

Diplomwirtschaftsingenieur (FH)
Burghardt Kothe
Sachverständiger für die Bewertung
- bebauter und unbebauter Grundstücke -

Meyerbeerstraße 72
D 13088 Berlin
Fax: 030-9240 6297
Tel: 030-9240 6277
immobilienbewertung@web.de

Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**für ein (ehemaliges) landwirtschaftliches Gehöft
in 12345 Musterdorf – Dorfstrasse 4**



KATASTERANGABEN:

Gemarkung: Luft
Flur: 6
Flurstück: 9

Aktenzeichen: 003-2003
Ausfertigung Nr.: 2

Dieses Gutachten enthält 49 einseitig beschriebene Seiten und 14 Anlagen mit 35 Blatt, insgesamt 84 Seiten.

Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	2
<u>Tabellenverzeichnis</u>	3
<u>Abkürzungsverzeichnis</u>	4
<u>Abkürzungsverzeichnis</u>	4
<u>Aufgabenstellung</u>	5
<u>1 Allgemeine Angaben</u>	6
<u>2 Grundlagen</u>	6
<u>3 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse</u>	7
<u>4 Lagebeschreibung</u>	8
<u>4.1 LAGE - REGIONAL</u>	8
<u>LAGE – ÖRTLICH</u>	9
<u>5 Zustandsmerkmale</u>	10
<u>5.1 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</u>	10
<u>5.1.1 Privatrechtliche Situation</u>	10
<u>5.1.2 Öffentlich rechtliche Situation</u>	10
<u>5.2 TATSÄCHLICHE VERHÄLTNISSE UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT</u>	12
<u>5.2.1 Gestalt und Form</u>	12
<u>5.2.2 Bodenbeschaffenheit</u>	12
<u>5.2.3 Altlasten</u>	12
<u>5.2.4 Immissionen</u>	12
<u>5.2.5 Erschließung</u>	12
<u>5.2.6 Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	13
<u>5.2.7 Bauliche Anlagen</u>	14
<u>5.2.8 Wohngebäude</u>	15
<u>5.2.9 Nebengebäude</u>	18
<u>5.2.10 Außenanlagen</u>	20
<u>6 Verkehrswertermittlung</u>	21
<u>6.1 ALLGEMEINES</u>	21
<u>6.2 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS</u>	22
<u>6.3 BODENWERTERMITTLUNG</u>	23
<u>6.4 SACHWERTERMITTLUNG</u>	27
<u>6.4.1 Allgemeines</u>	27
<u>6.4.2 Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 95 / 2000</u>	32
<u>6.5 ERTRAGSWERTERMITTLUNG</u>	39
<u>6.5.1 Rohertrag</u>	39
<u>6.5.2 Bewirtschaftungskosten</u>	40
<u>6.5.3 Liegenschaftszinssatz</u>	42
<u>6.5.4 Restnutzungsdauer und Vervielfältiger</u>	42
<u>6.5.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände</u>	42
<u>6.5.6 Ertragswertberechnung</u>	44
<u>6.6 SONSTIGE RECHTE UND BELASTUNGEN</u>	45
<u>7 Verkehrswert</u>	46
<u>8 Haftungsausschluss</u>	47
<u>9 Erklärung des Sachverständigen</u>	47
<u>Quellen- und Literaturverzeichnis</u>	48
<u>Anlagenverzeichnis</u>	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Berechnung des Bodenwertes (Innenbereichsfläche)	25
Tabelle 2: Berechnung des Bodenwertes (Gartenland)	26
Tabelle 3: Berechnung des Bodenwertes (Grünland)	26
Tabelle 4: Berechnung des Bodenwertes (Gesamtfläche)	26
Tabelle 5: anrechenbare Bruttogrundfläche Wohngebäude	28
Tabelle 6: anrechenbare Bruttogrundfläche Wirtschaftsgebäude	28
Tabelle 7: Schätzung der RND für die Wirtschaftsgebäude	30
Tabelle 8: Berücksichtigung der Teilunterkellerung	32
Tabelle 9: Sachwertberechnung Wohngebäude und Außenanlagen	33
Tabelle 10: Sachwertberechnung Stallgebäude 1	34
Tabelle 11: Sachwertberechnung Stallgebäude 2	35
Tabelle 12: Sachwertberechnung Scheune	36
Tabelle 13: Sachwertberechnung Waschküche / Garage	37
Tabelle 14: Zusammenstellung der Ergebnisse (Sachwertermittlung)	38
Tabelle 15: Ermittlung Instandhaltungsaufwand Nebengebäude	41
Tabelle 16: Berechnung der Bewirtschaftungskosten Wohngebäude	41
Tabelle 17: Berechnung der Bewirtschaftungskosten Nebengebäude	41
Tabelle 18: Abschläge wegen Instandhaltungsrückstau	43
Tabelle 19: Ertragswertberechnung für den Wohngebäudeanteil	44
Tabelle 20: Ertragswertberechnung für den Nebengebäudeanteil	45
Tabelle 21: Zusammenstellung Grundstücksertragswert (vorläufig)	45

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AZV	Abwasserzweckverband
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO LSA	Bauordnung Land Sachsen-Anhalt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BMBau	Bundesministerium für Bau- und Wohnungswesen
BMZ	Baumassenzahl
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
i. d. F.	in der Fassung
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
KG	Kellergeschoss
LSA	Land Sachsen-Anhalt
lt.	laut
NHK	Normalherstellungskosten
NN	Normal-Null
OG	Obergeschoss
RDM	Ring Deutscher Makler
RND	Restnutzungsdauer
Stg.	Steigungen
tlw.	teilweise
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

Aufgabenstellung

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I 2141) sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung 1998 (WertV'98) und die Wertermittlungsrichtlinien 1996 (WertR 96) wird nachfolgendes

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das Grundstück in 12345 Musterdorf – Dorfstrasse 4, abgegeben.

Grundlage des Auftrags: schriftliche Auftragserteilung vom 01. März 2003 durch die Miteigentümerin Frau Gitte Luft-Luftig,
Zweck des Gutachtens: Vorbereitung der Vermögensauseinandersetzung
Wertermittlungsstichtag: 01. März 2003

Zur Vorbereitung des Gutachtens wurde am Samstag, den 01. März 2003 eine örtliche Besichtigung des Objektes durchgeführt. Hierbei wurde das Bewertungsobjekt durch den Unterzeichnenden Herrn Diplomwirtschaftsingenieur (FH) Burghardt Kothe und Frau Dipl.-Bauingenieur (FH) Claudia Heinze besichtigt. Die Eigentümer Frau Gitte Luft-Luftig und Herr Bodo Luftig (zeitweilig) waren bei diesem Termin ebenfalls anwesend.

Das beiliegende Bildmaterial wurde bei dieser Besichtigung gefertigt.

Anzumerken ist, dass

-die Berechnungen der Flächen auf der Grundlage der Angaben der Auftraggeberin sowie auf der Grundlage der aktuellen Liegenschaftskarte durchgeführt wurden.

-für die Übereinstimmung der Grundstücksfläche lt. Grundbuchangaben mit der Wirklichkeit sowie für Angaben vom Eigentümer und von Dritten kann keine Gewähr übernommen werden.

-von normalem Baugrund ausgegangen wird, der frei von Kontaminationen ist¹.

¹ Siehe Pkt. 5.2.3 (nach Angaben des zuständigen Umweltamtes liegen auf dem Grundstück keine Altlasten vor).

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens:	Vermögensauseinandersetzung
Wertermittlungsstichtag:	1.03.2003
Termin Ortsbesichtigung:	1.03.2003
Teilnehmer:	Frau Gitte Luft-Luftig
Auftraggeber:	Frau Gitte Luft-Luftig
Anschrift und Telefon:	12345 Musterdorf, Dorfstr. 4
Eigentümer:	1. Frau Gitte Luft-Luftig, geb. 07.01.1967 2. Herr Bodo Luftig, geb. 17.12.1966
Anschrift:	1. 12345 Musterdorf, Dorfstr. 4 2. 12345 Musterdorf, Dorfstr. 4
Anschrift des Bewertungsobjektes	12345 Musterdorf, Dorfstr. 4
Objektart:	ehemaliges landwirtschaftliches Gehöft (Vier-Seiten Hof) mit Außenbereichsfläche

2 Grundlagen

Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)²
- Wertermittlungsverordnung 1998 (WertV'98)³
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR'96)⁴

Herangezogene Unterlagen und Erkundigungen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1.000
- Grundbuchauszug vom 23.07.2001

Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Herbst Land:

- Frau Krietsch Tel. 12345/721900
- Frau Sommer Tel. 12345/721900
- Frau Ball Tel. 12345/721900

Auskunft des Abwasserzweckverbandes Herbst:

- Herr Herrschel Tel. 12345/61040

Auskünfte des Gutachterausschusses für den Bereich des Katasteramtes Dessau:

- Frau Hofmann Tel. 0340/6503210

Auskünfte des Umweltamtes des Landkreises Sommer-Herbst

- Frau Krahn Tel. 034901/91288

Auskunft der unteren Wasserbehörde des Landkreises Sommer-Herbst

- Herr Blumtritt Tel. 034901/91289

Auskunft Grundbuchamt Barby

- Frau Kleier Tel: 039298/62125

RDM – Marktdaten unter www.rdm.de

² siehe Quellen- und Literaturverzeichnis

³ ebenda

⁴ ebenda

3 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bezeichnung	Angaben
PLZ:	12345
Ort:	Musterdorf
Straße:	Dorfstrasse 4
Amtsgericht:	Herbst
Gemarkung:	Luft
Flur:	6
Flurstück:	9
Grundbuchblatt:	69
Fläche:	4.091 m ²
Zweck des Gutachtens:	Vermögens- auseinandersetzung
Wertermittlungsstichtag:	1. März 2003
Bodenwert Innenbereich:	7.600 €
Bodenwert Außenbereich:	3.400 €
Grundstückssachwert:	71.000 €
Grundstücksertragswert:	46.000 €
Verkehrswert:	67.000 €
<u>Vergleichsdaten</u>	
Verkehrswert / m_ Wohnfläche:	761 €
Sachwert / m_ Wohnfläche:	807 €

4 Lagebeschreibung

4.1 Lage - regional

Die Gemeinde Luft mit den Ortsteilen Bone und Musterdorf liegt im Landkreis Sommer-Herbst. Die Kreisstadt ist Herbst. Aufgrund der Größe von ca. 1.200 km₂ zählt Sommer - Herbst zu den großen Flächenkreisen des Landes Sachsen-Anhalt, aber mit 66 Einwohner/km₂ auch zu den am wenigsten besiedelten. Die Städte Herbst, Rosslau, Loburg, Coswig, Wörlitz und Oranienbaum stellen die Siedlungsschwerpunkte des Landkreises dar.

Die Elbe bildet im südwestlichen Teil die Kreisgrenze, im Nordosten grenzt Sommer-Herbst an das Land Brandenburg, im Nordwesten an den Landkreis Jerichower Land.

Eine enge geografische und wirtschaftliche Bindung besteht zum Oberzentrum Dessau. Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt 50 km nordwestlich von Herbst.

Neben der Landwirtschaft bestimmen kleinere Gewerbebetriebe den Charakter des Landkreises.

Außer der Werkzeugmaschinenfabrik als bedeutendster Arbeitgeber sind die Elbwerft in Rosslau und andere kleinere Unternehmen der Metallindustrie und des Landwirtschafts- und Ernährungsgewerbes Arbeitgeber der Region. Die Arbeitslosenquote liegt bei ca. 20 % im Jahresdurchschnitt, die Bevölkerungszahl ist rückläufig. Gewerbe- und Industriegebiete stehen ausreichend zur Verfügung und sind verkehrsgünstig zu erreichen.

Die unmittelbar zu erreichenden Bundesstraßen B 184 und B 187a verbinden die Region mit den Wirtschaftsräumen Halle-Leipzig, Berlin – Potsdam (A 9) und Magdeburg – Braunschweig (A 2).

Die Bahnstrecken Halle/Leipzig - Magdeburg und Dessau/Rosslau – Berlin verlaufen durch den Landkreis und ermöglichen schnelle Verbindungen in die genannten Städte.

Die nahe Kreisstadt Herbst mit wiederhergestellten Sehenswürdigkeiten, ein Spaßbad, Schwimmhalle, Stadion und Sportstätten bietet Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das Natur- und Landschaftsgebiet „Hoher Fläming“, das Dessau-Wörlitzer Gartenreich und die Strasse der Romanik sind weitere Anziehungspunkte und Möglichkeiten für Erholung und Entspannung.

Musterdorf ist der Gemeinde Luft zugehörig, die aus den drei Ortsteilen Luft, Bone und Musterdorf besteht. Die Gemeinde gehört mit 341 Einwohnern zu den kleineren Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Herbster Land“ mit Sitz in Herbst. Die Gesamtfläche der Gemeinde Luft beträgt 2025 ha. Musterdorf liegt in einer stark landwirtschaftlich geprägten Region und ist somit von Acker- und Grünlandflächen umgeben. Intakte Natur mit Waldgebieten und Seen sowie der nahe „Fläming“ bieten Raum für Erholung und Entspannung.

Musterdorf ist über die Kreisstraße 1260 von der Kreisstadt Herbst aus in ca. 8 km Entfernung zu erreichen. Die Ortslage ist nicht durch Neubauten durchsetzt, landwirtschaftliche Höfe prägen das Dorfbild.

In Kürze:

Bundesland:	Sachsen-Anhalt	
Kreis:	Landkreis Sommer-Herbst	
Ort:	Musterdorf	
Überörtl. Anbindung:	Entfernung zur Kreisstadt Herbst	ca. 8 km
	Entfernung zur Landeshauptstadt	ca. 50 km
	Autobahn A9 (Berlin-Nürnberg)	ca. 30 km
	Bahnhof Herbst	ca. 8 km
Anbindung Straßennetz:	direkte Anbindung an die Kreisstraße 1260	

Lage – örtlich

Das zu bewertende Grundstück ist über die Dorfstraße, eine beidseitig von Grünstreifen gesäumte Gemeindestraße mit einseitigem Gehweg, zu erreichen. Die Straße ist mit Kopfsteinpflaster befestigt, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Gehweg ist mit Verbundsteinpflaster gestaltet.

Typisch für den Straßenzug ist eine überwiegend offene Bauweise mit ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung (landwirtschaftliche Höfe mit Toreinfahrten). Gegenüber dem Bewertungsobjekt grenzt die Friedhofsmauer an die Anliegerstraße, Friedhof und Kirche sind dem Bewertungsobjekt unmittelbar gegenüber gelegen. Die Nachbarbebauung sind landwirtschaftliche Höfe mit Wohnhaus und Stallungen.

Schule, Kindergarten, Sportmöglichkeiten, Krankenhaus usw. sind in der nahe gelegenen Kreisstadt Herbst zu finden.

In Kürze:

Bushaltestelle:	Linie 226 (Musterdorf – Herbst; Verbindung 6 mal tägl. werktags, 2 mal täglich Sa/So.)	ca. 50 m
Bahnhof:		ca. 8,0 km in der Kreisstadt Herbst
Verwaltung:		In Herbst
Krankenhaus:		In Herbst
Schule / Kita:		In Herbst
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf werden durch mobile Versorgungsunternehmen abgesichert.	In Herbst
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:		In Herbst sowie im nahe gelegenen „Fläming“

Insgesamt wird die Wohnlage für das Bewertungsobjekt als einfach eingeschätzt. Wohnobjekte in dieser Gegend sind gegenwärtig wenig nachgefragt .

5 Zustandsmerkmale

5.1 Rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch

Der Sachverständige hat das Grundbuch nicht eingesehen. An Hand der übergebenen Kopie vom 23. Juli 2001 konnten nachfolgende Eintragungen festgestellt werden:

Grundbuchamt:	Herbst
Gemarkung:	Luft
Grundbuchblatt:	69
Flur:	6
Flurstück:	9
Fläche:	4.091 m ₂
Wirtschaftsart und Lage:	Dorfstr. 4
1. Abteilung:	Frau Gitte Luft-Luftig, geb. 07.01.1967 Herr Bodo Luftig, geb. 17.12.1966
2. Abteilung:	Keine Eintragungen
Sonstige Rechte und Belastungen:	Keine
3. Abteilung	Siehe Anmerkung

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden bzw. bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Nach Aussagen des Auftraggebers nicht vorhanden, auftragsgemäß wurden keine weiteren Nachforschungen dazu angestellt.

5.1.2 Öffentlich rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: In dem beim Bauordnungsamt des Landkreises Sommer-Herbst geführten Baulastenverzeichnis sind für das Grundstück in 12345 Musterdorf, Dorfstr. 4, keine Eintragungen im Sinne § 84 BauO LSA vorhanden.

Denkmalschutz: In der bei der Verwaltungsgemeinschaft „Herbster Land“ geführten Denkmalschutzliste sind für das Grundstück in 12345 Musterdorf, Dorfstr. 4, keine Eintragungen vorhanden.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan und
Bebauungsplan:

Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde Luft keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben werden nach § 34 BauGB geprüft. Ein Vorhaben ist hier nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Nutzung entspricht §5 der Baunutzungsverordnung –Dorfgebiet–. Eine Teilfläche des Grundstücks befindet sich im Außenbereich (als Garten bzw. Weidefläche / Koppel genutztes Teilstück, hinter der Bebauung).

Entwicklungszustand
Fläche im Innenbereich:

bebaute Teilfläche bis direkt hinter die Scheune:
Die Grundstücksqualität dieser Teilfläche des Bewertungsobjektes ist als erschlossenes Bauland einzustufen⁵.
Die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens ist nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Danach wäre im Fall einer Neubebauung ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung möglich, die im Einklang mit der vorhandenen Bebauung stehen müsste.
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) endet am Ende der hinteren Bebauung (hier: hinter der Scheune)⁶. Eine Klarstellungssatzung zur Abgrenzung des Innenbereichs besteht nicht.

Fläche im Außenbereich:

Die restliche Teilfläche des Grundstücks hinter der Bebauung befindet sich im Außenbereich. Flächen im Außenbereich sind i.d.R. der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB. Als „reines Agrarland“ werden Flächen bezeichnet, die nach allen objektiven Gegebenheiten in absehbarer Zeit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind. Als „begünstigtes Agrarland“ werden Flächen bezeichnet, die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen in Betracht kommen. Eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland ist dabei nicht absehbar.⁷
Die hier zu bewertende Teilfläche ist aufgrund ihrer Lage (grenzt direkt an den Siedlungsbereich) sowie einer eher geringen Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dennoch als „begünstigtes Agrarland“ einzustufen.

Umlegungsverfahren,
Flurbereinigungsverfahren,
Sanierungsverfahren und
sonstige Planungsverfahren:

Nach Aussagen des Bauordnungsamtes in Herbst sind keine Planverfahren eingeleitet.

⁵ vgl. § 4 Abs. 4 WertV 98

⁶ gemäß Auskunft bei der Verwaltungsgemeinschaft Herbst Land: Frau Krietsch

⁷ s. KLEIBER/SIMON: *WertV* 98. S. 129 f.

5.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

5.2.1 Gestalt und Form

Das nahezu trapezförmige Grundstück hat eine Fläche von 4.091 m² bei einer Straßenfrontlänge von ca. 32 m und einer mittleren Tiefe von ca. 140 m⁸. In seiner Oberflächengestalt ist das Grundstück eben.

5.2.2 Bodenbeschaffenheit

Nach Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Sommer-Herbst bestehen keine gravierenden Grundwasserprobleme.

Bodenuntersuchungen wurden nicht angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird von ungestörten, normal tragfähigem Baugrund und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen. (Diese Angaben ersetzen kein Baugrundgutachten).

5.2.3 Altlasten

Nach Angaben des Eigentümers sowie des Umweltamtes des Landkreises Sommer-Herbst bestehen auf dem Grundstück Dorfstrasse 4 keine Altlasten.

5.2.4 Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Immissionen (kaum Verkehrslärm über Kopfsteinpflaster durch den Anliegerverkehr) feststellbar.

5.2.5 Erschließung

Das Grundstück liegt an einer ausgebauten Straße (Kopfsteinpflaster) mit beidseitigen, gepflasterten Gehwegen (Verbundsteinpflaster) und gelegentlichem Anliegerverkehr. Straßenbeleuchtung und Straßenbäume sind vorhanden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge befinden sich auf dem Grundstück.

Das Grundstück ist ortsüblich mit Trinkwasser, Gas, Elektroenergie und Telekom erschlossen. Für das Bewertungsgrundstück fallen nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft „Herbster Land“ noch Straßenausbaubeiträge lt. Kommunalabgabengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KAG) an. Über die eventuelle Höhe können derzeit noch keine Angaben gemacht werden.

Das Grundstück ist bisher nicht an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Gemäß Bescheid vom 06.08.2001 des Landkreises Sommer-Herbst, untere Wasserbehörde besteht bis zum 31.12.2016 eine entsprechende Befreiung, da auf dem Grundstück eine DIN-gerechte vollbiologische Kleinkläranlage errichtet wurde (s. Anlage 12). Somit ist der Abwasserzweckverband Herbst von der Abwasserbeseitigungspflicht vorerst befreit und der Nutzungsberechtigte Herr Bodo Luftig zur Reinigung des Abwassers auf dem Grundstück und für die Unterhaltung und den Betrieb der Abwasserbehandlungsanlage verantwortlich. Nach Ablauf der Befristung geht die Abwasserbeseitigungspflicht in vollem Umfang auf den Abwasserzweckverband (AZV) Herbst über. Eine eventuelle Fortsetzung der Antragstellung kann durch AZV beantragt werden.

⁸ siehe Anlage 2

5.2.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen bzw. Vorgaben

1. kein Flächennutzungsplan
2. kein Bebauungsplan

tatsächliche bauliche Nutzung

Das Vier-Seiten-Hof Grundstück ist mit einem, eingeschossigen, teilweise unterkellerten Einfamilienhaus bebaut. Das Dach ist nicht ausgebaut. Weiterhin ist das Grundstück mit vier Nebengebäuden (zwei Ställe, eine Scheune sowie einer Garage / Waschküche) bebaut. Die Wirtschaftsgebäude werden teilweise als Stall und teilweise zu Lagerzwecken genutzt. Der Innenhof zwischen Wohngebäude und Nebengebäuden ist mit Kopfsteinpflaster und teilweise unbefestigt gestaltet. Der sich hinter der Scheune anschließende Grundstücksteil ist im Wesentlichen unbefestigt und unbebaut; befindet sich im Außenbereich und wird überwiegend als Grünland (Koppel) bzw. teilweise als Gartenland genutzt.

Grundstücksfläche

Innenbereichsfläche:	=	ca. 1.050 m _⊥
Außenbereichsfläche:	=	ca. <u>3.041 m_⊥</u>
Gesamtfläche:	=	<u>4.091 m_⊥</u>

Grundfläche bebaut nach § 19 BauNVO⁹

(bezogen auf Innenbereichsfläche, s. Anlage 13, Blatt 1)

Bauliche Anlagen:	=	710 m _⊥
Hoffläche befestigt:	=	<u>260 m_⊥</u>
Gesamte bebaute Fläche:	=	<u>970 m_⊥</u>

Grundflächenzahl (realisiert)

(bezogen auf Innenbereichsfläche)

$$GRZ^{10} = 970 \text{ m}_{\perp} / 1.050 \text{ m}_{\perp} = 0,92$$

Anrechenbare Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 / 1987 und Geschossfläche (GF) (realisiert) nach § 20 BauNVO¹¹

(bezogen auf Innenbereichsfläche, s. Anlage 13, Blatt 2)

Gebäude	Geschoss	BGF (m _⊥)	BGF anrechenbar (entsprechend der möglichen Nutzung) Faktor	BGF anrechenbar (m _⊥)	GF (m _⊥)
Wohngebäude	KG	45	0,5 ¹²	23	0 ¹³
	EG	126	1,0	126	126
	DG	<u>126</u>	1,0	<u>126</u>	0 ¹⁴
Wohngebäude	gesamt	297		275	126

⁹ s. Quellen- und Literaturverzeichnis

¹⁰ die GRZ (GFZ) gibt an, wie viel m_⊥ Grundfläche (Geschossfläche) je m_⊥ Grundstücksfläche bebaubar, bzw. bebaut sind.

¹¹ s. Quellen- und Literaturverzeichnis

¹² Geschosshöhe < 1,6 m

¹³ kein Vollgeschoss, vgl. Bauordnung LSA

¹⁴ kein Vollgeschoss (nicht 2/3 der Fläche über 2,30m Höhe) deshalb keine Anrechnung auf die Geschossfläche, ebenda

Stallgebäude 1		60	0,5 ¹⁵	30	60
Stallgebäude 2		154	0,5 ¹⁶	77	154
Scheune		260	0,5 ¹⁷	130	260
Waschküche		104	0,5 ¹⁸	52	104
Summe Wirtschaftsgebäude		<u>578</u>		<u>289</u>	<u>578</u>
Gesamt:		875		564	704

Geschossflächenzahl (realisiert)

GFZ = 704 m₂ / 1.050 m₂ = **0,67**

Nutzflächenfaktor

Verhältnis Nutzfläche / Geschossfläche¹⁹ = 88 m₂ / 126 = **0,70**

Diese Verhältniszahl (Nutzflächenfaktor) lässt auf einen ungünstigen Grundrisszuschnitt des Gebäudes schließen (großer Anteil an Verkehrsflächen – Eingangsbereich- und Flur). Für Wohngebäude, die bis 1919 errichtet wurden sind Nutzflächenfaktoren von 0,68 bis 0,72 jedoch üblich, zeitgemäß ist eine Verhältniszahl von 0,75 – 0,85.

5.2.7 Bauliche Anlagen

(lt. Angaben des Eigentümers und Erkenntnissen der Ortsbesichtigung)

Anmerkung:

Die Baubeschreibung gibt den augenscheinlich erkennbaren Gebäudezustand bei der Objektbesichtigung wieder.

Sie dient lediglich der Verkehrswertermittlung (Beschränkung auf die wesentlichen, langlebigen und wertbestimmenden Bauteile) und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen (bezüglich: Standsicherheit/ Baugrund, Schädlingsbefall, Schall- und Wärmeschutz, Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen u.ä.) sind nicht vorgenommen worden.

Allgemeines

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> • eingeschossiges Wohnhaus, freistehend, teilweise unterkellert, • Kellergeschoss zu Lagerzwecken genutzt, kein Vollgeschoss, • Dachgeschoss nicht ausgebaut, kein Vollgeschoss 	
Baujahr:	ca. 1884	
Wesentliche Modernisierungen:	1991 1998 2000 1999 1999 2000	Abwasserleitungen Dachdeckung - und Fenster -Erneuerung Fenster hofseitig (Isolierglasfenster mit Dreh- und Kippbeschlägen) Heizungs-Umbau (Kohle auf Öl) Erneuerung von 2 Türen (Küche und Keller) Bad/WC komplett modernisiert

¹⁵ wegen eingeschränkter wirtschaftlicher Nutzbarkeit (ungeeignete Dachräume, Grundrisse und Zufahrtsmöglichkeiten) werden Dachflächen nicht und die sonstigen Flächen im EG nur zu _ angerechnet).

¹⁶ s. Fußnote 15

¹⁷ s. Fußnote 15

¹⁸ s. Fußnote 15

¹⁹ s. Anlage 13 – Flächenberechnungen, Blatt 3

Brutto-Grundfläche (BGF): [nach DIN 277-1987]	275 m ² lt. Anlage 13, Blatt 2 (Anmerkung, die BGF für den Keller wurde wegen der sehr niedrigen Raumhöhe nur mit <u> </u> der Fläche, wegen der eingeschränkten Nutzung und wegen des niedrigeren Herstellungsaufwandes in Ansatz gebracht). Die anrechenbare BGF und die anrechenbare Nutzfläche für die Nebengebäude wurden nur mit <u> </u> der Fläche, wegen der eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit in Ansatz gebracht.
--	--

Wohn- /Nutzflächen – s. Anlage 13:			
Gebäude:		Wohnfläche nach Angabe der Auftraggeberin:	Lichte Höhe (geschätzt):
Wohngebäude:	KG:	0 m	ca. 1,5 m
	EG:	88 m	ca. 2,3 – 2,8 m
	DG:	0 m	
Nebengebäude:		anrechenbare Nutzfläche (geschätzt) bei wirtschaftlicher Nutzung:	Lichte Höhe (geschätzt):
Stallgebäude 1		21 m	4 m
Stallgebäude 2		54 m	ca. 3 m
Scheune		91 m	ca. 6 – 9,5 m
Waschküche / Garage		36 m	ca. 2,2 - 2,7 m
Sonstiges			
Erweiterungsmöglichkeiten Wohngebäude:	Dachausbau		

5.2.8 Wohngebäude

5.2.8.1 Raumaufteilung

Keller: ein zu Lagerzwecken genutzter Raum
 Erdgeschoss: eine 3-Wohnräume, Küche, Bad und Flur mit einer Wohnfläche von rd. 88 m (nach Angaben der Auftraggeberin)
 Dachgeschoss: im wesentlichen unbebaut, ein Aufenthaltsraum (unbeheizbar und derzeit ungenutzt) sowie eine Räucherammer vorhanden

5.2.8.2 Ausführung

Konstruktionsart: konventioneller Mauerwerksbau
 Fundamente: nicht bekannt
 Kellerwände: Ziegelstein – Mauerwerk nach außen ca. 70 cm innen 36,5 cm
 Umfassungswände: Ziegelstein - Mauerwerk im EG 36,5 cm, im DG 24 cm
 Innenwände: Ziegelmauerwerk 36,5 cm, 24 und 12,5 cm, tlw. Holz – Wandkonstruktion (DG)
 Geschossdecken: über Kellergeschoss Gewölbedecke massiv (preußisches Kappengewölbe), sonst Holzbalkendecken; Holzpaneeldecken in Küche und Bad
 Fußböden: KG: Ziegel
 EG: Estrich auf Massivdecke

DG:	Dielung auf Holzbalkendecke, tlw. Estrich
Treppen:	Keller: massive Mauerwerkstreppe 7 Stg. 19/24 cm
	Wohnhaus: Einfache Holzstreppe, 15 Stg. 20/24 cm ohne Podeste, Holzgeländer mit Handlauf; Treppe zur Küche 2 Stg. 20/24, tlw. Holz, tlw. massiv
	Außentreppe hofseitig: 6 Stufen 17/30 cm Naturstein mit Metallgeländer, beidseitig
Schornstein:	gemauert: an Außenwand für Ölheizung
Dach:	Satteldachkonstruktion Betonsteindeckung, Dachentwässerung Zink
Gauben:	keine

5.2.8.3 Ausstattung und Zustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Eingangsbereich EG:	Bodenbeläge: Fliesen
	Wände: geputzt, tapeziert
	Decke: Putz auf Rohrgeflecht, gestrichen
Wohn- und Schlafräume:	Bodenbeläge: PVC und Textilbelag
	Wände: geputzt, tapeziert
	Decke: Putz auf Rohrgeflecht, gestrichen
Küchen:	Bodenbeläge: PVC-Belag, tlw. Fliesenspiegel
	Wände: geputzt, tapeziert oder gestrichen
	Decke: Holzpaneel
Bad:	Bodenbeläge: Fliesen
	Wände: Raumhoch gefliest
	Decke: Holzpaneel, Feuchtraum

Fenster und Türen

Keller:	Türen: <ul style="list-style-type: none"> • keine Türen • Kellereingangstür mit Röhrenspan-Türblatt und Holzarge (neu)
Eingangsbereich EG:	Fenster: Kunststoff-Kellerfenster, isolier verglast
	Türen: Einflügelige Holztür mit Füllung und Glasausschnitt, mit beweglichem Seitenteil
Wohnbereich:	Fenster: keine
	Türen: Tlw. Röhrenspantüren, tlw. einfach glatte Holztüren (DDR-Standard)
	Fenster: Hofseitig Holzfenster, isolierverglast mit Dreh- und Kippbeschlägen, straßenseitig PVC-Verbundfenster
Dachgeschoss:	Türen: Einfache glatte Holztüren (DDR-Standard)
	Fenster: Zwei Fenster zur Straße, Rundbogen PVC-Verbundfenster

besondere Bauteile, Kücheneinrichtung

Besondere Bauteile:	Außentreppe zum Hof
Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	nicht Bestandteil der Bewertung

Ausführung - technische Ausstattung

Elektroinstallation:	Keller:	einfache Ausführung, auf Putz
	Eingangsbereich und Treppenhaus:	einfache Ausführung, unter Putz
	Wohnung:	<ul style="list-style-type: none">• einfache Ausführung, unter Putz verlegt, 1-2 Lichtauslässe und durchschnittlich 2 bis 3 Steckdosen je Raum• im EG technisch zeitgemäß unter Putz• Klingelanlage, Telefonanschluss
Sanitär:	Im Bad WC:	<ul style="list-style-type: none">• WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschbecken weiße Sanitärobjekte von einfacher Ausstattung und Qualität,• Fliesen: raumhoch• Abwasserleitungen 1998/9 neu
Heizung:	Standort: Waschküche	<ul style="list-style-type: none">• Zentralheizung modernisiert 1995• (Energieträger ÖL, Fa. Sieger, 17 kW,• Baujahr 1995 mit 2 x 2000 l Ölbehälter (doppelwandig) in Ölwanne
	Wohnungen:	<ul style="list-style-type: none">• Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:		Zentrale Versorgung über Heizungsanlage, Mischbatterie mit Thermostat im Bad
Klingelanlage:		ja
Antennenanlage:		SAT
Blitzschutz:		nein
Sonstiges:		Keine Angaben

5.2.8.4 Dach

Dachkonstruktion:	Pfettendach mit Drempel
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tonpfannen
Dachentwässerung:	Zink
Schornstein:	Ziegelsteinmauerwerk

5.2.8.5 baulicher Zustand, sichtbare Mängel und Schäden

Belichtung und Besonnung:	Tlw. unzureichend (insbesondere Schlafzimmer und Bad)
Grundrissgestaltung:	für das Baualter zeittypisch, für heutige Ansprüche tlw. unzweckmäßig (tlw. Durchgangszimmer Küche und Wohnzimmer), Bad nur über Küche erreichbar
Baumängel - und Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden (Salpeteraustritt) im Keller,• Putzschäden am Außenputz,

Sonstige Bemerkungen:
Allgemeinbeurteilung:

- Risse im Außenmauerwerk,
- Sockelbereich teilweise sanierungsbedürftig
- Keller: Raumhöhe unter 1,6 m (keine Stehhöhe)

Das Objekt wurde teilweise modernisiert und instand gehalten und weist im Erdgeschoss einen normalen bis guten Unterhaltungszustand auf.

5.2.9 Nebengebäude

5.2.9.1 Ausführung und Ausstattung, Baumängel und Bauschäden

Stallgebäude 1

Art des Gebäudes: eingeschossiges Stallgebäude, nicht unterkellert, massiver Mauerwerksbau mit Satteldachkonstruktion, als Stall genutzt

Baujahr: ca. 1897

Fundamente: nicht bekannt

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk 42 cm, teilweise Feldstein

Innenwände: Ziegelmauerwerk

Fußböden: Ziegel

Dach: Holzkonstruktion, Sparrendachkonstruktion, Satteldach mit Tonpfannen Eindeckung und Dachentwässerung (Zink), neu

Fenster: Keine

Türen: einfache Brettertüren, zweiflügeliges Holztor

Durchfahrt: Von Straße zum Hof vorhanden,

Stallgebäude 2

Art des Gebäudes: zweigeschossiges Stallgebäude, nicht unterkellert, massiver Mauerwerksbau mit Pultdachkonstruktion, zu Stall- und Lagerzwecken genutzt

Baujahr: ca. 1897

Fundamente: nicht bekannt

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk ca. 40 cm

Innenwände: Ziegelmauerwerk

Fußböden: Ziegel, in Garage Beton

Dach: Holzkonstruktion, Pultdach mit Betonsteindeckung (alt) und Dachentwässerung (Zink)

Fenster: Stahlrahmenfenster, einfach verglast

Türen: Einfache neuwertige Brettertüren, und zweiflügeliges Holztor (alt)

Sonstiges: Stalleinbauten für Pferdehaltung,

Waschküche, Heizungsraum und Öllager, Garage

Art des Gebäudes: zweigeschossiger Anbau ans Wohngebäude, nicht unterkellert, massiver Mauerwerksbau, geputzt, mit Satteldachkonstruktion, Heizraum (Zentralheizung (ca. 1999) für Wohngebäude, Öllager, Waschküche und zu Lagerzwecken sowie als Garage genutzt

Baujahr:	für die Wertermittlung wird von einem geschätzten Baujahr von ca. 1894 ausgegangen
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk 40 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Fußböden:	Teilweise Beton, teilweise Ziegel, teilweise unbefestigt
Dach:	Satteldachkonstruktion, mit Wellasbestdeckung (alt) teilweise Betondachstein (alt), mit Dachentwässerung (PVC)
Fenster:	Ein Holzfenster, einfach zweiflügelig verglast, ein Verbundfenster
Türen und Tor:	Holztür mit Füllung und Glasausschnitt, Stahltür mit Stahlzarge (Sicherheitstür zum Öllager), zweiflügeliges Holztor zum Lagerräumen

Scheune

Art des Gebäudes:	Scheunengebäude, nicht unterkellert, massiver Mauerwerksbau mit Satteldachkonstruktion, zu Lagerzwecken genutzt
Baujahr:	ca. 1894
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk 40 cm
Innenwände:	keine
Fußböden:	Teilweise Lehm, teilweise unbefestigt, teilweise Beton
Dach:	Holzkonstruktion, Satteldach mit doppelt stehendem Stuhl und mit Tonpfannen Eindeckung (neu: 2002) und Dachentwässerung (Zink) neu
Fenster:	Ein Holzverbundfenster
Türen:	einfache Brettertüren, zwei zweiflügelige Holztore (eins mit Oberlicht)

5.2.9.2 baulicher Zustand, sichtbare Mängel und Schäden

Stallgebäude 1

Baumängel und Bauschäden:	Mauerwerksschäden großflächig
Sonstige Bemerkungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	zu Stall- und Lagerzwecken genutztes Nebengebäude, instandsetzungsbedürftig, teilweise ungenutzt

Stallgebäude 2

Baumängel und Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">teilweise Feuchtigkeitsschäden (Salpeterausblühungen), teilweise Mauerwerksrisse, Verfugung schadhaftDachholzkonstruktion (Pulldach) ist in Ordnung, Dachdeckung erneuerungsbedürftig
Sonstige Bemerkungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	zu Stall- und Lagerzwecken genutztes Nebengebäude, teilweise instandsetzungsbedürftig, teilweise ungenutzt

Waschküche, Heizungsraum und Öllager, Garage

- Baumängel und Bauschäden:
- Putzschäden, Feuchtigkeitsschäden,
 - Dachdeckung erneuerungsbedürftig, teilweise keine Dachentwässerung,
 - Salpeterschäden im Mauerwerk,
 - desolate Holzkonstruktion der Zwischendecke und Holzterrasse zum Boden; Boden augenscheinlich nicht nutzbar
- Sonstige Bemerkungen: keine
- Allgemeinbeurteilung: zu Lagerzwecken, Heizung, Öllager und Waschküche bzw. als Garage genutztes Nebengebäude, schlechter Allgemeinzustand

Scheune

- Baumängel und Bauschäden:
- Außenwände teilweise erneuert,
 - Mauerwerksschäden durch Düngemittellagerung und Salpeteraustritt
 - Dachkonstruktion dem Baualter entsprechend
- Sonstige Bemerkungen: keine
- Allgemeinbeurteilung: zu Lagerzwecken genutztes Nebengebäude, teilweise instandsetzungsbedürftig

5.2.10 Außenanlagen

- Einfriedung:
- Maschendrahtzaun ca. 1 m bis 1,7 m hoch (instandsetzungsbedürftig),
 - Zufahrt zum Hof durch zweiflügeliges Stahltor
- Hofbefestigung:
- Kopfsteinpflaster, tlw. Verbundsteinpflaster und tlw. unbefestigte Fläche
- Kläranlage:
- Vollbiologische und teilbiologische Kläranlage
 - Baujahr der vollbiologischen Kläranlage 2002
 - geschätzt 6.000 €
- Sonstiges:
- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
 - außen liegende Klärgrube, vollbiologisch
 - im Hof befindliche Klärgrube, teilbiologisch
 - Garten, Grünland (Koppel), Obstbaumanpflanzungen

6 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in 12345 Musterdorf, Dorfstrasse 4

Gemarkung: Luft
Flur: 6
Flurstück: 9

Wertermittlungsstichtag: 01. März 2003

6.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB²⁰ gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken sind die Vorschriften der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Wertermittlungsverordnung (WertV) – vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081) anzuwenden (§ 1 WertV).

Nach § 3 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstückes zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Nach § 7 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im Literatur- und Quellenverzeichnis aufgeführt.

²⁰ s. Quellen- und Literaturverzeichnis

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 2 WertV).

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Sachwertverfahren

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 21 ff. WertV) sind insbesondere die Herstellungskosten (§ 22 WertV), die Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) sowie Baumängel und Bauschäden (§24 WertV) unter Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu ermitteln.

Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 ff. WertV) findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (§ 16 WertV), der Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV), die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (§ 19 WertV) in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größe bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarere Grundstücke, d. h. also „marktorientiert“, in die Wertermittlung eingeführt werden müssen, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen.

Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 13 und 14 WertV) findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Weiterhin müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 14 WertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen Vergleichsfälle nicht vor. Daher ist zu entscheiden, ob das Ertrags- oder das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden soll.

Für das zu begutachtende Grundstück wird das

Sachwertverfahren

als verkehrswertbestimmendes Verfahren herangezogen, da es sich beim Wertermittlungsobjekt um ein mit einem Einfamilienhaus nebst Wirtschaftsgebäuden bebautes Grundstück (ehemals landwirtschaftliches Gehöft) handelt. Solche Objekte dienen vorrangig der Eigennutzung und werden am Markt unter Substanzwertgesichtspunkten gehandelt. Dabei sind die Auswirkungen einer möglichen Fremdnutzung (Vermietung oder Verpachtung) ggf. über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist regelmäßig (vgl. §15 Abs.2 bzw. §21 Abs.2 WertV) nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dafür sind Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen und die Bodenrichtwertkarte heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen mit dem zu wertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand zu beziehen (vgl. §13 Abs. 1u.2 WertV).

Bodenwertermittlung mittels direktem Preisvergleich

Nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Dessau sind keine Kauffälle im Lagebereich der Dorfstrasse bei vergleichbarer Qualität registriert worden. Damit ist eine Bodenwertermittlung mittels direktem Preisvergleich ausgeschlossen.

Bodenwertermittlung mittels indirektem Vergleichswertverfahren (Verwendung von Bodenrichtwerten)

Der Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss aus der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wurde, ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen (vgl. auch §14 WertV)²¹.

Das Wertermittlungsobjekt (Grundstücksteil der im Innenbereich liegt) befindet sich in einer BRW-Zone für baureifes Land im Dorfgebiet²², erschließungsbeitragsfrei (ebf). Für den Grundstücksteil der außerhalb des Innenbereiches liegt (also im Außenbereich; siehe Pkt. 5.1.2) und derzeit als Gartenland bzw. Weidefläche genutzt wird (hinter der Scheune bis zum Graben) ist als Ausgangswert für die Bewertung ein Bodenrichtwert anzuhalten, der sich auf eine entsprechende Nutzung und Lage bezieht.

Zum Richtwertgrundstück für die Teilfläche im Innenbereich:

Für den Bodenrichtwert für baureifes Land im Dorfgebiet sind bisher durch den Gutachterausschuss keine weiteren Kriterien zugrunde gelegt. Demnach wird unterstellt, dass sich der Bodenrichtwert auf ein normal geformtes Grundstück mit ortsüblicher Größe für das Dorfgebiet mit einer ortsüblich vorhandenen Erschließung bezieht.

Der aktuelle BRW des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Dessau für den Stichtag 31.12.2002 bezogen auf die Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjekts beträgt:

8 €/m₂.

in einem Dorfgebiet (Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben...²³), erschließungsbeitragsfrei. Nach Aussagen des Gutachterausschusses

²¹ vgl. KLEIBER/SIMON/WEYERS 1998: S. 716 ff.

²² gilt für die bebaute Fläche im Innenbereich

²³ vgl. BauNVO § 5

ist keine konjunkturelle Entwicklung im Zeitraum zwischen 01/2003 und 03/2003 zu erkennen, so dass der o.g. Wert als Ausgangswert für die Bodenwertbestimmung verwendet wird.

Zum Richtwertgrundstück für die Teilfläche im Außenbereich:

Für Gartenland existieren gegenwärtig keine Bodenrichtwerte. Jedoch sind durch den Gutachterausschuss nachfolgende Untersuchungsergebnisse veröffentlicht worden:

- Bei den als Gartenland bezeichneten Flächen handelt es sich um Hausgärten und Grabeland, für die eine bauliche Nutzung nicht zulässig ist.
- Die Flächengröße der untersuchten Kauffälle beträgt zwischen 50 m₂ und 1.500 m₂.
- Mittels Regressionsanalyse konnte eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise pro m₂ Fläche vom vorhandenen Bodenrichtwert (Bauland) bzw. der Grundstücksgröße nachgewiesen werden.
- Die Untersuchung bezieht sich auf Kauffälle für baureifes Land mit einem Kaufpreis zwischen 10 €/m₂ und 40 €/m₂ Grundstücksfläche.
- Bei einem Bodenrichtwert für baureifes Land von 10 €/m₂ Grundstücksfläche wurde dabei für Gartenland ein Verhältnis zum Bodenrichtwert von ca. 25 % bei einer Flächengröße von 600 m₂ ermittelt.
- Bei Abweichungen von der Flächengröße von 600 m₂ sind Umrechnungskoeffizienten zu verwenden:
so ist bei einer Flächengröße für das Gartenland von:
 - 50 m₂ ein Umrechnungskoeffizient von 1,57
 - 1.000 m₂ ein Umrechnungskoeffizient von 0,81
 - 1.500 m₂ ein Umrechnungskoeffizient von 0,63anzuhalten.

Darüber hinaus wird vom Gutachterausschuss ein Richtwert für Grünland im Außenbereich in Höhe von 0,20 €/m₂ Grundstücksfläche bei einer Grünlandzahl von 40 veröffentlicht.

Bodenwertermittlung für die Teilfläche im Innenbereich:

Das Grundstück Dorfstrasse 4 ist mit einem eingeschossigen teilunterkellerten Einfamilienhaus (nicht ausgebautes DG, kein Vollgeschoss) und diversen ortstypischen Wirtschaftsgebäuden bebaut. Die tatsächlich vorhandene GFZ beträgt zum Wertermittlungsstichtag (bei einer tatsächlichen Geschossfläche von 704 m₂) 0,67, die tatsächliche GRZ beträgt (bei einer bebauten Fläche von 970 m₂) 0,92²⁴. Nach Auskunft bei der zuständigen Verwaltungsbehörde ist eine Erweiterung (Dachausbau) in Anlehnung an § 34 BauGB, zulässig und möglich.

Für das Richtwertgrundstück ist kein Maß der baulichen Nutzung (GFZ) angegeben.

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme kann davon ausgegangen werden, dass die auf dem Bewertungsobjekt realisierte GFZ von 0,67 orts- und lagetypisch ist.

Demzufolge erübrigt sich eine Anpassung des Bodenwertes nach dem Maß der baulichen Nutzung.

In der Wertermittlungspraxis werden bei abweichenden Grundstücksgrößen Ab- bzw. Zuschläge vom Bodenwert, mit Umrechnungskoeffizienten, gebildet. Bei kleineren Grundstücksflächen steigt der Quadratmeterpreis verhältnismäßig steil an, deshalb muss beim Preisvergleich zwischen kleinen und großen Grundstücken unterschieden werden.

Diese Umrechnungskoeffizienten sollen aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet werden.

Der örtliche Gutachterausschuss hat jedoch keine entsprechenden Werte veröffentlicht, deshalb kann auf Daten aus der Fachliteratur zurückgegriffen. In Anlehnung an KLEIBER²⁵ lassen sich

²⁴ vgl. Anlage 13

²⁵ vgl. KLEIBER/SIMON/WEYERS 1998: S. 796

für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgende Koeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche ermitteln:

Fläche	Umrechnungskoeffizient
500 m ₂	1,00
1.000m ₂	0,84

Entsprechend der o.g. Umrechnungskoeffizienten ergäbe sich eine Wertminderung von rd. 15 % aufgrund der größeren Grundstücksfläche. Der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert ist in Hochpreisregionen stärker ausgeprägt, als in mittleren und niedrigen Preisregionen.²⁶ Musterdorf ist einer ausgesprochenen Niedrigpreisregion zuzuordnen. Der Einfluss der Grundstücksgröße wird für das Bewertungsobjekt deshalb vernachlässigt.

Demzufolge ist für das Wertermittlungsobjekt eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Grundstücksgröße nicht notwendig:

$$8 \text{ €/m}_2 \times 1,00 = 8 \text{ €/m}_2 \quad \mathbf{8 \text{ €/m}_2 \text{ (ebf)}}$$

Da für das Bewertungsobjekt noch Straßenausbaubeträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden sowie eine endgültige Regelung der Abwasserentsorgung noch nicht geregelt ist (s. Pkt. 5.2.5, sowie Anlagen 11 und 12) wird ein Abschlag von 10 % auf die zu bewertende Teilfläche als sachgerecht angesehen.

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks (Innenbereichsteilfläche):

1.050 m ₂ x 8,-€/m ₂ - 0,9	=	rd. 7.600 € (ebf)
--	---	--------------------------

Tabelle 1: Berechnung des Bodenwertes (Innenbereichsfläche)

Bodenwertermittlung für die Teilfläche im Außenbereich:

Wie unter Pkt. 5.2.6 beschrieben wird die hier zu bewertende Teilfläche neben einer Nutzung als Gartenland überwiegend als Grünland (Koppel) für den Eigenbedarf (Ziegen- und Pferdehaltung) bewirtschaftet. Eine mittelfristige Umnutzung als Gartenland ist möglich.

Für die Bewertung wird demzufolge unterstellt, dass:

- 1.000 m₂ Fläche als Gartenland zu bewerten sind (ca. 1/3 der Teilfläche im Außenbereich)
- 2.041 m₂ Fläche als Grünland (Koppel) zu bewerten sind (ca. 2/3 der Teilfläche im Außenbereich).

Entsprechend der o.g. Untersuchungsergebnisse des zuständigen Gutachterausschusses werden nachfolgende Abhängigkeiten für die Bewertung der Teilfläche berücksichtigt:

- für Gartenland ein Verhältnis zum Bodenrichtwert (Bauland) von 25 % bei einer Flächengröße von 600 m₂.
- für die Abweichung der Flächengröße von 600 m₂ ist ein Umrechnungskoeffizient zu verwenden:
bei einer Flächengröße für das Gartenland von:
 - 1.000 m₂ ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,81 anzuhalten.

²⁶ ebenda

Demnach ergibt sich für den als Gartenland zu bewertenden Anteil folgender Ansatz:

$1.000 \text{ m}_\text{ } \times 8,-\text{€}/\text{m}_\text{ } \times 0,25 \times 0,81$	=	rd. 1.600 €
---	---	--------------------

Tabelle 2: Berechnung des Bodenwertes (Gartenland)

Darüber hinaus wird vom Gutachterausschuss ein Richtwert für Grünland im Außenbereich in Höhe von 0,20 €/m Grundstücksfläche bei einer Grünlandzahl von 40 veröffentlicht.

Nach Angaben des Gutachterausschusses wird für die als Grünland (Koppel) zu bewertende Teilfläche eine Grünlandzahl von 40 ausgewiesen.

Nach MÖCKEL²⁷ werden für begünstigte Agrarlandflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Preise in Höhe des 2 bis 6 fachen des Wertes für reines Agrarland gezahlt. Bei niedrigem Bodenpreisniveau regelmäßig im oberen Bereich dieser Wertspanne.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist für die als Grünland (Koppel) zu bewertende Teilfläche, aufgrund der nahen Lage zur Siedlung, trotz einer eher begrenzten Nachfrage für diese Flächen, dennoch von begünstigtem Agrarland auszugehen²⁸.

Der Einfluss der Grundstücksgröße wird für das Bewertungsobjekt vernachlässigt. Zusammenfassend wird der doppelte Wert für reines Agrarland für angemessen gehalten.

Demnach ergibt sich für den als Grünland (Koppel) zu bewertenden Anteil folgender Ansatz:

$2.041 \text{ m}_\text{ } \times 0,20 \text{ €/m}_\text{ } \times 2$	=	rd. 800 €
--	---	------------------

Tabelle 3: Berechnung des Bodenwertes (Grünland)

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks (Zusammenstellung der Teilflächen):

Teilfläche im Innenbereich (ebf)	=	7.600 €
Gartenland im Außenbereich	=	2.600 €
Grünland (Koppel) im Außenbereich	=	800 €
Bodenwert Gesamtfläche	=	11.000 €

Tabelle 4: Berechnung des Bodenwertes (Gesamtfläche)

²⁷ MÖCKEL: *Praxis der Grundstücksbewertung*. S. 3.3.1/11

²⁸ siehe auch Pkt. 5.1.2

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren nach §§ 21 bis 25 WertV kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, bauliche Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von gewöhnlichen Normalherstellungskosten, bezogen auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung ihres Alters, von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände, ermittelt (Ersatzbeschaffungswert). Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Bewertung von älteren Wirtschaftsgebäuden im ländlichen Raum²⁹:

Die Gesamtnutzungsdauer von Scheunen und Ställen wird in Abhängigkeit von der Ausführung mit 30 bis 60 Jahren angegeben. Demnach dürften Stallgebäude mit einem Baujahr vor 1960 und Scheunen mit einem Baujahr vor 1940 nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sein, ohne eine grundlegende Modernisierung, vor allem im Bereich der Ausbaugewerke. Diese Gebäude haben keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr.

Teilweise stammen jedoch noch heute wirtschaftlich nutzbare Scheunen aus dem 19. Jahrhundert, auch ohne grundlegende Modernisierung.

Bei der Bewertung von älteren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden unter Anwendung des Sachwertverfahrens ist eine Ausrichtung auf wirtschaftliche Gesichtspunkte unerlässlich. Sind die Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr nutzbar, so beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 0 Jahre und das Gebäude hat – auch wenn die Substanz noch befriedigen kann oder gut ist – keinen Sachwert (zumindest unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten).

Bei der Ableitung der Herstellungskosten im Rahmen des Sachwertverfahrens, unter Anwendung der NHK 95 bzw. 2000, ist dabei zu beachten, dass nur die Gebäudeteile die zukünftig wirtschaftlich nutzbar sind, bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) zugrunde gelegt werden. Deckenlastiger Lagerraum, kleinere Stalleinbauten, Gebäude – sofern sie nicht wirtschaftlich als Stallung zu nutzen sind, mit niedrigen oder keinen Zufahrtsmöglichkeiten und Gebäude mit zahlreichen Innenstützen sind i.d.R. wirtschaftlich nicht mehr nutzbar.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes ist u.a. zu berücksichtigen, welche potentiellen Käufergruppen das Marktgeschehen auf dem entsprechenden Teilmarkt bestimmen. So ist bekannt, dass insbesondere in Süddeutschland und ballungsnahen Räumen landwirtschaftliche Betriebe von ca. 80 bis 90 % Nichtlandwirten gekauft werden.

Altgebäude erfordern häufig aufwendige Sanierungsmaßnahmen und einen hohen Bauunterhalt. Die wirtschaftliche Nutzung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden wird insbesondere durch ungeeignete:

- Grundrisse,
- Deckenhöhen,
- Dachräume und
- Zuordnung der Gebäude
- Zufahrtsmöglichkeiten

erschwert.

Potentielle Käufergruppen für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen können sein:

²⁹ vgl. hierzu: BMVBW und Autorengruppe GARTUNG; GÜTTER; u.a: *Normalherstellungskosten 2000 für landwirtschaftliche Betriebsgebäude*. S. 12 ff. und GUG: Heft 6/2001, S. 326-335

- Interessenten für stilvolles Wohnen auf dem Lande (wenn Lage, Ambiente und Umgebung stimmen), wichtigstes Entscheidungskriterium ist für diese Gruppe das Wohnhaus, bzw. die Verbindung mit Wirtschaftsgebäuden zu einem attraktiven „Hofensemble“.
- Nachfrager mit umfangreichen Freizeit- und Sportinteressenten (z.B. Pferdeliebhaber u.a.) können auch größere Wirtschaftsgebäude nutzen.
- Gewerbliche Nachfrager (z.B. Gastronomie, Beherbergung, freie Berufe u.a.); Entscheidungskriterium ist hier ein stilvolles Altgebäude, wenn Lage, Ambiente und Umgebung zum Nutzungszweck passen.

Der Wert von Altgebäuden hängt somit entscheiden von der potentiellen Käufergruppe ab.

Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Raum- oder Flächeneinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Die Normalherstellungskosten wurden den Normalherstellungskosten 95 bzw. 2000 entnommen. Sie sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Bruttogrundfläche

Als Bezugseinheit des Herstellungswertes des Gebäudes wird der Quadratmeterpreis pro Bruttogrundfläche (berechnet nach DIN 277, Ausgabe Juni 1987) gewählt. Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Geschosse) eines Bauwerks, wobei die äußeren Abmessungen der begrenzenden Bauteile maßgebend sind.

Die anrechenbare Bruttogrundfläche (BGF) für das Bewertungsobjekt (Wohngebäude) wurde wie folgt ermittelt³⁰:

Geschoss		BGF
KG ³¹	=	23 m ₂
EG	=	126 m ₂
DG	=	126 m ₂
Anrechenbare BGF	=	275 m₂

Tabelle 5: anrechenbare Bruttogrundfläche Wohngebäude

Die anrechenbaren Bruttogrundflächen für die Bewertungsobjekte (Wirtschaftsgebäude) wurden wie folgt ermittelt³²:

Gebäude		BGF ³³
Stallgebäude 1	=	30
Stallgebäude 2	=	77
Scheune	=	130
Waschküche / Garage	=	52

Tabelle 6: anrechenbare Bruttogrundfläche Wirtschaftsgebäude

³⁰ s. auch Anlage 13 und Pkt. 5.2.6

³¹ Wegen der eingeschränkten Nutzbarkeit, lichte Höhe unter 1,6 m wird nur der tatsächlichen BGF in Ansatz gebracht.

³² s. auch Anlage 13 und Pkt. 5.2.6

³³ wegen der eingeschränkten Nutzbarkeit der Wirtschaftsgebäude, vgl. Ausführungen unter Pkt. 6.4.1 : *Bewertung von älteren Wirtschaftsgebäuden im ländlichen Raum*, wurden grundsätzlich die Dachböden nicht auf die BGF angerechnet. Darüber hinaus wurden grundsätzlich nur der ebenerdigen BGF in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten

Zu den gewöhnlichen Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Soweit Baunebenkosten nicht in den vom Bundesbauministerium veröffentlichten Normalherstellungskosten (NHK 95 bzw. NHK 2000) enthalten sind, sind sie in einem Vomhundertsatz anzugeben und den Herstellungskosten hinzuzurechnen.

Sie wurden in Anlehnung an die NHK 95³⁴ in Ansatz gebracht und betragen 16-% beim Wohngebäude, 10 % bei der Scheune und 12 % bei den Stallgebäuden.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Wohngebäude:

Bei der Eingruppierung des Wertermittlungsobjekts in die jeweils maßgebende Baujahrsklasse in die „Normalherstellungskosten 1995“ ist zu berücksichtigen, dass bei modernisierten Gebäuden ein entsprechendes „fiktives Baujahr“ zu bilden ist. Bei einer durchgreifenden Modernisierung kann näherungsweise folgende Annahme in Ansatz gebracht werden:

Altbestand ca. 75 % des Gesamtgebäudes; Baujahr: 1884
Modernisiert ca. 25 % des Gesamtgebäudes; Jahr der Modernisierung: 2000

$$\frac{1884 \times 75 + 2000 \times 25}{100} = 1913 \text{ (fiktives Baujahr)}^{35}$$

Daneben ist es auch möglich die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad zu bestimmen.

Entsprechend Anlage 10 ergibt sich für das Gebäude eine verlängerte RND von 35 Jahren. Bei einer „üblichen“ Gesamtnutzungsdauer (GND) für derartige Objekte von 90 Jahren³⁶ ergibt sich für das teilmodernisierte Gebäude:

Fiktives Alter = GND – verlängerte RND
65 Jahre = 90 Jahre – 25 Jahre
daraus folgt ein **fiktives Baujahr** (2003 – 55) von **1938**³⁷

Wegen der genaueren Methode (Ermittlung der RND in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad) wird für die weiteren Ermittlungen von einer RND von 25 Jahren und von einem fiktiven Baujahr von 1938 ausgegangen.

Die Ermittlung der RND erfolgte unter Beachtung der technischen und wirtschaftlichen GND der einzelnen Bauglieder.

Wirtschaftsgebäude:

Die Restnutzungsdauer der Wirtschaftsgebäude wurde unter Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit geschätzt. Dabei wurde insbesondere die Erneuerung der Dachhaut bei Scheune und Stallgebäude 1 berücksichtigt.

³⁴ s. Anlage 5 bis 8

³⁵ vgl. Vortrag SIMON vom 14.10.2000, *Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke auf der Grundlage des Sachwertverfahrens*. S.29

³⁶ vgl. SIMON/ KLEIBER 1996: Anlage 20, S. 692

³⁷ vgl. vgl. KLEIBER/SIMON/WEYERS 1998: 961ff.

Gebäude	Baujahr	GND	RND
Stallgebäude 1	1897	40 Jahre	15 Jahre
Stallgebäude 2 / Garage	1897	40 Jahre	10 Jahre
Scheune	1894	60 Jahre	25 Jahre
Waschküche Garage	1894	40 Jahre	10 Jahre

Tabelle 7: Schätzung der RND für die Wirtschaftsgebäude

Wertminderung wegen Alters

Jedes Gebäude unterliegt selbst bei laufender ordnungsgemäßer Unterhaltung durch Alterung und Abnutzung dem Wertverzehr. Infolgedessen muss vom Gebäudeherstellungswert eine Abschreibung wegen Alters vorgenommen werden. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Es ist zu beachten, dass nicht der physische Bestand der baulichen Anlagen, sondern deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall wird die Abschreibung nach WertR 91 Anlage 6 (Abschreibung nach Ross) gewählt. Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswerts auszudrücken.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Es liegen nachfolgende erkennbaren Baumängel und Bauschäden vor:

Wohngebäude:

Baumängel - und
Bauschäden:

- Feuchtigkeitsschäden (Salpeteraustritt) im Keller,
- Putzschäden am Außenputz,
- Risse im Außenmauerwerk

Wirtschaftsgebäude:

Stallgebäude 1

Baumängel und
Bauschäden:

Mauerwerksschäden großflächig

Stallgebäude 2

Baumängel und
Bauschäden:

- teilweise Feuchtigkeitsschäden (Salpeterausblühungen), teilweise Mauerwerksrisse, Verfugung schadhaft
- Dachholzkonstruktion (Pultdach) ist in Ordnung, Dachdeckung erneuerungsbedürftig

Waschküche, Heizungsraum und Öllager, Garage

Baumängel und
Bauschäden:

- Putzschäden, Feuchtigkeitsschäden,
- Dachdeckung erneuerungsbedürftig, teilweise keine Dachentwässerung,
- Salpeterschäden im Mauerwerk,
- desolate Holzkonstruktion der Zwischendecke und Holzterasse zum Boden; Boden augenscheinlich nicht nutzbar

Scheune

Baumängel und
Bauschäden:

- Außenwände teilweise erneuert,
- Mauerwerksschäden durch Düngemittellagerung und Salpeteraustritt
- Dachkonstruktion dem Baualter entsprechend

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand u.ä.) werden nach § 25 WertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

Unter Pkt. 5.2.8.5 und unter Pkt. 5.2.9.2 dieses Gutachtens wurden der bauliche Zustand und die sichtbaren Mängel und Schäden des Wohngebäudes und der Nebengebäude beschrieben.

Hinsichtlich der baulichen Mängel und Schäden gilt, dass diese nur in dem Umfang berücksichtigt werden dürfen, der zur Annäherung an den Zustand vergleichbarer Objekte erforderlich ist. Dabei ist zu bedenken, dass vergleichbare Objekte ähnlicher Art und ähnlichen Alters auch bestimmte Mängel aufweisen.

Bei dem Bewertungsobjekt waren nach augenscheinlicher Objektbegehung und nach den Angaben des Eigentümers solche sonstigen wertbeeinflussenden Umstände nachvollziehbar. Die notwendigen Aufwendungen zur Beseitigung dieser Mängel und zur Sicherung einer nachhaltigen Verwertung des Objektes, werden (soweit sie nicht bereits in einer Reduzierung der Restnutzungsdauer Berücksichtigung fanden) wie folgt geschätzt:

Wohngebäude:	10 % vom alterswertgeminderten Gebäudewert
Stallgebäude 1:	10 % vom alterswertgeminderten Gebäudewert
Stallgebäude 2:	20 % vom alterswertgeminderten Gebäudewert
Scheune:	10 % vom alterswertgeminderten Gebäudewert
Waschküche / Garage:	20 % vom alterswertgeminderten Gebäudewert

Die angegebenen Kosten werden nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Es wurden insbesondere keine weiteren Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Für besonders zu bewertende Bauteile (vollbiologische Klärgrube, teilbiologische Klärgrube, Außentreppe zum Hof) wird pauschal ein Zuschlag von 5.000,-€ in Ansatz gebracht.

Außenanlagen

Als Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb des Gebäudes insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen bis zur Grundstücksgrenze, Hof- und Wegebefestigungen, gärtnerische Anlagen und Einfriedungen zu bewerten, die im Bodenwert nicht erfasst sind.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, die Einfriedung, Hof- und Wegebefestigung ist ortsüblich als normal einzustufen.

Die Bewertung der Außenanlagen erfolgt in Anlehnung an VOGELS³⁸. Für einfache Anlagen können danach pauschal 2-4% der Baukosten in Ansatz gebracht werden.

Für das Bewertungsobjekt werden für die Außenanlagen 3% des Gebäudesachwertes in Ansatz gebracht.³⁹

³⁸ vgl. VOGELS 1996:131

³⁹ vgl. auch vgl. KLEIBER/SIMON/WEYERS 1998: S. 1071,RN:27

6.4.2 Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 95 / 2000

Der Grundflächenpreis in €/m_{Bruttogrundfläche} beträgt für freistehende Einfamilienhäuser entsprechend fiktivem Baujahr 1938 und bei einem mittleren Ausstattungsstandard entsprechend Kennzeichnung in Anlage 5 in Anlehnung an Typ 1.02⁴⁰ Baujahresgruppe 1925 - 1945 (Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend; Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss):

405	€/m _{Bruttogrundfläche}	BGF
-----	----------------------------------	-----

Abweichend zum Typ 1.02 ist das Bewertungsobjekt nur teilunterkellert.

Der Grundflächenpreis in €/m_{Bruttogrundfläche} beträgt für Reihenendhäuser entsprechend fiktivem Baujahr 1938 und bei einem mittleren Ausstattungsstandard entsprechend Kennzeichnung in Anlage 5 in Anlehnung an Typ 1.22⁴¹ Baujahresgruppe 1925 - 1945 (Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend; nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss):

455	€/m _{Bruttogrundfläche}	BGF
-----	----------------------------------	-----

Bezeichnung der Fläche	Teilfläche	Anteil an Gesamtfläche	NHK 95
Unterstellte Gebäudefläche:	45 m _{Bruttogrundfläche}	rd. 35 %	405 €/m _{Bruttogrundfläche} BGF
Nicht unterstellte Gebäudefläche:	81 m _{Bruttogrundfläche}	rd. 65 %	455 €/m _{Bruttogrundfläche} BGF

Tabelle 8: Berücksichtigung der Teilunterkellerung

Wichtung der NHK 2000-Werte entsprechend der Teilunterkellerung:

$$\frac{405 \times 35 + 455 \times 65}{100} = rd. 435$$

Damit ergeben sich für das Wohngebäude gewichtete Normalherstellungskosten 2000 von:

435	€/m _{Bruttogrundfläche}	BGF
-----	----------------------------------	-----

⁴⁰ siehe Anlage 5

⁴¹ siehe Anlage 6

NHK 2000-Tabellenwert (2000= 100) Typ 1.02 bzw. 1.22 (freist. EFH) Baujahresklasse 1925 bis 1945 Spannenmittelwerte Ausstattungsstandard: überwiegend mittel	Je m_ BGF =		435,00	€/m_
Korrekturfaktor für Länder (hier: LSA) Spanne lt. NHK 95: 0,90 – 0,95	0,90			
Korrekturfaktor für Ortsgröße bis 50.000 EW Spanne lt. NHK 95: 0,90 – 0,95	0,90			
Korrekturfaktor für Grundrissart (entfällt da kein MFH)	1,00			
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße (entfällt da kein MFH)	1,00			
Baupreisindex[1] zum Wertermittlungsstichtag	99,70			
Normalherstellungskosten zum Stichtag 435 €/m_ x 0,90 x 0,90 x 0,997	Je m_ BGF =		351,29	€/m_
Bruttogrundfläche BGF	275	m_		
Herstellungswert ohne Baunebenkosten 275 m_ x 351,29 €/m_	=		96.605,56	€
Zuzüglich Baunebenkosten 0,16 x 96.605,56 € =	16,00%	+	<u>15.456,89</u>	€
Herstellungswert mit Baunebenkosten	=		112.062,45	€
Wertminderungen Wegen Alters 1. Gesamtnutzungsdauer 2. wirtschaftl. RND 3. Abschreibung in % 4. Abschreibung in €	(§23WertV) 90 Jahre 25 Jahre -62,2%		-69.702,84	€
vorläufiger Gebäudesachwert	=		42.359,61	€
Wegen Baumängel und Bauschäden (In % vom vorläufigen Gebäudesachwert) (siehe Pkt. 6.4.1)	(§24WertV) -10,0%		-4.235,96	€
Sonstige wertbeeinflussende Umstände: in % vom vorläufigen Gebäudesachwert (siehe Pkt. 6.4.1)	(§25WertV)		0,00	€
Zuschläge für besonders zu veranschlagende Einbauten und Einrichtungen (siehe Pkt. 6.4.1)	Nach +		5.000,00	€
Bauteile	Zeitwert +		<u>0,00</u>	€
Gebäudesachwert (Wohngebäude)	=		43.123,65	€
Gebäudesachwert (Wohngebäude)	gerundet	=	43.000,00	€
Bauliche Außenanlagen	3,0%			
Pauschal 3,0% [2] von 42.359,61 €	+		1.293,71	€
Gebäudesachwert und Außenanlagen	gerundet	=	44.000,00	€

[1] siehe Anlage 9

[2] siehe Punkt 6.4.1 , (3% vom vorläufigen Gebäudesachwert)

Tabelle 9: Sachwertberechnung Wohngebäude und Außenanlagen

NHK95-Tabellenwert (1995= 100) Typ 33.2 (Stallgebäude eingeschossig, Dach geneigt) Baujahresklasse vor 1925 unterer Spannenwert Ausstattungsstandard: mittel	Je m_ BGF =	190,00	€/m_
Korrekturfaktor für Länder (hier: LSA) Spanne lt. NHK 95: 0,90 – 0,95	0,90		
Baupreisindex[1] zum Wertermittlungsstichtag Normalherstellungskosten zum Stichtag 190 €/m_ x 0,90 x 1,01	101,00		
	Je m_ BGF =	172,71	€/m_
Bruttogrundfläche BGF	30 m_		
Herstellungswert ohne Baunebenkosten 30 m_ x 172,71 €/m_	=	5.181,30	€
Zuzüglich Baunebenkosten 0,12 x 5.181,30 € =	12,00% +	<u>621,76</u>	€
Herstellungswert mit Baunebenkosten	=	5.803,06	€
Wertminderungen Wegen Alters 1. Gesamtnutzungsdauer 2. wirtschaftl. RND 3. Abschreibung in % 4. Abschreibung in €	(§23WertV) 40 Jahre 15 Jahre -50,8%		
		-2.947,95	€
vorläufiger Gebäudesachwert	=	2.855,10	€
Wegen Baumängel und Bauschäden (In % vom vorläufigen Gebäudesachwert) (siehe Pkt. 6.4.1)	(§24WertV) -10,0%		
		-285,51	€
Sonstige wertbeeinflussende Umstände: in % vom vorläufigen Gebäudesachwert (siehe Pkt. 6.4.1)	(§25WertV)		
		0,00	€
Zuschläge für besonders zu veranschlagende Einbauten und Einrichtungen (siehe Pkt. 6.4.1)	Nach +	0,00	€
Bauteile	Zeitwert +	<u>0,00</u>	€
Gebäudesachwert (Stall 1)	=	2.569,59	€
Gebäudesachwert (Stall 1)	gerundet =	2.600,00	€

[1] siehe Anlage 9

Tabelle 10: Sachwertberechnung Stallgebäude 1

NHK95-Tabellenwert (1995= 100) Typ 33.2 (Stallgebäude eingeschossig, Dach geneigt) Baujahresklasse vor 1925 unterer Spannenwert Ausstattungsstandard: mittel	Je m_ BGF	=	190,00	€/m_
Korrekturfaktor für Länder (hier: LSA) Spanne lt. NHK 95: 0,90 – 0,95	0,90			
Baupreisindex[1] zum Wertermittlungsstichtag	101,00			
Normalherstellungskosten zum Stichtag 190 €/m_ x 0,90 x 1,01	Je m_ BGF	=	172,71	€/m_
Bruttogrundfläche BGF	77	m_		
Herstellungswert ohne Baunebenkosten 77 m_ x 172,71 €/m_		=	13.298,67	€
Zuzüglich Baunebenkosten 0,12 x 13.298,67 € =	12,00%	+	<u>1.595,84</u>	€
Herstellungswert mit Baunebenkosten		=	14.894,51	€
Wertminderungen Wegen Alters 1. Gesamtnutzungsdauer 2. wirtschaftl. RND 3. Abschreibung in % 4. Abschreibung in €	(§23WertV) 40 Jahre 10 Jahre -65,6%		-9.770,80	€
vorläufiger Gebäudesachwert		=	5.123,71	€
Wegen Baumängel und Bauschäden (In % vom vorläufigen Gebäudesachwert) (siehe Pkt. 6.4.1) Sonstige wertbeeinflussende Umstände: in % vom vorläufigen Gebäudesachwert (siehe Pkt. 6.4.1)	(§24WertV) -20,0% (§25WertV)		-1.024,74 0,00	€ €
Zuschläge für besonders zu veranschlagende Einbauten und Einrichtungen (siehe Pkt. 6.4.1) Bauteile	Nach Zeitwert	+ +	0,00 <u>0,00</u>	€ €
Gebäudesachwert (Stall 2)		=	4.098,97	€
Gebäudesachwert (Stall 2)	gerundet	=	4.000,00	€

[1] siehe Anlage 9

Tabelle 11: Sachwertberechnung Stallgebäude 2

NHK 2000-Tabellenwert (2000= 100) Typ 33.4.2 (Scheune ohne Stallanteil, eingeschossig, Dach geneigt) Baujahresklasse vor 1925 Spannenmittelwerte Ausstattungsstandard: mittel	Je m ₂ BGF	=	200,00	€/m ₂
Korrekturfaktor für Länder (hier: LSA) Spanne lt. NHK 95: 0,90 – 0,95	0,90			
Korrekturfaktor wegen Flächengröße (250 m ₂)	1,10			
Baupreisindex[1] zum Wertermittlungsstichtag Normalherstellungskosten zum Stichtag 200 €/m ₂ x 0,90 x 1,10 x 1,007	100,70			
	Je m ₂ BGF	=	199,39	€/m ₂
Bruttogrundfläche BGF	130	m ₂		
Herstellungswert ohne Baunebenkosten 130 m ₂ x 199,39 €/m ₂		=	25.920,18	€
Zuzüglich Baunebenkosten 0,10 x 25.920,18 € =	10,00%	+	<u>2.592,02</u>	€
Herstellungswert mit Baunebenkosten		=	28.512,20	€
Wertminderungen Wegen Alters 1. Gesamtnutzungsdauer 2. wirtschaftl. RND 3. Abschreibung in % 4. Abschreibung in €	(§23WertV) 60 Jahre 25 Jahre -46,2%		-13.172,64	€
vorläufiger Gebäudesachwert		=	15.339,56	€
Wegen Baumängel und Bauschäden (In % vom vorläufigen Gebäudesachwert) (siehe Pkt. 6.4.1) Sonstige wertbeeinflussende Umstände: in % vom vorläufigen Gebäudesachwert (siehe Pkt. 6.4.1)	(§24WertV) -10,0%		-1.533,96	€
	(§25WertV)		0,00	€
Zuschläge für besonders zu veranschlagende Einbauten und Einrichtungen (siehe Pkt. 6.4.1)	Nach	+	0,00	€
Bauteile	Zeitwert	+	<u>0,00</u>	€
Gebäudesachwert (Scheune)		=	13.805,61	€
Gebäudesachwert (Scheune)	gerundet	=	14.000,00	€

[1] siehe Anlage 9

Tabelle 12: Sachwertberechnung Scheune

NHK95-Tabellenwert (1995= 100) Typ 33.2 (Stallgebäude eingeschossig, Dach geneigt) Baujahresklasse vor 1925 unterer Spannenwert Ausstattungsstandard: mittel	Je m_ BGF =		190,00	€/m_
Korrekturfaktor für Länder (hier: LSA) Spanne lt. NHK 95: 0,90 – 0,95	0,90			
Baupreisindex[1] zum Wertermittlungsstichtag Normalherstellungskosten zum Stichtag 190 €/m_ x 0,90 x 1,010	101,00			
	Je m_ BGF =		172,71	€/m_
Bruttogrundfläche BGF	52	m_		
Herstellungswert ohne Baunebenkosten 52 m_ x 172,71 €/m_		=	8.980,92	€
Zuzüglich Baunebenkosten 0,12 x 8.980,92 € =	12,00%	+	<u>1.077,71</u>	€
Herstellungswert mit Baunebenkosten		=	10.058,63	€
Wertminderungen Wegen Alters 1. Gesamtnutzungsdauer 2. wirtschaftl. RND 3. Abschreibung in % 4. Abschreibung in €	(§23WertV) 40 Jahre 10 Jahre -65,6%		-6.598,46	€
vorläufiger Gebäudesachwert		=	3.460,17	€
Wegen Baumängel und Bauschäden (In % vom vorläufigen Gebäudesachwert) (siehe Pkt. 6.4.1) Sonstige wertbeeinflussende Umstände: in % vom vorläufigen Gebäudesachwert (siehe Pkt. 6.4.1)	(§24WertV) -20,0%		-692,03	€
	(§25WertV)		0,00	€
Zuschläge für besonders zu veranschlagende Einbauten und Einrichtungen (siehe Pkt. 6.4.1)	Nach	+	0,00	€
Bauteile	Zeitwert	+	<u>0,00</u>	€
Gebäudesachwert (Waschküche / Garage)		=	2.768,14	€
Gebäudesachwert (Waschküche)	gerundet	=	2.800,00	€

[1] siehe Anlage 9

Tabelle 13: Sachwertberechnung Waschküche / Garage

Gebäudesachwert (Wohngebäude) und Außenanlagen	=	44.000,00	€
Gebäudesachwert (Stall 1)	=	2.600,00	€
Gebäudesachwert (Stall 2)	=	4.000,00	€
Gebäudesachwert (Scheune)	=	14.000,00	€
Gebäudesachwert (Waschküche / Garage)	=	2.800,00	€
Sachwert der baulichen Anlagen	=	<u>67.400,00</u>	€
Bodenwert (Innenbereich) ebf	=	7.600,00	€
Bodenwert (Außenbereich)	=	3.400,00	€
vorläufiger Grundstückssachwert	=	78.400,00	€

Tabelle 14: Zusammenstellung der Ergebnisse (Sachwertermittlung)

Sachwertermittlungen von Immobilien mit Nutzungsmerkmalen des hier zu bewertenden Objektes führen nur durch eine entsprechende Marktanpassung zum Verkehrswert. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Dessau wurden im Grundstücksmarktbericht 2002⁴² Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke veröffentlicht. Bei den vorliegenden Untersuchungen für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre bis 1948 ergab sich ein signifikanter Einfluss der Merkmale Kaufzeit und Restnutzungsdauer auf das Verhältnis Kaufpreis / Sachwert. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ergäbe sich ein Marktanpassungsfaktor von ca. 1,04.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Einfamilienhausgrundstück handelt, sondern um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Einfamilienhaus und mehreren Wirtschaftsgebäuden. Wegen der relativ großen Entfernung und der ungünstigen Erreichbarkeit vom Ballungszentrum Berlin, besteht für solche Objekte eine geringe Nachfrage. Die Nachfrageseite ist jedoch letztendlich entscheidend für die Werthaltigkeit der Immobilie.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände wird ein Abschlag von 10 Prozent für marktgerecht gehalten:

Faktor 0,9

Berücksichtigung der Marktanpassung wegen Abweichung zu typischen EFH-Objekten	78.400 € x 0,9 =	rd. 71.000	€
--	------------------	-------------------	----------

Der marktangepasste Grundstückssachwert entspricht einem Preis von: 71.000 €.

⁴² vgl. Grundstücksmarktbericht 2002, S. 93 f.

6.5 Ertragswertermittlung

(zur Plausibilitätskontrolle)

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 15 bis 20 WertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem ortsüblich und nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 16 Abs. 1 WertV).

6.5.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zu Grunde zu legen (§ 17 WertV).

Das Wohngebäude und die Nebengebäude sind gegenwärtig nicht vermietet sondern eigengenutzt. Daher können tatsächliche Mieten nicht erfasst werden.

Ein Mietspiegel für die Stadt Herbst und die umliegenden Gemeinden liegt nicht vor.

In einem freistehenden Einfamilienhaus mit Gartennutzung kann für Fremdnutzung regelmäßig eine um 10-15% höhere nachhaltige Nettokaltmiete erzielt werden, wie im Geschosswohnungsbau.

Die Auswertung des Grundstücksmarktberichtes 2001, die Veröffentlichungen des RDM sowie eigene Marktuntersuchungen haben folgende Spannen für Wohnraummiets (Nettokaltmieten/WF/Monat) bei vergleichbarer Art, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit ergeben:

Quelle:	Nettokaltmiete (Spanne)
Grundstücksmarktbericht	3,70 €/m _{WF}
RDM, Bereich Herbst	2,80 bis 4,25 €/m _{WF}
Eigene Marktuntersuchungen	2,50 bis 3,50 €/m _{WF}

Für die Wertermittlung wird auch unter dem Aspekt der Eigennutzung ein Betrag von 3,00 €/m_{WF} für nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

Jährlicher Rohertrag: $3,00 \text{ €/m}_{WF} \times 88 \text{ m}_{WF} \times 12 = \mathbf{3.168 \text{ €}}$

In der Nettokaltmiete sind die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung) nicht enthalten und somit bei der weiteren Berechnung nicht mehr zu berücksichtigen.

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten:

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

sind für die Ermittlung des Reinertrags durch Abzug zu berücksichtigen.

Für einfache Lagerflächen werden monatlich zwischen 0,50 und 0,75 €/m₂ Nutzfläche und Monat bei vergleichbarer Art, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit erzielt. Für die Wertermittlung wird unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzbarkeit ein Betrag von 0,50 €/m₂ Nutzfläche als nachhaltig erzielbar angesehen.

Die Nutzfläche wird mit dem Faktor 0,70 aus der _ Geschossfläche⁴³ der Nebengebäude abgeleitet:

Jährlicher Rohertrag: $0,50 \text{ €/m}_2 \times 0,7 \times 578 \text{ m}_2 \text{ GF} \times 0,5 \times 12 = \mathbf{1.214 \text{ €}}$

Für die Garage wird eine Nettokaltmiete von 20 € als nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag: $20 \text{ €} \times 12 = \mathbf{240 \text{ €}}$

Jährlicher Rohertrag:	Wohngebäude	3.168 €
Jährlicher Rohertrag:	Nebengebäude (Lager)	1.214 €
Jährlicher Rohertrag:	Garage	240 €
Jährlicher Rohertrag:	Gesamtobjekt:	4.622 €

6.5.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Sie umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 18 WertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Die Kosten sind in der Höhe anzusetzen, wie sie bei normaler Nutzung laufend entstehen. In Fällen, in denen sich die Bewirtschaftungskosten nicht hinreichend genau ermitteln lassen, kann auch von durchschnittlichen Erfahrungssätzen ausgegangen werden.

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der II. Berechnungsverordnung, den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes (WertR) und den vom zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen erforderlichen Daten für die Wertermittlung:

Der Instandhaltungsaufwand ist u.a. abhängig von:

- Der Nutzungsart der baulichen Anlagen
- Der Ortsgröße und das dadurch bedingte allgemeine Preisniveau
- Dem Alter der baulichen Anlagen

Weiterhin gilt:

- Mit zunehmender Nettokaltmiete sinkt der % Anteil der Instandhaltungskosten
- Mit abnehmender RND steigt der % Anteil der Instandhaltungskosten

In der Fachliteratur werden für Wohngebäude Werte zwischen 5,50 €/m₂ und 11 €/m₂ in Abhängigkeit vom Baujahr und Ausstattung genannt.

Da das Wohngebäude sich zum Zeitpunkt der Wertermittlung in einem durchschnittlichen bis guten Allgemeinzustand befindet, wird unter Berücksichtigung des Baujahres für die Instandhaltungskosten ein Wert von 8,-€/m₂/a für nachhaltig angesehen.

Für die Nebengebäude wird unter der Berücksichtigung der Nutzung für einfache Lagerzwecke ein Instandhaltungsaufwand von jährlich 1 % der Herstellungskosten für nachhaltig angesehen.

⁴³ s. Pkt. 5.2.6

Herstellungswert mit Baunebenkosten (Stall 1)	ca.	6.000	€
Herstellungswert mit Baunebenkosten (Stall 2)	ca.	15.000	€
Herstellungswert mit Baunebenkosten (Scheune)	ca.	29.000	€
Herstellungswert mit Baunebenkosten (Waschküche)	ca.	10.000	€
Summe:	ca.	60.000	€
Instandhaltungsaufwand: 1,0 %	=	600	€

Tabelle 15: Ermittlung Instandhaltungsaufwand Nebengebäude

Die Verwaltungskosten für die Bewirtschaftung von Immobilien werden vertraglich zwischen Eigentümer und Verwalter geregelt. Sie stehen in Abhängigkeit von:

- Der Art der Immobilie
- Alter, Größe und Zustand der Immobilie

In Anlehnung an die II. BV werden die Verwaltungskosten für das Gesamtobjekt mit 210 € für das Wohngebäude, 28 € für die Garage sowie 28 € für alle Nebengebäude in Ansatz gebracht.

Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes (Dorf Lage) mit 2 % vom Jahresrohertrag für das Wohngebäude und mit 4 % vom Jahresrohertrag für die Nebengebäude als nachhaltig angesehen.

Instandhaltungskosten, nachhaltig (Wohngebäude) 88 m ² Wohnfläche x 8,00 €/m ²	=	704 €
Verwaltungskosten (nachhaltig) 210 € für Wohngebäude	=	210 €
Mietausfallwagnis (nachhaltig) Wohngebäude 2 % vom Jahresrohertrag (0,02 x 3.168 €)	=	63 €
Gesamt Wohngebäude	=	980 €
% Anteil am Rohertrag (nachhaltig)	=	31 %

Tabelle 16: Berechnung der Bewirtschaftungskosten Wohngebäude

Für die weitere Ertragswertermittlung wird mit dem Prozentsatz von 31 % (nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten bezogen auf die nachhaltige Nettokaltmiete) für das Wohngebäude gerechnet.

Instandhaltungskosten (Nebengebäude incl. Garage)	=	600 €
Verwaltungskosten (nachhaltig) 28 € für Nebengebäude	=	28 €
Verwaltungskosten (nachhaltig) 28 € für Garage	=	28 €
Mietausfallwagnis (nachhaltig) 4 % vom Jahresrohertrag (0,04 x 1.454 €)	=	58 €
Gesamt Nebengebäude	=	rd. 700 €
% Anteil am Rohertrag (nachhaltig)	=	48 %

Tabelle 17: Berechnung der Bewirtschaftungskosten Nebengebäude

Für die weitere Ertragswertermittlung wird mit dem Prozentsatz von 48 % (nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten bezogen auf die nachhaltige Nettokaltmiete) für die Nebengebäude gerechnet.

6.5.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20 WertV) zu ermitteln.

Für Einfamilienhausgrundstücke im ländlichen Bereich wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wird daher auf die Fachliteratur zurückgegriffen.⁴⁴

Der Spannenbereich liegt bei etwa 2,5 % bis 3,5 % für Einfamilienhausgrundstücke in ländlichen Gemeinden.

Wegen des erhöhten Risikos der Vermarktung von ehemals genutzten landwirtschaftlichen Hofstellen wird für die Wertermittlung ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % in Ansatz gebracht.

Für die Nebengebäude wird unter der Annahme einer gewerblichen Nutzung für einfache Lagerflächen und des damit verbundenen hohen Risikos einer Vermietung für die Wertermittlung ein Liegenschaftszinssatz von 7 % als nachhaltig angesehen.

6.5.4 Restnutzungsdauer und Vervielfältiger

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Auf Grund des modernisierten Zustandes des Gebäudes und der überwiegend zeitgemäßen Ausstattung der Wohnräume wird eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren als angemessen angesehen (siehe 6.4.1). Damit ergibt sich bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 % ein Vervielfältiger von 16,48 für das Wohngebäude.

Für die Nebengebäude wird von einer gewichteten (nach dem anrechenbaren Anteil der BGF) mittleren Restnutzungsdauer von 17 Jahren ausgegangen. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 7,0 % ergibt sich ein Vervielfältiger von 9,76 für die Nebengebäude.

6.5.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, infolge unterlassener Instandhaltung, Baumängel und Bauschäden, soweit sie bei der Ermittlung nach §§ 16- 18 WertV noch nicht erfasst sind, müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der baulichen Mängel und Schäden gilt, dass diese nur in dem Umfang berücksichtigt werden dürfen, der zur Annäherung an den Zustand vergleichbarer Objekte erforderlich ist. Dabei ist zu bedenken, dass vergleichbare Objekte ähnlicher Art und ähnlichen Alters auch bestimmte Mängel aufweisen.

Bei dem Bewertungsobjekt sind nach augenscheinlicher Objektbegehung und nach den Angaben des Eigentümers folgende wertbeeinflussende Umstände erkennbar:

- s. 0 und 6.4.1:

Wohngebäude:	10 % vom alterswertgeminderten Gebäudewert	Rd. -4.200 €
Stallgebäude 1:	10 % vom alterswertgeminderten	

⁴⁴ vgl. KLEIBER/SIMON/WEYERS 1998: 662; auch SIMON/KLEIBER 1996: 210f.; RN: 4.84 u. 4.85

	Gebäudewert	Rd. -300 €
Stallgebäude 2:	20 % vom alterswertgeminderten Gebäudewert	Rd. -1.000 €
Scheune:	10 % vom alterswertgeminderten Gebäudewert	Rd. -1.500 €
Waschküche / Garage:	20 % vom alterswertgeminderten Gebäudewert	Rd. -700 €

Tabelle 18: Abschläge wegen Instandhaltungsrückstau

Für besonders zu bewertende Bauteile (vollbiologische Klärgrube, teilbiologische Klärgrube, Außentreppe zum Hof) wird pauschal ein Zuschlag von 5.000,-€ in Ansatz gebracht.

6.5.6 Ertragswertberechnung

Nettokaltmiete (jährliche ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete) Siehe Punkt 6.5.1 Jahresrohertrag		=	3.168 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten Siehe Punkt 6.5.2	31,0% von 3.168 €		<u>-982,08</u>
Jahresreinertrag		=	2.186 €
Abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag siehe Punkt 6.3 Liegenschaftszinssatz Siehe Punkt 6.5.3	7.600 € davon 3,5%		<u>-266 €</u>
Jahresreinertrag des Wohngebäudes		=	1.920 €
Ertragswert der baulichen Anlage (Wohngebäude) bei RND in Jahren bei Liegenschaftszinssatz Vervielfältiger = Siehe Punkt 6.5.4	25 3,5% 16,48	=	31.643 €
Abschläge für sonstige wertbeeinflussende Umstände (Bauschäden, Baumängel)			-4.200 €
Zuschläge für sonstige Bauteile Siehe Punkt 6.5.5			<u>5.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohngebäudes		=	32.443 €
Unbelasteter Bodenwert (Innenbereichsfläche) Siehe Punkt 6.3			<u>7.600 €</u>
Vorläufiger Ertragswert (bezogen auf Wohngebäudeanteil)		= rd.	40.043 € 40.000 €

Tabelle 19: Ertragswertberechnung für den Wohngebäudeanteil

Nettokaltmiete (jährliche ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete) Siehe Punkt 6.5.1 Jahresrohertrag		=	1.254 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten Siehe Punkt 6.5.2	48,0% von 1.254 €		<u>-601,92</u>
Jahresreinertrag		=	652 €
Abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag siehe Punkt 6.3 Liegenschaftszinssatz Siehe Punkt 6.5.3	0 € davon 7,0%		<u>0 €</u>
Jahresreinertrag der Nebengebäude		=	652 €

Ertragswert der baulichen Anlage (Nebengebäude) bei RND in Jahren bei Liegenschaftszinssatz Vervielfältiger = Siehe Punkt 6.5.4	17 7,0% 9,76	=	6.366 €
Abschläge für sonstige wertbeeinflussende Umstände (Bauschäden, Baumängel) Zuschläge für sonstige Bauteile Siehe Punkt 6.5.5			-3.500 € <u>0 €</u> -
Vorläufiger Ertragswert der Nebengebäude		=	2.866 €
Unbelasteter Bodenwert (Innenbereichsfläche) Siehe Punkt 6.3			<u>0 €</u>
Vorläufiger Ertragswert (bezogen auf Nebengebäudeanteil)		= rd.	2.866 € 2.900 €

Tabelle 20: Ertragswertberechnung für den Nebengebäudeanteil

Vorläufiger Ertragswert bezogen auf Wohngebäudeanteil incl. Bodenwertanteil Innenbereichsfläche		40.000 €
Vorläufiger Ertragswert bezogen auf Nebengebäudeanteil		<u>2.900 €</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen		42.900 €
Bodenwert (Außenbereich)		<u>3.400 €</u>
vorläufiger Grundstücksertragswert	rd.	46.300 € 46.000 €

Tabelle 21: Zusammenstellung Grundstücksertragswert (vorläufig)

Erwartungsgemäß liegt der Grundstücksertragswert bei dem Bewertungsobjekt deutlich unter dem Grundstückssachwert. Bei dieser Art von Objekten steht die Eigennutzung zur Wohn- und Freizeitnutzung im Vordergrund, eine wirtschaftliche Nutzung ist mittelfristig nicht zu erwarten.

6.6 sonstige Rechte und Belastungen

Für das Bewertungsgrundstück sind, wie unter Pkt. 5.1 beschrieben, keine weiteren sonstigen Rechte und Belastungen zu berücksichtigen.

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gemäß § 7 WertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewendeten Wertermittlungsverfahren, unter Berücksichtigung der stichtagsbezogenen Marktsituation gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge zu bemessen.

Zu bewerten ist ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gehöft (Vier-Seitenhof). Eine reine landwirtschaftliche Nutzung ist gegenwärtig eher unwahrscheinlich, da sie unter den bestehenden Gegebenheiten nicht zu wirtschaftlichen Ergebnissen führt. Auch weiterhin ist von einer Eigennutzung für Wohn- und Freizeitzwecke auszugehen. Im vorliegenden Fall wurde für die Entscheidungsfindung der **Sachwert** als **verkehrswertbestimmend** angesehen, da solche Grundstücke in Anlehnung an freistehende Einfamilienhausgrundstücke regelmäßig nach Substanzwertgesichtspunkten am Markt gehandelt werden.

Folgende Werte werden im Gutachten ausgewiesen:

Bodenwert Innenbereichsfläche (ebf)		7.600 €
Bodenwert Außenbereichsfläche		3.400 €
Vorläufiger Grundstückssachwert		71.000 €
Vorläufiger Grundstücksertragswert		46.000 €

Preisentwicklung

Im Hinblick auf die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt seit dem 31.12.2002 als dem Stichtag, auf den sich die Bodenrichtwerte beziehen, bzw. auf den Zeitraum 2000 bis 2002, auf den sich die Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen, liegen im vorliegenden Fall für den zu betrachtenden Teilmarkt keine Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Dessau vor.

Aufgrund des von rezessiven Tendenzen geprägten konjunkturellen Umfeldes und der zusätzlichen Verunsicherung durch die Geschehnisse nach dem 11. September 2001 insbesondere auch durch die Auswirkungen des Irak-Krieges wird von einem allgemeinen Preisrückgang auf dem Grundstücksmarkt ausgegangen.

Für Wohnnutzungen ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen bei denen die Eigennutzung, wie auf dem Bewertungsgrundstück realisiert, im Vordergrund steht, wird zum Wertermittlungsstichtag der Preisrückgang auf 5 v. H. geschätzt:

Faktor 0,95.

71.000 € x 0,95 = rd. 67.000 €.

Unter Berücksichtigung aller Umstände und Gegebenheiten, vor allem der Lage des Bewertungsgrundstücks, seiner baulichen und sonstigen Nutzbarkeit sowie unter Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert zum Bewertungsstichtag 01. März 2003 mit

67.000,-€

in Worten: siebenundsechzigtausend Euro.

8 Haftungsausschluss

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber.

Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

9 Erklärung des Sachverständigen

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach bestem fachlichem Wissen erstellt habe.

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 01. März 2003 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin, den

Quellen- und Literaturverzeichnis

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DES KATASTERAMTES Dessau, HG. (2002) *Bodenrichtwerte*, Stand: 31.12.2002.

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DES KATASTERAMTES Dessau, HG. (2002) *Grundstücksmarktbericht 2002*.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1991 – WertR '91) in der Fassung vom 11. Juni 1991 (Beil. BAnz. 182 a, zuletzt geändert durch RdErl. des BMBau vom 02.09.1998, BAnz. Nr. 170)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209, geändert durch Art. 3 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG – vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081, 2110)

KLEIBER, Wolfgang; SIMON, Jürgen: *WertV '98 : Wertermittlungsverordnung 1998 ; unter Berücksichtigung der Wertermittlungs-Richtlinien (WertR'96)* mitbegründet von WEYERS, Gustav ; *Praxisnahe Erläuterungen zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken*. Köln : Bundesanzeiger 1999

KLEIBER, Wolfgang; SIMON, Jürgen; WEYERS, Gustav : *Verkehrswertermittlung von Grundstücken : Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB*. Köln : Bundesanzeiger, 3. Aufl. 1998 sowie 4. Aufl. 2002

SIMON, Jürgen; KLEIBER, Wolfgang: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*. begründet von RÖSSLER, Rudolf, Dr. und LANGNER, Johannes;. Neuwied: Luchterhand, 1996

VOGELS Manfred (1977): *Grundstücks- und Gebäudebewertung –marktgerecht*. Wiesbaden: Bauverlag GmbH, 5. Auflage (1996)

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert*. Heft 6/98: SCHWARZ, S. 339 - 343., Heft 6/2001: GARTUNG u.a., S. 326 - 335

Anlagenverzeichnis

1. Auszug aus Übersichtskarten 1:25.000 und Maßstab unbekannt, 2 Blatt
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000, 1 Blatt
3. Grundbuchauszug als unbeglaubigte Kopie vom 23.07.2001 (9 Blatt)
4. Grundrisssskizze übergeben von der Auftraggeberin, 1 Blatt
5. Auszug aus NHK 2000 (Ausstattungsstandard und Normalherstellungskosten Einfamilien-Reihenhäuser unterkellert Typ 1.02, 2 Blatt)
6. Auszug aus NHK 2000 (Ausstattungsstandard und Normalherstellungskosten Einfamilien-Reihenhäuser nicht unterkellert Typ 1.22, 2 Blatt)
7. Auszug aus NHK 95 für Landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stallgebäude, eingeschossig, Dach geneigt, 2 Blatt
8. Auszug aus NHK 2000 für Scheunen ohne Stallanteil, eingeschossig, Dach geneigt, 2 Blatt
9. Baupreisindizes in Deutschland, Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden und für gewerbliche Betriebsgebäude, 1 Blatt
10. aus KLEIBER/SIMON/WEYERS 1998: 962ff. (Ermittlung des Modernisierungsgrads; Ermittlung der RND in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, 2 Blatt)
11. Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft „Herbster Land“ zum Baurecht und zum Erschließungsbeitrag, 1 Blatt
12. Bescheid des Landkreises Sommer-Herbst, der Landrat, untere Wasserbehörde, zur Abwasserbeseitigungspflicht – Freistellungs- und Übertragungsbescheid – vom 06.08.2001, 4 Blatt
13. Flächenberechnungen, 3 Blatt
14. Fotodokumentation, 8 Blatt