holzkonstruktion, die mit roten Dachsteinen eingedeckt ist.

Die Nett Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 40,00 m<sup>2</sup> und wurde auf der Grundlage der Gebäudegrundfläche mit Nutzflächenfaktor 0,8 berechnet (5,00 m x 10,00 m x 0,8).

Art des Gebäudes:	ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stallgebäude, umgenutzt zu Nebengelass mit Abstell-/Lagerräumen und Garage, eingeschossig, Dachgeschoss, nicht unterkellert
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich 1920ziger/1930ziger Jahre, Ansatz 1930
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Einbau einer Garage, Zeitraum Einbau nicht bekannt, da keine Auskunft erteilt, vermutlich zu DDR-Zeit
besondere Bauteile:	keine
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Der bauliche Zustand des Nebengelasses ist noch befriedigend. Größere Bauschäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt. Es besteht jedoch erheblicher Instandhaltungsstau. Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel wird nicht angesetzt, da das Nebengelass mit pauschalem Sach- und Ertragswert berücksichtigt wird, in denen der bauliche Zustand wertmindernd eingeflossen ist.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist noch befriedigend. Größere Bauschäden und -mängel wurden nicht festgestellt. Es besteht erheblicher Instandhaltungsstau. Wirtschaftliche Wertminderungen bestehen nicht.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.3.4 Außenanlagen

#### Außenanlagen

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

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 1499 und liegt im Innenbereich von Letzlingen. Im Westen grenzt das Grundstück an den Außenbereich (vgl. jeweils Anlage 2).

- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
- Grundstücksauffahrt Befestigung mit Rasengittersteinen
- Hofbefestigung mit Rasengittersteinen und Natursteinen, stark verkrautet
- Garten/Grünfläche Rasen versteppt und verkrautet, Foliengartenteich
- Vorgarten Beet, verkrautet, Zuwegung Haustür mit Waschbetonplatten befestigt
- Einfriedungen, straßenseitig keine Einfriedung, verzinktes Stahltor und -pforte blickdicht beplankt in Flucht mit hofseitiger Rückwand des Einfamilienhauses errichtet; Südseite Grundstück Stabmattenzaun und blickdichter Holzzaun (waagrecht montierte Bretter); Westseite Grundstück Maschendrahtzaun, Laubbäume und Gehölz längs der Grundstücksgrenze; Nordseite Grundstück hohe verwilderte Hecke, im Bereich des Hofes und der Grundstücksauffahrt blickdichter Holzzaun (waagrecht montierte Bretter)

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind ungepflegt.

### 4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Letzlingen, Blatt 1506, aus einem Grundstück, dem Flurstück 1499.  
Mit einer Flächengröße von ca. 1.130 m<sup>2</sup> weist das Wertermittlungsgrundstück für die Lage in der Jävenitzer Straße eine übliche Größe/Fläche auf.  
Die Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage und in Anlehnung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei). Deshalb, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Wertermittlungsgrundstücks überwiegend der von baureifem Land entspricht. Auch die Bebauung und die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks sind typisch für die Lage in der Jävenitzer Straße. Besonderheiten des Wertermittlungsgrundstücks, westlicher Grundstücksbereich, werden in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.
2. Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem ausgebauten Nebengebäude (Geb. 2) und einem Nebengelass mit Garage (Geb. 3) bebaut.  
Solcherart bebaute und genutzte Grundstücke sind Sachwertobjekte. Für Sachwertobjekte ist als Hauptwertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren anzuwenden. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen.  
Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal abgeleitet.  
Der Sachwert des Wertermittlungsgrundstücks wird entsprechend des Modells zur Berechnung der Sachwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, wie in den Grundstücksmarktdaten 2025 angegeben, berechnet. Es wird deshalb auf das regionale Marktanpassungssystem bzw. diese Sachwertfaktoren zurückgegriffen.  
Es sind auch bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, abgeleitet worden. Es sind auch die Auswirkungen der Marktgängigkeit bzw. des Veräußerungsrisikos auf den Markt- bzw. den Verkehrswert untersucht

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

bzw. abgeleitet worden. Zur Prüfung der Sachwertschätzung mit dem regionalen Marktanpassungssystem wird auch das bundesdurchschnittliche Marktanpassungssystem angewandt bzw. die Marktgängigkeit berücksichtigt.

Zur Stützung des Ergebnisses der Sachwertschätzung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren herangezogen, da solche Objekte auch vermietet werden. Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit Bebauung. Dies ist im § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV 2021 geregelt. Die marktüblich erzielbaren Einnahmen sind die marktüblich erzielbaren Mieten. Dies ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Das Einfamilienhaus ist nicht bewohnt, das ausgebaute Nebengebäude und das Nebengelass sowie Wertermittlungsgrundstück sind ungenutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete bzw. Nettomiete fließt somit nicht. Eine ggf. vorhandene Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/tatsächliche Nettokaltmiete bzw. marktübliche Nettomiete/tatsächliche Nettomiete) ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen daher nicht zu berücksichtigen. Im Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass das Einfamilienhaus (Geb. 1), das ausgebaute Nebengebäude (Geb. 2) und das Nebengelass mit Garage (Geb. 3) für ortsübliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten entsprechend der Beschaffenheit und der Baualtersklasse der Gebäude zu vermieten sind. In den Mieten ist die Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks enthalten.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden nur Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhaus- und Wohn-/Geschäftshausgrundstücke für Großstädte, Mittelzentren sowie Kleinstädte und Dörfer abgeleitet und in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht. Für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, mit Wertermittlungsobjekt vergleichbar, wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Es sind bundesdurchschnittliche Zinssätze für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt worden. Es wird auf diese bundesdurchschnittlichen Zinssätze für solcherart genutzte Grundstücke zurückgegriffen. Diese Liegenschaftszinssätze werden auf Plausibilität geprüft und entsprechend der Gebäudegesamt- und der relativen Gebäuderestnutzungsdauer (Restnutzungsdauer : Gesamtnutzungsdauer) und den Gegebenheiten in den neuen Bundesländern ggf. modifiziert.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke ausgewiesen, auch für Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Es werden auch die vom IVD veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen.

3. Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten. Daraus ergeben sich üblicherweise unterschiedliche wirtschaftliche Restnutzungsdauern.

Gemäß der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ImmoWertV 2021 ist in solch einem Fall das Grundstück fiktiv zu teilen, um die Wertermittlung sachgemäß durchführen zu können.

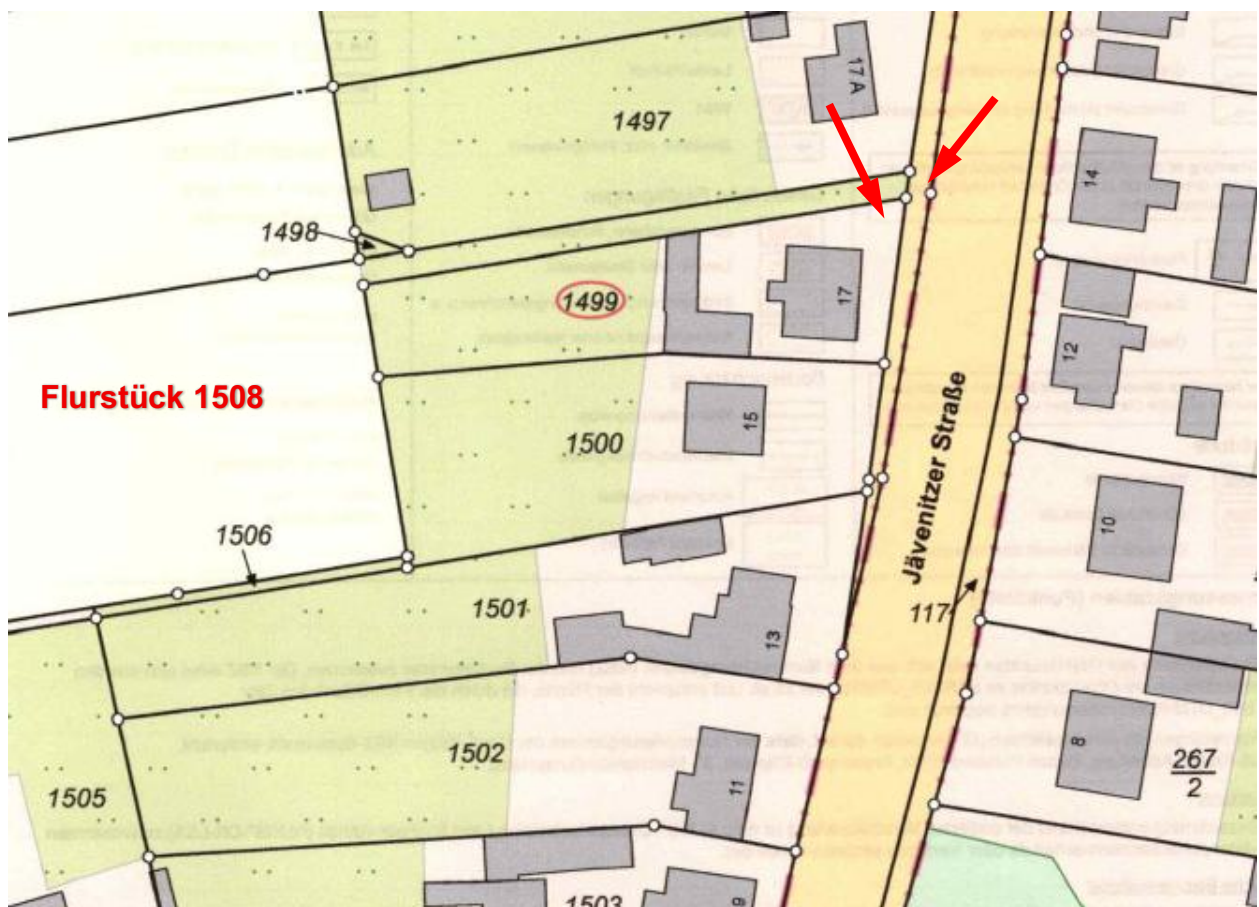
Das ausgebaute Nebengebäude (Geb. 2) und das Nebengelass mit Garage (Geb. 3) werden aufgrund der untergeordneten Bedeutung, unter Berücksichtigung der mit dem Einfamilienhaus (Geb. 1) vergleichbaren Bauweisen und des augenscheinlich noch befriedigenden baulichen Zustands, mit pauschalen Zeitwerten in der Sachwertermittlung angesetzt. Im Ertragswertverfahren werden für die Nutzflächen im ausgebauten Nebengebäude Nettokaltmieten je Quadratmeter angesetzt. Für das Nebengelass mit Garage wird eine pauschale Nettomiete angesetzt, da für ausgebaute Nebengebäude eine Nettokaltmiete und für Nebengelasse mit Garage eine Nettomiete bzw. ein Ertrag erzielbar ist.

Die Restnutzungsdauern des ausgebauten Nebengebäudes und des Nebengelasses mit Garage werden der des Hauptgebäudes, des Einfamilienhauses, gleichgesetzt, da mit Untergang des Hauptgebäudes in der Regel untergeordnete Gebäude mit untergehen. Im Wertermittlungsfall ist dieser Ansatz unbedingt zu wählen, da das Nebengebäude und das Nebengelass vermutlich zusammen mit dem Einfamilienhaus errichtet wurden und die Bauweisen vergleichbar sind.

Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses erfolgt im Punkt 4.5.3, Seite 28.

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

4. Für die Einfahrt zum Wertermittlungsgrundstück ist der Bordstein des Gehweges der Jävenitzer Straße, der Bundesstraße (B) 71, abgesenkt. Direkt neben der Einfahrt zum Wertermittlungsgrundstück, längs der nördlichen Grundstücksgrenze, befindet sich die schmale grundstückseigene Zufahrt des Nachbarflurstücks 1508 von der Jävenitzer Straße. Diese Zufahrt auf dem Nachbarflurstück 1508 ist von der Jävenitzer Straße nicht über abgesenkte Bordsteine direkt zu erreichen. Um das Nachbarflurstück 1508 von der Jävenitzer Straße aus befahren zu können, muss die Bordsteinabsenkung vor der Einfahrt des Wertermittlungsgrundstücks genutzt werden. Bei der Überfahrt wird die nordöstliche Spitze des Wertermittlungsgrundstücks überfahren (Pfeil). Für das Überfahren gibt es keine Grunddienstbarkeit und/oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Diese Belastung für das Wertermittlungsgrundstück kann durch eine Verlängerung der Bordsteinabsenkung bis vor das Nachbarflurstück 1508 geheilt werden (Pfeil). Solche eine Absenkung ist genehmigungspflichtig und ist beim zuständigen Tiefbauamt zu beantragen. Die Belastung durch das Überfahren der nordöstlichen Grundstücksspitze ist gering, auch deshalb weil die Zufahrt von den Eigentümern des Nachbarflurstücks kaum genutzt wird, da sich die „normale“ Zufahrt zum Nachbarflurstück 1508 in der Klosterstraße befindet.



5. 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 des Grundstücks**

Wertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem ausgebauten Nebengebäude (/Geb. 2) und einem Nebengelass mit Garage (Geb. 3) bebaute Grundstück, Gemarkung Letzlingen, Flur 3, Flurstück 1499, mit einer Fläche von insgesamt 1.130 m<sup>2</sup> (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Letzlingen, Blatt 1506), in 39638 Gardelegen, OT Letzlingen, Jävenitzer Straße 17.

**4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

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

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

**4.5.2 Bodenwertermittlung*****Allgemeines***

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im 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 Sachsen-Anhalt, Bodenrichtwertauskunft, Geoportal, Bodenrichtwerte, eingesehen wurden und telefonisch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel hinterfragt wurden.

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

**17 B**

-----

**MD**

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert

**17** 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. offen Bauweise)

keine Angaben

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

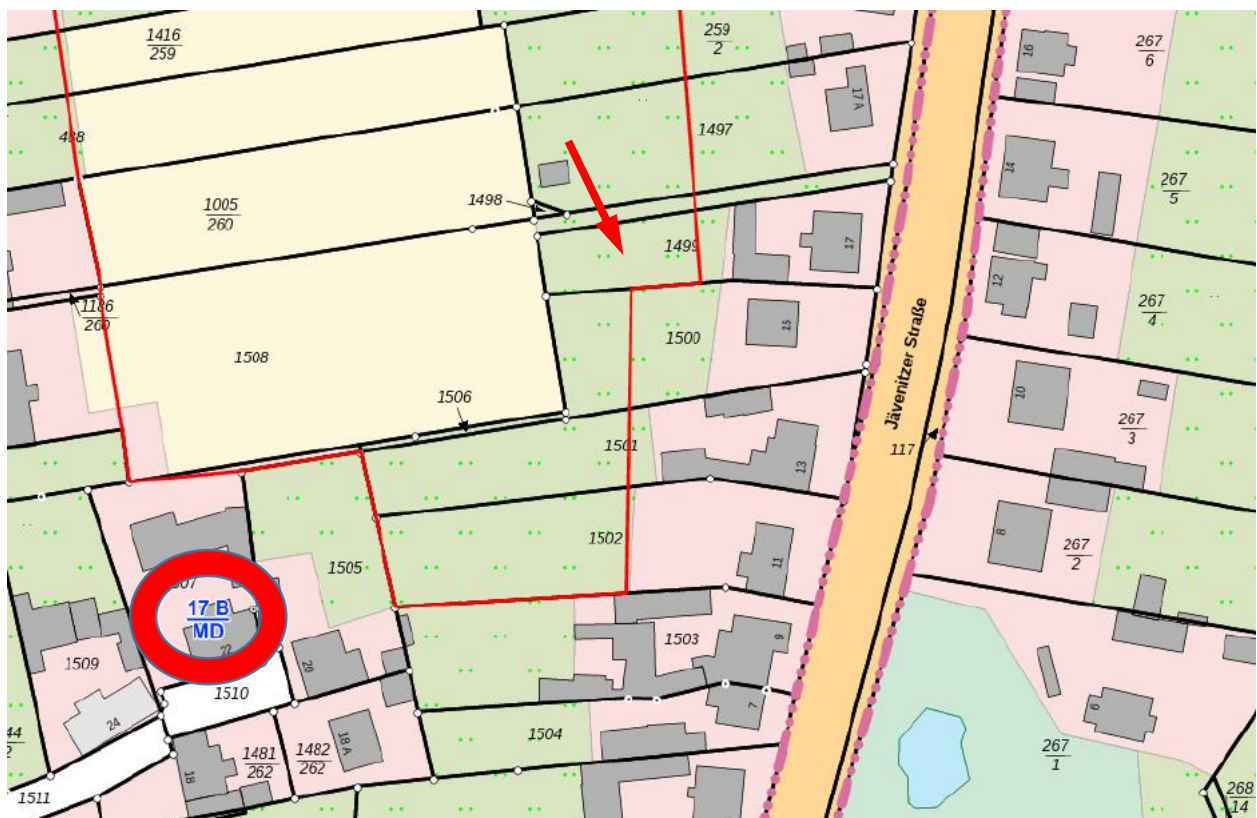
keine Angaben

Angaben zum Grundstück z.B. durchschnittliche Grundstücksfläche und -tiefe)

keine Angaben

Auf weitere Maße der baulichen Nutzung wie Geschossflächenzahl (GFZ) oder Grundflächenzahl (GRZ) ist der Bodenrichtwert ebenfalls nicht abgestellt.

Der westliche Bereich (Pfeil) des Grundstücks liegt außerhalb der Bodenrichtwertzone für baureifes Land. Die Grundstücksentwicklungsstufe dieses Grundstücksbereichs ist mit Gartenland einzustufen und wird auch als Garten bzw. Grünfläche genutzt. Für Gartenland wurden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte keine Bodenrichtwerte abgeleitet.



Rot eingekreist Bodenrichtwertangabe für baureifes Land,

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

**Grundstücksspezifischer Bodenwert, Teilfläche baureifes Land**

Der östliche bebaute Bereich des Wertermittlungsgrundstücks liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone für baureifes Land und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand:

**B** baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand  
erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Art der baulichen Nutzung

**MD** Dorfgebiet

Bauweise

**o** offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

**I** Geschoszahl (ein Vollgeschoss), Dachgeschoss ausgebaut

Angaben zum Grund-/Flurstück

**t32** Grundstückstiefe bis 32 m (Teilfläche baureifes Land)

**f682** Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter (Teilfläche baureifes Land)

Die Teilfläche baureifes Land ist mit rd. 682 m<sup>2</sup> anzusetzen ( $\frac{(15\text{ m} + 22\text{ m}) \times 32\text{ m}}{2} + (6\text{ m} \times 15\text{ m})$ ).

Der Bodenrichtwert von **17,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung der Teilfläche baureifes Land herangezogen werden, da die Bebauung der Teilfläche baureifes Land mit einem Einfamilienhaus, einem ausgebauten Nebengebäude und einem Nebengelass mit Garage nicht untypisch für bebaute Grundstücke in der Lage von Letzlingen, an der Jävenitzer Straße, ist. Die Erschließungssituation der Teilfläche baureifes Land (Versorgungsleitungen und Ab-/Schmutzwasserleitung sowie Erreichbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche) ist üblich und entspricht der von anderen bebauten Grundstücken in der Lage bzw. in der Jävenitzer Straße. Somit sind die Nutzung und die Erschließung der Teilfläche baureifes Land mit anderen in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land liegenden Grundstücken vergleichbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert von 17,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Die Flächengröße der Teilfläche baureifes Land mit ca. 682 m<sup>2</sup> ist für bebaute Grundstücke in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land bzw. in der Lage von Letzlingen eher klein. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land bezüglich der Flächengröße ist jedoch nicht erforderlich, weil der Bodenrichtwert für baureifes Land 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 für die Lage der Teilfläche baureifes Land in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2016 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 11,00 €/m<sup>2</sup> auf 17,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen (Steigerung rd. 55,00 %) ist. Ein weiterer signifikanter Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist möglich. Ein Verfall des Bodenrichtwertes für baureifes Land jedoch eher unwahrscheinlich. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 3 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Bodenrichtwert baureifes Land	17,00 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturelle Anpassung rd. 3 %	+ 0,51 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert baureifes Land	17,51 €/m <sup>2</sup>	<b>rd. 17,50 €/m<sup>2</sup></b>

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 **09. Oktober 2025** wie folgt geschätzt:

Flurstück 1499, Teilfläche baureifes Land	ca. 682 m <sup>2</sup>	
baureifes Land	ca. 682 m <sup>2</sup> x 17,50 €/m <sup>2</sup> =	11.935,00 €
<hr/>		
Teilfläche baureifes Land	ca. 682 m <sup>2</sup>	Bodenwert <b>11.935,00 €</b>
<hr/>		

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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

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

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

Der ermittelte Bodenwert von **11.935,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

### **Grundstücksspezifischer Bodenwert, Teilfläche Gartenland**

Der westliche unbebaute Bereich des Wertermittlungsgrundstücks (siehe Pfeil Bodenrichtwertkartenausschnitt Seite 19) liegt außerhalb der Bodenrichtwertzone für baureifes Land und weist nicht die Entwicklungsstufe baureifes Land auf, sondern Gartenland. Der Teilfläche Gartenland wird die Restfläche des Wertermittlungsgrundstücks von rd. 448 m<sup>2</sup> zugeordnet, Grundstücksfläche minus Teilfläche baureifes Land (1.130 m<sup>2</sup> - 682 m<sup>2</sup>).

Die Grundstücksentwicklungsstufe dieses Grundstücksbereichs ist mit Gartenland einzustufen, weil eine Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) auszuschließen ist und dieser Grundstücksbereich bereits als Gartenland/Grünfläche genutzt wird. Für Gartenland sind vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Bodenrichtwerte abgeleitet worden. In den aktuellen Grundstücksmarktinformationen 2025 sind mittlere Kaufpreise für Gartenland, gegliedert nach den Kategorien Haus-, Eigentums- und Dauerkleingarten, aufgeführt. Dauerkleingärten dienen nach § 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung. Eigentums-gärten werden als Wochenend-, Erholungs- und Wohngarten genutzt. Hausgärten auch „hausnahes“ Gartenland bezeichnet, dienen vordergründig der gärtnerischen Nutzung, welche sich im rückwärtigen Bereich eines bebauten Grundstücks bzw. -besitzes, außerhalb baulich nutzbarer Flächen, befinden.

Die Teilfläche Gartenland ist der Kategorie Hausgarten zuzuordnen. Wie bereits erläutert sind von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für Gartenland keine Bodenrichtwerte abgeleitet. Es sind von den Gutachterausschüssen mittlere Kaufpreise für Gartenland insgesamt für die Landkreise ermittelt worden. Für den Altmarkkreis Salzwedel beträgt der mittlere Kaufpreis 3,75 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Kaufpreis für Gartenland der Kategorie Hausgarten, für die Teilfläche Gartenland zutreffend, beträgt für Dörfer 3,51 €/m<sup>2</sup>. Das mittlere Preisniveau von Gartenland steht in der Regel prozentualer Abhängigkeit vom nächstgelegenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für baureifes Land. Diese sogenannte „Prozent-Methode“ als Ansatz für die Ermittlung des Bodenwertes von Gartenland (z.B. Hausgärten) hat sich verfestigt. Prozent-Methode bedeutet, dass ein entsprechender Prozentsatz des Bodenrichtwertes des angrenzenden baureifen Landes für den Bodenwert des Gartenlandes berücksichtigt wird. Es haben sich Prozentsätze zwischen 10 % bis 60 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für baureifes Land eingepegelt. In der Regel greift der niedrige Prozentsatz für angrenzende Bodenrichtwertzonen baureifes Land mit hohem Bodenrichtwert. In den Grundstücksmarktinformationen 2025 ist für Gartenlandkategorie Hausgärten und den Regionstyp Dörfer ein Prozentsatz von 31,50 % angegeben. Ich berücksichtige aufgrund der Lage, der Erschließungssituation und des relativ niedrigen Bodenrichtwertes für baureifes Land diese 31,50 %.

Bodenrichtwert baureifes Land, unangepasst	17,00 €/m <sup>2</sup>
rd. 68,50 % Abschlag vom Bodenrichtwert baureifes Land	- 11,65 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert Gartenland	5,35 €/m <sup>2</sup>
	rd. 5,50 €/m <sup>2</sup>

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Eine konjunkturelle Anpassung, Marktanpassung, des abgeleiteten Bodenwerts für Gartenland ist nicht erforderlich, da Gartenland in der Regel nicht der Preisdynamik von baureifem Land folgt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, keine zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des Bodenwertes Gartenland aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **09. Oktober 2025** wie folgt geschätzt:

Flurstück 1499, Teilfläche Gartenland	ca. 448 m <sup>2</sup>	
Gartenland	ca. 448 m <sup>2</sup> x 5,50 €/m <sup>2</sup> =	2.464,00 €
Teilfläche Gartenland	ca. 448 m <sup>2</sup> Bodenwert	<b>2.464,00 €</b>

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

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

Der ermittelte Bodenwert von **2.464,00 €** wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werterhöhend berücksichtigt.

### 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

#### Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

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

##### **BAUNESENKOSTEN**

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

##### **GESAMTNUTZUNGSDAUER**

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 28).

##### **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. 28) 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. 28).

**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 partiell modernisierte Einfamilienhaus, die Modernisierungen liegen länger zurück, befindet sich in einem noch befriedigenden baulichen Zustand. Es bestehen Instandhaltungsstau und einige Schäden. Ein ähnlicher baulicher Zustand ist bei dem ausgebauten Nebengebäude und beim Nebengelass mit Garage zu verzeichnen.

**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 sachverständig geschätzt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, hat für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet.

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand der Gebäude, nachträglich errichtete besondere Bau-/Gebäudeteile aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen etc. sowie besondere Grundstücksbereiche) werden nach § 8 Absatz 2 ImmoWertV sowie § 8 Absatz 3 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Ermittlung der Gebäudewerte

#### 1. Einfamilienhaus (Geb. 1)

\* Bruttogrundfläche, Einfamilienhaus (10,00 m x 12,00 m) x 2 (Erd- und Dachgeschoss, ohne Teilkeller) rd. 240,00 m<sup>2</sup>




Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Gebäude-darstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte und eines örtlichen Aufmaßes (Erdgeschoss) berechnet.  
Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

\* Nutzungsgruppe 1 – 3  
Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser  
Gebäudetyp 1.21 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut  
NHK (Gebäudetyp 1.21) bei gewogener Standardstufe rd. 2,25 rd. 885,00 €/m<sup>2</sup>

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

Die Normalherstellungskosten betragen für den Gebäudetyp 1.21:

Erdgeschoss, nicht unterkellert		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 <sup>3</sup>	1.21	.790	.875	1.005	1.215	1.515	1.22	585	650	745	900	1.125	1.23	920	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425	2.22	550	610	700	845	1.055	2.23	865	965	1.105	1.335	1.670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1.035	1.250	1.580

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte, in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

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

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

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

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente S. 28) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Weitere Modernisierungen sind nicht unterstellt. 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 1.21.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände	1					23	181,70 €/m <sup>2</sup> /BGF
Dächer		0,5	0,5			15	141,00 €/m <sup>2</sup> /BGF
Außentüren und Fenster			1			11	110,55 €/m <sup>2</sup> /BGF
Innenwände und -türen		0,7	0,3			11	100,54 €/m <sup>2</sup> /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	96,25 €/m <sup>2</sup> /BGF
Fußböden		0,7	0,3			5	45,70 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sanitäreinrichtungen			0,6	0,4		9	98,01 €/m <sup>2</sup> /BGF
Heizung			1			9	90,45 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5			6	56,40 €/m <sup>2</sup> /BGF
<b>Kostenwerte in €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>790</b>	<b>875</b>	<b>1.005</b>	<b>1.215</b>	<b>1.515</b>		<b>920,60 €/m<sup>2</sup>/BGF</b>

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

$$920,60 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 0,96 = 883,78 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

**angepasster gewogener Kostenwert** ~ **885,00 €/m<sup>2</sup>/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 1.21.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände	1					23	0,230
Dächer		0,5	0,5			15	0,375
Außentüren und Fenster			1			11	0,330
Innenwände und -türen		0,7	0,3			11	0,253
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	0,220
Fußböden		0,7	0,3			5	0,115
Sanitäreinrichtungen			0,6	0,4		9	0,306
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5			6	0,150
<b>gewogene Standardstufe</b>							<b>2,249</b>
							<b>2,25</b>

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Bei einer gewogenen Standardstufe von rd. 2,25 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 66,25 Jahre. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 66 Jahren angesetzt.

### Bestimmung der Restnutzungsdauer

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, bzw. in der ImmoWertV21, Anlage 2, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Gemäß Auskunft der Grundstückseigentümerin wurde das Einfamilienhaus ab ca. 1997 sukzessive und partiell modernisiert, einschließlich Dachgeschossausbau. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit z.T. schon wieder verbraucht. Verschiedene modernisierte Bauelemente genügen auch nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen sind nach der „Methode-Abele-Esslingen“ bzw. dem „Sachsen-Anhaltinischen-Modell“ die maximalen Tabellenpunkte, unter Berücksichtigung der maximalen wirtschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungsdauer der modernisierten Bauelemente bzw. Gebäudeteile zu reduzieren (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt, Seite 226 und Grundstücksmarktinformationen 2025). Entsprechend dieses Modells zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind dem Wertermittlungsobjekt 6,50 Punkte zugeordnet. **Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt.**

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	1,50
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2,0	0,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	0,25
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade <sup>1)</sup>	4,0	1,00
Modernisierung von Bädern/WC's	2,0	1,00
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2,0	0,25
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	1,50
<b>Gesamtpunktzahl</b>		<b>6,50</b>
(Modernisierungsstandard) kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerer Modernisierungsgrad		

<sup>1)</sup> Diese Anforderung ist auch bauhistorisch gegeben.

Bei einer gewogenen Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 66 Jahren, einem Gebäudealter von  $\geq 66$  Jahre (2025 – ca. 1930), bei kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerer Modernisierungsgrad, unter Berücksichtigung der vergangenen Zeit seit den Modernisierungsmaßnahmen, ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von rd. 22 Jahren angegeben. Für das Einfamilienhaus wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 22 Jahren geschätzt.

### Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat Oktober 2025	2025	Stichtag/Jahr	2025
Baujahr, ca. 1930, geschätzt	- 1930	Restnutzungsdauer	+ 22 Jahre
Alter	95 Jahre	wirtschaftlich nutzbar	2047
		Gesamtnutzungsdauer	- 66 Jahre
		fiktives/wertrelevantes Baujahr	1981
Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre		
Alter	- 95 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre		

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 1. Einfamilienhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF), EG und DG ausgebaut, ohne TK		240,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2025 (2010 = 100)		189,6
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	885,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (885,00 €/m <sup>2</sup> x 189,6 / 100)	~	1.678,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Einfamilienhaus, EG und DG ausgebaut, ohne TK (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	=	402.720,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	402.720,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		44 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 66) x 44 (402.720,00 € - 268.493,42 €)	x	66,67 %
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Einfamilienhaus	=	134.226,58 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile Teilkeller <sup>1)</sup>	+	3.400,00 €
Windfanganbau <sup>2)</sup>	+	1.250,00 €
<hr/>		
Zeitwert Einfamilienhaus	=	138.876,58 €

#### Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus

##### insgesamt ~ 240 m<sup>2</sup> (Erd- und Dachgeschoss, ohne Teilkeller)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf der Gebäudedarstellung in der Liegenschaftskarte und eines örtlichen Aufmaßes (EG). 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 170,7 (Basis 2015 = 100) \*bezogen auf das III. Quartal 2025

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

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

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

Baupreisindex Basisjahr 2015, III. Quartal 2025 umbasiert = 170,7 x 1,111 = 189,64 rd. 189,6

Die auf den Wertermittlungsstichtag 09. Oktober 2025 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

$(885,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 189,6) / 100 = 1.677,96 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$  **rd. 1.678,00 €/m<sup>2</sup>/BGF**

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 1) Zeitwert Teilkeller

Der Zeitwert des Teilkellers kann mit Hilfe von relativen Wertanteilen der Bauteile am Bauwerk ermittelt werden. Für den Teilkeller insgesamt bei gemischt genutzten Gebäuden mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bzw. ausbaubaren Dachgeschoss beträgt der relative Wertanteil in v.H. an den Gesamtherstellungskosten 23,50 %. Dieser relative Wertanteil wird für die Bestimmung des Zeitwertes des Teilkellers angesetzt.

Ausgangswert zur Bestimmung des relativen Wertanteils am Bauwerk sind die gewichteten Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten, unter Berücksichtigung des Baupreisindex von rd. 1.678,00 €/m<sup>2</sup>. Die Normalherstellungskosten mit dem relativen Wertanteil von 23,50 % multipliziert, ergibt einen Anteil an den Herstellungskosten von:

$$1.678,00 \text{ €/m}^2 \times 23,50 \% = 394,33 \text{ €/m}^2 \quad \sim 394,00 \text{ €/m}^2$$

Die anteiligen Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche des Teilkellers von rd. 26,00 m<sup>2</sup> (4,55 m x 5,80 m) multipliziert, ergibt anteilige Normalherstellungskosten von:

$$394,00 \text{ €/m}^2 \times 26,00 \text{ m}^2 = 10.244,00 \text{ €}$$

Der Anteil an den Herstellungskosten ist wie die Herstellungskosten des Einfamilienhauses um 66,67 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 66,67 % anzusetzen, da der Teilkeller Teil des Einfamilienhauses ist und das Schicksal des Einfamilienhauses, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$$10.244,00 \text{ €} - 66,67 \% = 10.244,00 \text{ €} - 6.829,67 \text{ €} = 3.414,33 \text{ €} \quad \sim \mathbf{3.400,00 \text{ €}}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert des Teilkellers beträgt ~ 3.400,00 € und wird bei den besonderen Bauteilen des Einfamilienhauses berücksichtigt.

### 2) Zeitwert Windfang

Der massive und allseitig geschlossene hofseitige Windfang ist ein besonderes Bauteil und in der Gebäudedebuttogrundfläche nicht berücksichtigt.

Für solch einen Eingangsvorbau sind Normalherstellungskosten von 1.000,00 €/m<sup>2</sup> bis 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, je nach Ausstattungsstandard und Baujahr, in der Fachliteratur angegeben. Es werden 1.000,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angesetzt. Der Ausstattungsstandard des Windfangs ist einfach. Die Normalherstellungskosten werden deshalb auf rd. 50,00 % gedeckelt.

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 50,00 \% = \mathbf{500,00 \text{ €/m}^2}$$

Die Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche des Windfangs von rd. 7,50 m<sup>2</sup> (2,50 m x 3,00 m) multipliziert, ergibt Normalherstellungskosten von:

$$500,00 \text{ €/m}^2 \times 7,50 \text{ m}^2 = 3.750,00 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten sind wie die Herstellungskosten des Einfamilienhauses um 66,67 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 66,67 % anzusetzen, da der Windfang Teil des Einfamilienhauses ist und das Schicksal des Einfamilienhauses, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$$3.750,00 \text{ €} - 66,67 \% = 3.750,00 \text{ €} - 2.500,13 \text{ €} = 1.249,88 \text{ €} \quad \sim \mathbf{1.250,00 \text{ €}}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert des Windfangs beträgt ~ 1.250,00 € und wird bei den besonderen Bauteilen des Einfamilienhauses berücksichtigt.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 2. **ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2), pauschalierte Sachwertermittlung**

Gebäudebezeichnung		ausgebautes Nebengebäude
Zeitwert ausgebautes Nebengebäude (einschl. BNK)	=	15.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
Zeitwert ausgebautes Nebengebäude	=	15.000,00 €

Südwestlich und ca. 5 m vom Einfamilienhaus (Geb. 1) entfernt, ist als Grenzbebauung zum südlichen Nachbargrundstück ein massives Nebengebäude errichtet. Die Bauausführung des Nebengebäudes ist mit der des Einfamilienhauses vergleichbar, Massivbau mit Satteldach und Dachsteineindeckung.

Das Nebengebäude war vermutlich ein ehemaliger Schweinestall, der nach 2010 zu einer Büroeinheit mit zwei Büroräumen um-/ausgebaut wurde. Diese Büroräume, die beheizt sind, Anschluss an die Zentralheizungsanlage des Einfamilienhauses, sind auch als Freizeit- und/oder Partyraum nutzbar. Als Wohnräume werden die beiden Räume nicht berücksichtigt, obwohl der Ausbaustandard der von Wohnräumen entspricht, weil vermutlich kein Nutzungsänderungsantrag bezüglich dieses Ausbaus vorhanden ist.

Für das ausgebaute Nebengebäude wird ein pauschaler Zeitwert angesetzt, der sich an der untergeordneten wirtschaftlichen Bedeutung des Gebäudes für das Grundstück orientiert.

Unter Berücksichtigung der Gebäudegrundfläche von rd. 55 m<sup>2</sup> und dem Standard des Um- und Ausbaus, des Ausstattungsstandards, wird der pauschale Zeitwert auf rd. 15.000 € geschätzt.

### 3. **Nebengelass mit Garage (Geb. 3), pauschalierte Sachwertermittlung**

Gebäudebezeichnung		Nebengelass mit Garage
Zeitwert Nebengelass mit Garage (einschl. BNK)	=	5.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
Zeitwert Nebengelass mit Garage	=	5.000,00 €

Hinweis: An das ausgebaute Nebengebäude ist nördlich, in Bauflucht mit der westlichen Giebelwand des ausgebauten Nebengebäudes, ein massives Nebengelass angebaut. Die nördliche Giebelwand des Nebengelasses ist eine Grenzbebauung des nördlichen Nachbargrundstücks.

Das Nebengelass war vermutlich ein kleineres landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stallgebäude. Der Marktwert des Nebengelasses orientiert sich am Zeitwert von Garagen, da im nördlichen Gebäudeteil eine Garage eingebaut ist. Auf einem individuellen Wohngrundstück im ländlichen Raum, in einem Dorf, bestehen zukünftige wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten für Garagen. Der pauschale Zeitwert des Nebengelasses wird deshalb auf den Zeitwert von einer Garage abgestellt.

Entsprechend der Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, ist für Garagen, pro Garage, ein pauschaler Zeitwert von rd. 3.000,00 € anzusetzen. Für das Normobjekt werden eine bis maximal zwei Garagen berücksichtigt. Neben der Garage befinden sich im Wertermittlungsobjekt weitere Flächen, die als Lager-/Abstellflächen genutzt wurden bzw. genutzt werden können. Für das Nebengelass wird der Zeitwert für eine Garage unter Berücksichtigung der Nebenflächen angesetzt. Der pauschale Zeitwert des Wertermittlungsobjekts wird insgesamt mit rd. 5.000,00 € angesetzt.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Sachwert

Zeitwert Einfamilienhaus <sup>1)</sup> (Geb. 1)		138.876,58 €
Zeitwert ausgebautes Nebengebäude <sup>2)</sup> (Geb. 2)	+	15.000,00 €
Zeitwert Nebengelass <sup>3)</sup> (Geb. 3)	+	5.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen <sup>4)</sup> )	+	3.200,00 €
<hr/>		
zuzüglich Bodenwert Teilfläche baureifes Land <sup>5)</sup> (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20)	+	11.935,00 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	174.011,58 €
Markt Anpassung/Sachwertfaktor <sup>6)</sup>	x	0,80
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Sachwert Grundstück (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	139.209,26 €
<hr/>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Einfamilienhaus (Geb. 1), vgl. 4.3.1, S. 12	-	21.000,00 €
ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2), vgl. Pkt. 4.3.2, S. 13	-	6.600,00 €
Nebengelass (Geb. 3)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Einfamilienhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2)	-	0,00 €
Nebengelass (Geb. 3)	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Teilfläche Gartenland, vgl. Pkt. 4.5.2, S. 22	+	2.464,00 €
<hr/>		
marktangepasster Sachwert Grundstück insgesamt	=	114.073,26 €
	~	<b>114.000,00 €</b>

#### **1) Gebäudezeitwert**

Für das Einfamilienhaus wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

#### **2) Gebäudezeitwert**

Für das ausgebaute Nebengebäude wird der pauschale Zeitwert angesetzt.

#### **3) Gebäudezeitwert**

Für das Nebengelass mit Garage wird der pauschale Zeitwert angesetzt.

#### **4) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)**

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

Im Wertermittlungsfall erfolgt ein Ansatz für die Außenanlagen von rd. 2,00 % der Gebäudezeitwerte, da der Umfang und die Qualität der Außenanlagen (Hausanschlüsse, Befestigungen, Garten sowie Einfriedungen) insgesamt einfach, angemessen in Bezug zu den aufstehenden Gebäuden ist und der Zustand der Außenanlagen ungepflegt ist.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 158.876,58 €:

Gebäudezeitwerte 158.876,58 € x 2,00 % = 3.177,53 €                      rd. 3.200,00 €

#### **5) Bodenwert**

Es ist der Bodenwert der Teilfläche baureifes Land angesetzt (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 20).

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 6) **Marktanpassung (Sachwertfaktor)**

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Landkreis Stendal und den Altmarkkreis Salzwedel Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für alle Baujahre, gegliedert in die Regionstypen Mittel- und Grundzentren sowie Dörfer, abgeleitet und in den Grundstücksmarktinformationen 2025 veröffentlicht.

Das Grundstück, Flurstück 1499, ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einem ausgebauten Nebengebäude und einem Nebengelass mit Garage bebaut. Deshalb können die Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, angewandt werden. Der Sachwertfaktor kann auch deshalb angewandt werden, da das Bewertungsmodell des Wertermittlungsfalls dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren entspricht. Das Modell, die Berechnung des vorläufigen Sachwerts, basiert auf der Gebäudebruttogrundfläche, den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) incl. Baunebenkosten (BNK), dem Baupreisindex (Deutschland insgesamt 2010 = 100), der Gesamtnutzungsdauer nach Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006) bzw. Sachwertrichtlinie (SW-RL), der Restnutzungsdauer ggf. unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen, der linearen Alterswertminderung, ggf. dem pauschalierten Ansatz für Nebengebäude und ggf. für Außenanlagen sowie dem Bodenwert.

Der Sachwertfaktor für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Dörfer hängt für den Altmarkkreis Salzwedel entscheidend vom berechneten vorläufigen Sachwert ab.

Den Sachwertfaktor beeinflussende Parameter sind der vorläufige Sachwert, die Gebäuderestnutzungsdauer, der Bodenrichtwert (Lage Bodenrichtwertzone für baureifes Land) und die Zeitanpassung (Datum-quartalsweise). Das Normobjekt ist wie folgt definiert:

vorläufiger Sachwert	190.000,00 €
Gebäuderestnutzungsdauer	40 Jahre
Bodenrichtwert	15,00 €/m <sup>2</sup>
Datum-quartalsweise	19.04.2023 (II/2023)

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

Der regionale Sachwertfaktor ermittelt sich im Wertermittlungsfall wie folgt:

Sachwertfaktor		1,04
(vorläufiger Sachwert rd. 174.000,00 € (Wertermittlungsobjekt); Gebäuderestnutzungsdauer 40 Jahre, Bodenrichtwert 15,00 €/m <sup>2</sup> und Datum-quartalsweise II/2023)		
Umrechnungskoeffizienten		
Gebäuderestnutzungsdauer 22 Jahre	x	0,86
Bodenrichtwert 17,00 €/m <sup>2</sup> (unangepasst)	x	1,01
Datum-quartalsweise II/2024 (aktueller Wert)	x	0,93
		-----
Sachwertfaktor		0,840 rd. 0,84
(an Grundstücksmerkmale gepasster Sachwertfaktor)		

*H. O. Sprengnetter* hat ein Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für Grundstücke, die mit verschiedenen Gebäudearten bebaut sind bzw. unterschiedlich genutzt werden, abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren beziehen sich auf den berechneten vorläufigen Sachwert und auf das Bodenwertniveau. Deshalb sind diese Sachwertfaktoren bundesweit anwendbar. Für Einfamilienhausgrundstücke sind Sachwertfaktoren von *H. O. Sprengnetter* ermittelt worden. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 174.000,00 € und Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 15,00 €/m<sup>2</sup> ist ein Sachwertfaktor von rd. 0,72 ausgewiesen. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von 17,00 €/m<sup>2</sup>. Der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 174.000,00 € wäre dann geringfügig größer.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

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

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

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

Im Altmarkkreis Salzwedel und in den Städten Salzwedel, Gardelegen, Klötze, Kalbe (Milde) und Arendsee (Altmark) besteht eine Nachfrage nach Grundstücken mit individuellen Wohnhäusern, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Wertermittlungsobjekt ist mit solch einem Grundstück vergleichbar. Das Grundstück liegt in einem Dorf, im weiteren Umfeld der Hansestadt Gardelegen, einem Grundzentrum mit Funktionen eines Mittelzentrums. In den Dörfern des Altmarkkreises Salzwedel nimmt die Nachfrage nach solchen Grundstücken rapide ab.

Solch ein Grundstück wird wohnwirtschaftlich, kann aber auch gemischt (Wohnen und Gewerbe, z.B. Standort Handwerksbetrieb), genutzt werden. Die Nachfrage nach solchen Objekten in Dorflagen ist begrenzt. Die Verkäuflichkeit ist eingeschränkt bis schwierig. Das Veräußerungsrisiko ist aufgrund des relativ hohen vorläufigen Sachwerts erheblich. Der Marktabschlag kann ggf. bis zu 40 % betragen.

**Der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt wird gewichtet, unter Berücksichtigung, dass das Wertermittlungsobjekt ein individuelles Wohngrundstück ist, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einem ausgebauten Nebengebäude und einem Nebengelass mit Garage, des regionalen Sachwertfaktors, des bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktors, der Marktgängigkeit und der Verkäuflichkeit auf rd. 0,80 geschätzt.**

#### **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 Gesamtmiete, 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

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

**LIEGENSCHAFTSZINSSATZ**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV) sowie § 33 ImmoWertV2021. 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 Ein- und Zweifamilienhäusern, werden zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen.

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

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

Zur Information, die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für den Landkreis Gifhorn und die kreisfreie Stadt Wolfsburg Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht.

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

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 23/24.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche des Einfamilienhauses (Geb. 1), Erdgeschoss, beruht auf einem örtlichen Aufmaß. Das Dachgeschoss konnte wegen Zeitmangels der Grundstückseigentümerin aufgrund eines dem Ortstermin nachfolgenden Termins der Grundstückseigentümerin nicht aufgemessen werden. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wird aus der Dachgeschossgrundfläche multipliziert mit einem Wohnflächenfaktor von rd. 0,60 abgeleitet.

#### Einfamilienhaus Erdgeschoss, EG

Wohnraum	8,85 x 4,20	=	37,17 m <sup>2</sup>	
	- 0,70 x 0,35	= -	<u>0,25 m<sup>2</sup></u>	
				36,92 m <sup>2</sup>
Flur	8,85 x 2,00	=	17,70 m <sup>2</sup>	
	- 1,00 x 3,85	= -	<u>3,85 m<sup>2</sup></u>	
				13,85 m <sup>2</sup>
Wohnraum	5,00 x 4,25	=	21,25 m <sup>2</sup>	
Küche	4,50 x 3,25	=	14,65 m <sup>2</sup>	
Toilette	4,50 x 1,40	=	6,30 m <sup>2</sup>	
Windfang	2,00 x 2,00	=	<u>4,00 m<sup>2</sup></u>	
<b>Wohn-/Nutzfläche EG</b>				<b>96,95 m<sup>2</sup> rd. 97,00 m<sup>2</sup></b>

#### Dachgeschoss, DG

Dachgeschossgrundfläche	10,00 x 12,00	=	120,00 m <sup>2</sup>	
Wohnflächenfaktor DG		x	<u>0,60</u>	
<b>Wohn-/Nutzfläche DG</b>				<b><u>72,00 m<sup>2</sup></u> rd. 72,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohn-/Nutzfläche Einfamilienhaus insgesamt</b>				<b>168,95 m<sup>2</sup> rd. 169,00 m<sup>2</sup></b>

#### Teilkeller, TK

Kellerraum	5,20 x 3,90	=	<u>20,28 m<sup>2</sup></u>	
<b>Nutzfläche TK</b>				<b>20,28 m<sup>2</sup> rd. 20,00 m<sup>2</sup></b>

Die Berechnung der Nutzfläche des ausgebauten Nebengebäudes (Geb. 2), Erdgeschoss, beruht auf einem örtlichen Aufmaß.

#### Ausgebautes Nebengebäude Erdgeschoss, EG

Büroraum	4,20 x 5,25	=	22,05 m <sup>2</sup>	
Büroraum	4,20 x 5,20	=	<u>21,84 m<sup>2</sup></u>	
<b>Nutzfläche, ausgebautes Nebengebäude insgesamt</b>				<b>43,89 m<sup>2</sup> rd. 44,00 m<sup>2</sup></b>

**Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig****Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)**

Das Einfamilienhaus ist nicht bewohnt. Das ausgebaute Nebengebäude und das Nebengelass mit Garage sowie das Grundstück sind ungenutzt. Tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten fließen somit nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV2021 der Mietzins, der in der Region des Bewertungsobjektes 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 die Städte im Altmarkkreis Salzwedel und für den Altmarkkreis Salzwedel existiert kein Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). In den Grundstücksmarktinformationen 2025 ist eine Nettokaltmietenübersicht für die Städte und die Landkreise Land Sachsen-Anhalt aufgeführt, die nach den Bauepochen bis 1948, 1949 bis 1990 und ab 1991, regionale Lage und Wohnwert gliedert ist.

Die ortsübliche Nettokaltmiete wird durch das Baujahr der Wohnung/des Gebäudes, des Wohnwertes/des Ausstattungsstandards, der energetischen Bilanz und der regionalen Lage bestimmt. Die Wohnungsmieten unterscheiden sich bezüglich der Merkmale der Wohnung und der Lage. Daraus leitet sich der sogenannte Wohnwert ab. Es sind ein einfacher, ein mittlerer und ein guter Wohnwert definiert.

Einfacher Wohnwert bedeutet wenig bevorzugte Lage z.B. Dorflagen oder in der Nähe von Gewerbe-/Industriestandorten, nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattung z.B. einfach verglaste Fenster, einfaches Bad/WC, keine Zentralheizung. Mittlerer Wohnwert bedeutet gemischt bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung und gute Bausubstanz, wie isolierverglaste Fenster (ab 1978 bis 1994), Bad/WC und Zentralheizung. Ein guter Wohnwert ist gegeben bei guter Wohnlage und Verkehrsanbindung, angemessene Wärmedämmung, modernes Bad/WC und Zentralheizung.

Das fiktive/wertrelevante Baujahr des Einfamilienhauses wurde mit 1981 (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 28), unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungen, bestimmt.

Für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr 1949 bis 1990 (für Wertermittlungsobjekt zutreffend, fiktives/wertrelevantes Baujahr 1981), einem einfachen Wohnwert und Lage in Dörfern ist eine marktübliche Mietspanne von 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup> und für einen mittleren Wohnwert von 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 4,50 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Das Einfamilienhaus wurde sukzessive und partiell modernisiert. Die erfolgten Modernisierungen führten zu einem in Teilen besseren Ausstattungsstandard. Die energetische Bilanz des Gebäudes ist ungünstig und wird den heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude nicht mehr gerecht. Die Wohnlage im Dorf Letzlingen ist einfach, an der Bundesstraße 71. Bezüglich der Verkehrsanbindung, Letzlingen ist ca. 11 km von Gardelegen entfernt und über die Bundesstraße 71 direkt zu erreichen, ist der Wohnwert gut. Der sogenannte Wohnwert ist lagebedingt, ländlicher Raum, Dorf, einfach und ausstattungsbedingt mit einfach bis mittel einzuschätzen.

Für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden wird in der Regel eine höhere Nettokaltmiete, häufig erheblich höhere Nettokaltmiete als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezahlt. 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 individuellen Einfamilienhaus, das über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert verfügt, unter Berücksichtigung der sehr großen Wohnfläche im Einfamilienhaus (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) von rd. 169,00 m<sup>2</sup>, eine Nettokaltmiete von 5,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat als markt-/ortsüblich erzielbar geschätzt.

Für die Büro- bzw. Aufenthalts-/Freizeiträume im ausgebauten Nebengebäude (Geb. 2) ist eine Nettokaltmiete erzielbar. Entsprechend des Ausstattungsstandards wird eine Nettokaltmiete von 2,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich eingeschätzt.

Da Mietern Stellplätze bzw. Garagen in der Regel nicht mietzinsfrei zur Verfügung gestellt werden, wird für die Garage/Stellplatz im Nebengelass (Geb. 3) eine pauschale Nettomiete angesetzt, und zwar in Höhe von 35,00 €/Monat.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

\* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m <sup>2</sup>	€	jährlich €
Einfamilienhaus (Geb. 1)	rd. 169,00	5,25	887,25	10.647,00
ausgebautes Nebengebäude mit Büro-/Freizeiträumen	rd. 44,00	2,00	88,00	1.056,00
Nebengelass mit Garage (Geb. 3)			35,00	420,00
<b>GESAMT</b>	<b>rd. 213,00 m<sup>2</sup> (ohne Nebengelass mit Garage)</b>		<b>1.010,25 €</b>	<b>12.123,00 €</b>

### Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	12.123,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung/ein Einfamilienhaus und eine Garage gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	3.672,43 €
	-	242,10 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>8.208,47 €</b>
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 11.935,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert), Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, Teilfläche baureifes Land (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20)	-	328,21 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>7.880,26 €</b>
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,75 % (Liegenschaftszinssatz) und n = 22 Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 28)	x	16,351
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>128.850,13 €</b>
<b>Bodenwert Teilfläche baureifes Land (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20)</b>	+	<b>11.935,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert Grundstück</b>	=	<b>140.785,13 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Einfamilienhaus (Geb. 1), vgl. Pkt. 4.3.1, S. 12	-	21.000,00 €
ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2), vgl. Pkt. 4.3.2, S. 13	-	6.600,00 €
Nebengelass (Geb. 3)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Einfamilienhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
ausgebautes Nebengebäude (Geb. 2)	-	0,00 €
Nebengelass (Geb. 3)	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Teilfläche Gartenland, vgl. Pkt. 4.5.2, S. 22	+	2.464,00 €
<b>Ertragswert Grundstück insgesamt</b>	=	<b>115.649,13 €</b>
	~	<b>116.000,00 €</b>

## 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. Schönheitsreparaturen 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 Ertragsverrichtlinie können bei Wohngrundstücken 2 % des Rohertrages, für die Wohnung/das Wohngebäude, auch für eine Garage, in Ansatz gebracht werden.*

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €/jährlich

---

Verwaltungskosten Wohnung

280,00 €/jährlich

Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche

11,00 €/m<sup>2</sup>/jährlich

Mietausfallwagnis, 2 % der Nettokaltmiete

1 Wohnung; 10.647,00 €

---

Bewirtschaftungskosten Wohnung

Die Werte Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale gelten für das Jahr 2015. In der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind Modellwerte für Bewirtschaftungskosten aufgeführt, die für das Jahr 2021 gelten. Für vom Jahr 2021 abweichende Wertermittlungsstichtage bzw. -jahre in den Folgejahren sind die Kosten/Beträge gemäß Anlage 3 Nr. III der ImmoWertV 2021 jährlich anzupassen. Die Wertfortschreibung ergibt sich aus dem Oktober-Verbraucherpreisindex des Vorjahres für Deutschland und dem für Oktober 2001.

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

Für das Jahr 2025 ist die Verwaltungskostenpauschale unter Berücksichtigung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten neuen Verbraucherpreisindex für Deutschland auf rd. 359,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280,00 €
--	----------

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2025	359,00 €
--	----------

Für das Jahr 2015 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche auf 11,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für das Jahr 2025 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche unter Berücksichtigung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten neuen Verbraucherpreisindex für Deutschland auf rd. 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2025	14,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die wertfortgeschriebene Bewirtschaftungskostenpauschale, Verwaltungskostenpauschale und Instandhaltungskostenpauschale für das Jahr 2025 sowie das Mietausfallwagnis, sind für den Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag 09. Oktober 2025 anwendbar. Im Nebengebäude (Geb. 2) sind zwei Räume ausgebaut, nutzbar als Büro- und/oder Freizeit-/Partyräume. Für das ausgebauten Nebengebäude wird ein Zuschlag zur Bewirtschaftungspauschale angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2025	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Wohnung rd. 359,00 €/jährlich/Wohnung	359,00 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche 14,00 €/m <sup>2</sup> 169,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.366,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete Wohnung 10.647,00 €	212,94 €
<hr/>	
Bewirtschaftungskosten Wohnung	2.937,94 €
Zuschlag ausgebauten Nebengebäude 25 %	+ 734,49 €
<hr/>	
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>	<b>3.672,43 €</b>

Für die Garage bzw. den Stellplatz im Nebengelass werden die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen für Garagen und Einstellplätze angesetzt. Für Garagen und Einstellplätze betragen die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen 37,00 € und 83,00 € und beziehen sich auf das Jahr 2015.

Bewirtschaftungskosten Garage 2015	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Garage 37,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten Garage 83,00 €/jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete Garage/Stellplatz 420,00 €	
<hr/>	
Bewirtschaftungskosten Garage	

Für das Jahr 2025 ist die Verwaltungskostenpauschale unter Berücksichtigung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten neuen Verbraucherpreisindex für Deutschland auf rd. 47,00 € für eine Garage/ einen Stellplatz festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	37,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2025	47,00 €

Für das Jahr 2025 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz unter Berücksichtigung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten neuen Verbraucherpreisindex für Deutschland auf rd. 106,00 €/Jahr festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	83,00 €
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2025	106,00 €

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Bewirtschaftungskostenpauschale, Verwaltungskostenpauschale und die Instandhaltungskostenpauschale für das Jahr 2025 sowie das Mietausfallwagnis, sind für den Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag 09. Oktober 2025 anwendbar. Da eine Garage sich in einem Nebengelass mit größerem Bauvolumen befindet, wird ein Zuschlag angesetzt. Die Betriebskosten betragen:

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Garage 2025	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten 1 Garage/Stellplatz 47,00 €/a; 1 Stellplatz	47,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz 106,00 €/a; 1 Stellplatz	106,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete 1 Stellplatz 420,00 €	8,40 €
<hr/>	
Bewirtschaftungskosten Garage/Stellplatz	161,40 €
Zuschlag Bauvolumen 50 %	+ 80,70 €
<hr/>	
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>	<b>242,10 €</b>

### Bodenwert

Es ist der Bodenwert der Teilfläche baureifes Land der den Erträgen zuzuordnen ist, anzusetzen. Der Bodenwert der Teilfläche baureifes Land beträgt 11.935,00 € (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 20).

### Liegenschaftszinssatz

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

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

Einfamilienhaus (~ 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche, unvermietet)	~ 1,65 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 33 % (RND 22 Jahre : GND 66 Jahre)	
Zweifamilienhaus (~ 180 m <sup>2</sup> Wohnfläche, unvermietet)	~ 2,15 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 33 % (RND 22 Jahre : GND 66 Jahre)	

Zur Information, in den aktuellen Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen sind für den Landkreis Gifhorn und für die kreisfreie Stadt Wolfsburg Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Reihenhäusern im Mittel von jeweils 1,90 % ausgewiesen. Im Landkreis Gifhorn und in der kreisfreien Stadt Wolfsburg sind die Bodenrichtwerte für baureifes Land in der Regel höher, häufig wesentlich höher als im Altmarkkreis Salzwedel, Region Gardelegen. Das Merkmal Lage, Bodenrichtwertzone, hat einen entscheidenden Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz. In Regionen mit hohem Bodenrichtwert für baureifes Land fällt der Liegenschaftszinssatz.

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

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

Unter Hinzuziehung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke, Liegenschaftszinssatzspanne für freistehende Einfamilienhäuser, schätze ich den Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, kein typisches Einfamilienhausgrundstück, Eigennutzung, mit rd. 2,75 %.

## 5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen. Zur Plausibilitätskontrolle des marktangepassten Sachwerts wurde der Ertragswert ermittelt.

Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 114.000,00 € und der Ertragswert mit rd. 116.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus, einem ausgebauten Nebengebäude und einem Nebengelass mit Garage bebaute Grundstück in

**39638 Gardelegen, OT Letzlingen, Jävenitzer Straße 17**

Gemarkung Letzlingen, Flur 3, Flurstück 1499

wird zum Wertermittlungstichtag 09. Oktober 2025 auf

**114.000,00 €**

in Worten: einhundertvierzehntausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Einfamilienhaus, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, von insgesamt rd. 169 m<sup>2</sup>, errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 114.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 675,00 €/m<sup>2</sup>.

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

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

Dipl. Ing. Rolf Manig  
Sachverständiger

Salzwedel, 17. Dezember 2025

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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