

Dipl.-Ing. Ulrich Kühne

Sachverständiger für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken
sowie Feststellung von Mieten und Pachten

**Öffentlich bestellt und vereidigt von der
Industrie- und Handelskammer zu Magdeburg**

Verkehrswertgutachten



**Alter Dorfplatz 1
39326 Meitzendorf**

Magdeburg, den 09. 10. 1998

39104 Magdeburg
Schönebecker Str. 4
Tel. (0391) 4011507

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1. Vorbemerkungen	3
2. Beschreibung der Lage	4
2.1. Grundstücksdaten	4
2.2. Grundstückslage	4
3. Rechtliche Gegebenheiten	5
3.1. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	5
3.2. Privatrechtliche Beschränkungen	6
4. Tatsächliche Eigenschaften	6
4.1. Allgemeine Angaben	6
4.2. Bauliche Merkmale	9
5. Beurteilung	12
6. Wertermittlung	14
6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
6.2. Bodenwert	15
6.3. Sachwert	16
6.4. Ertragswert	20
7. Verkehrswertermittlung	23

Anlagen

- Auszug Stadtplan Magdeburg Umgebungskarte	(1)	24
- Auszug Flurkarte	(2)	25
- Literaturverzeichnis	(3)	26

1. Vorbemerkungen

Für das Grundstück soll zum Zweck der *Wertfeststellung* der angemessene und tragbare Wert nach allgemein anerkannten Schätzregeln für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken erfaßt werden.

Auftraggeber ist die **Verwaltungsgemeinschaft Mittelland, Gemeinde Meitzendorf**.

Der Auftrag ist so formuliert, daß die aufgehende Bausubstanz einschließlich des dazugehörigen Grund und Bodens bewertet werden soll.

Das Bewertungsobjekt wurde am 16. 09. 1998 im Beisein von

Frau Schlee

(Bauamt, Verwaltungsgemeinschaft Mittelland)

besichtigt.

Die für das Wertgutachten grundlegenden Daten konnten den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen werden; sie wurden durch örtliche Feststellung des Unterzeichners und eigene Aufmaße ergänzt.

Bei der Bewertung werden die

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 16. 12. 1988 und
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie - WertR 76 und WertR 96),

einbezogen.

Auf der Grundlage dieser Bestimmungen sowie der Auftragserteilung erfolgt die Ermittlung des

V e r k e h r s w e r t e s .

Wertermittlungsstichtag ist der **16. 09. 1998** (Tag der Aufnahme).

Anmerkung:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfaß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt.

Die Gebäude wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Für die Bearbeitung des Gutachtens wurden nachstehende Personen konsultiert:

- Frau Schlee (Mitarbeiterin Verwaltungsgemeinschaft Mittelland)
- Frau Spiering (Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt Haldensleben)

Dem Unterzeichner wurden vom Auftraggeber nachstehende Unterlagen übergeben:

- Auszug aus Flurkarte
- Angaben zu Mietverträgen

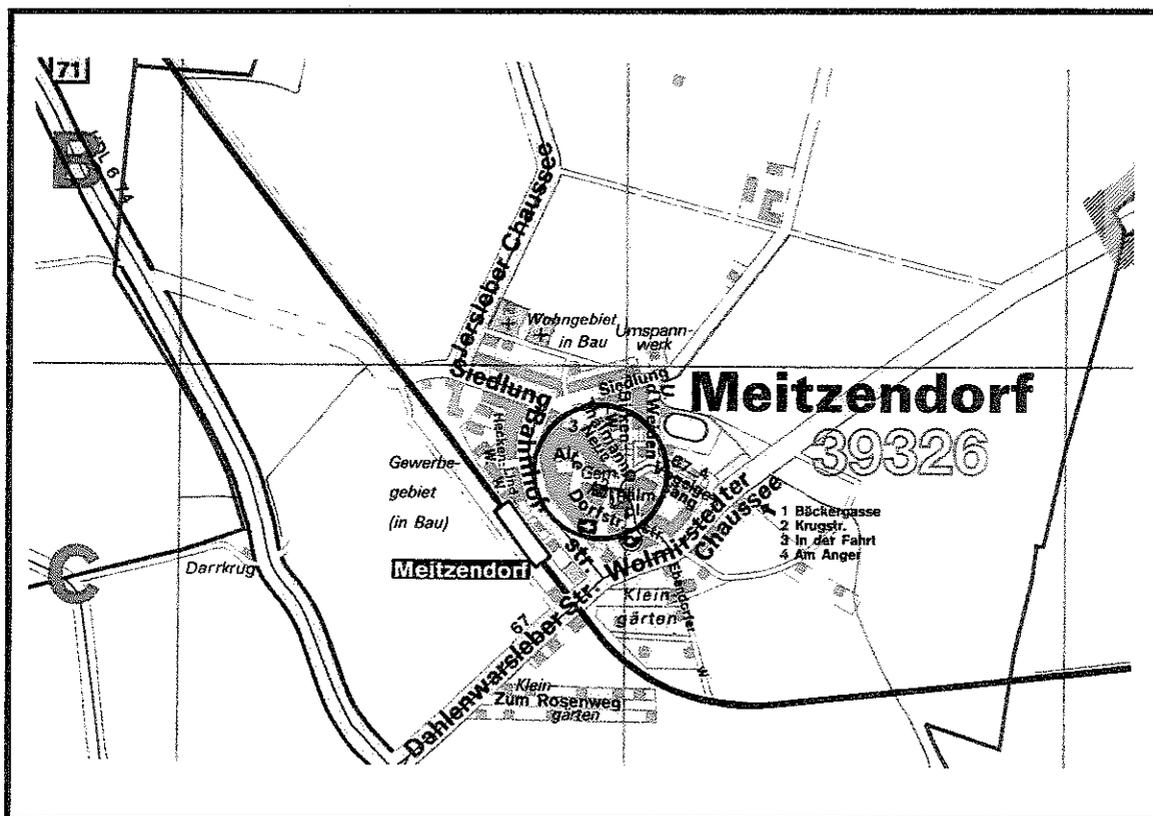
2. Beschreibung der Lage

2.1. Grundstücksdaten

Grundstück:	Alter Dorfplatz 1	
	39326 Meitzendorf	
Katasteramt:	Haldensleben	
Gemarkung:	Meitzendorf	
Flur:	4	Flurstück: 75/12
		Größe: 902 m²
Grundbuch:	Bl. 444	
Eigentümer:	Gemeinde Meitzendorf	

2.2. Grundstückslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der gewachsenen Ortslage von Meitzendorf.



Die Gemeinde Meitzendorf ist dem Landkreis „Ohrekreis“ zugehörig und zählt insgesamt ca. 790 Einwohner. Sie gehört zusammen mit den Gemeinden Barleben und Ebendorf der Verwaltungsgemeinschaft „Mittelland“ an, deren Sitz in Barleben ist.

Der neue Landkreis „Ohrekreis“ wurde durch die Gebietsreform mit Wirkung vom 01. 07. 1994 gebildet und hat ungefähr 103.560 Bewohner. Er besteht aus den ehemaligen Kreisen Haldensleben und Wolmirstedt und der Verwaltungsgemeinschaft Oebisfelde (bisher Kreis Klötze) sowie den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (bisher Kreis Stendal); Kreisstadt ist Haldensleben.

Meitzendorf besitzt ein für diese Region typisches städtebauliches Erscheinungsbild mit Bauernhöfen unterschiedlicher Größe. Die Gebäude sind ein- oder zweigeschossig und sind in offener oder geschlossener Bebauung angeordnet.

Historisch wurde Meitzendorf geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe.

Gegenwärtig sind neben landwirtschaftlichen Unternehmungen und kleineren Gewerbetreibenden auch Lager- und Umschlagplätze großer Einzelhandelsketten vorhanden. Diese sind in dem neu entstandenen Gewerbegebiet an der B 71 untergebracht.

Die Verbindung mit der Landeshauptstadt ist über die B 71 und eine Landstraße in Richtung Jersleben/Elbeu gewährleistet.

Weiterhin besitzt Meitzendorf einen Anschluß an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG.

Zukünftig wird mit der neuen A 14 (wird bis Dahlenwarsleben geführt) eine weitere Verbesserung der Verkehrsanbindung gegeben sein.

Die ortsübliche stadttechnische Ver- und Entsorgung erfolgt mittels

- Trinkwasser,
- Entwässerung (individuelle Lösungen),
- Erdgas,
- Elektro,
- Telekommunikation.

Diese Ver- und Versorgungsleitungen befinden sich im unterirdischen Bauraum der Straßenkörper und in den Freiflächen oder sind als Freileitungen vorhanden.

Immissionen durch Industrie, Gewerbe und Straßenverkehr sind gering.

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Für das Terrain, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, existiert ein Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Ortskern“. Planungsziel ist der Erhalt der typischen Bausubstanz und des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne der §§ 30 bis 33 Baugesetzbuch (BauGB) ist aber noch nicht gegeben. Wertrelevant sind deshalb die Bestimmungen des § 34, BauGB.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die gewachsene Ortslage als Dorfgebiet (MD) zu bezeichnen.

Gemäß § 5 der genannten Gesetzlichkeit dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Daraus rekrutierende Beeinflussungen wurden demzufolge nicht berücksichtigt.

3.2. Privatrechtliche Beschränkungen

Der Grundbuchauszug wurde nicht eingesehen; durch den Auftraggeber wurde
die Gemeinde Meitzendorf
als Eigentümer benannt.

Eintragungen der Abteilungen II und III des Grundbuches sind nicht bekannt.
Die darin möglicher Weise festgeschriebenen Rechte und Belastungen (Abteilung II), z. B. Grunddienstbarkeiten, wie

- Wege- und Fahrrechte,
- Leitungsrechte,
- vertragliche Überbaurechte,
- Fensterrechte usw.,

sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Dem Eigentümer des Flurstücks 75/11 ist ein Wegerecht einzuräumen.

4. Tatsächliche Eigenschaften

4.1. Allgemeine Angaben

Das zu bewertende Anwesen besitzt einen nahezu regelmäßigen Zuschnitt, wobei die Straßenfrontlänge ca. 23 m und die Grundstückstiefe 40 m beträgt (vgl. Anlage 2, S. 25).

Das Terrain ist eben. Baugrund- und hydrologische Verhältnisse sind augenscheinlich normal; es kann von tragfähigen Gründungsverhältnissen ausgegangen werden.
Angaben zu Kontaminierungen des Bodens wurden nicht gemacht. Durch visuelle Betrachtung waren diese auch nicht festzustellen (vgl. Pkt. 1, S. 3).

Die versorgungstechnischen Anschlüsse stellen sich wie folgt dar:

- Bewässerung,
- Entwässerung (Fäkaliansammelgrube auf Nachbargrundstück),
- Erdgas,
- Elektro,
- Telefon.

Die Trassen der Medien sind im unterirdischen Bauraum der öffentlichen Verkehrsflächen gelegen oder als Freileitung ausgeführt.

Verkehrstechnisch ist das Grundstück über den „Alten Dorfplatz“ erschlossen. Dieser ist ausgebaut und besitzt einen Oberbau aus Pflaster. Straßenbegleitend sind Gehbahnen vorhanden.

Entfernungen:

Grundstück - Barleben	7 km
Grundstück - Magdeburg (City)	12 km

Auf dem Anwesen befinden sich:

- . Wohn- und Verwaltungsgebäude ①
- . Speicher- und Stallgebäude ②
- sowie
- . die Außenanlagen ③

Folgende Fotos sollen den Sachverhalt verdeutlichen:



Bild 1 ... Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Zufahrt (Straßenfrontansicht)

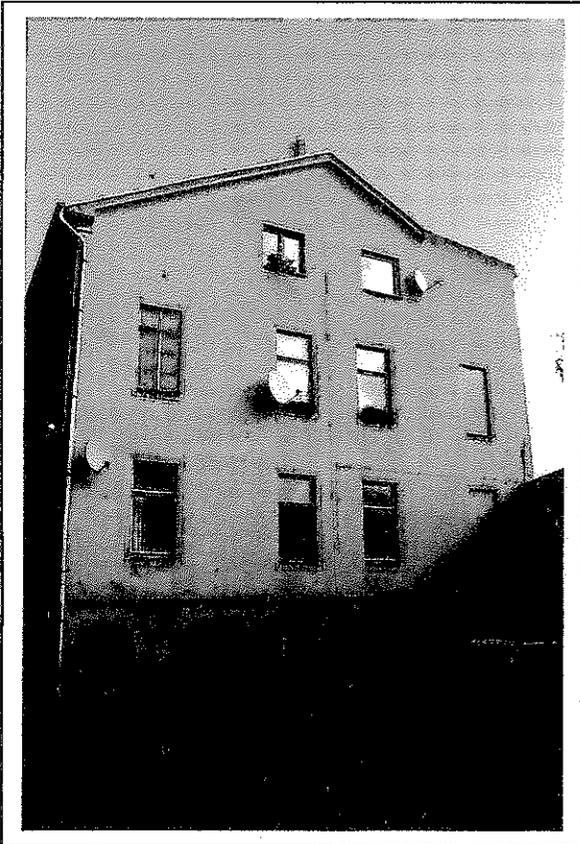


Bild 2 ... dito, Südgiebelseite

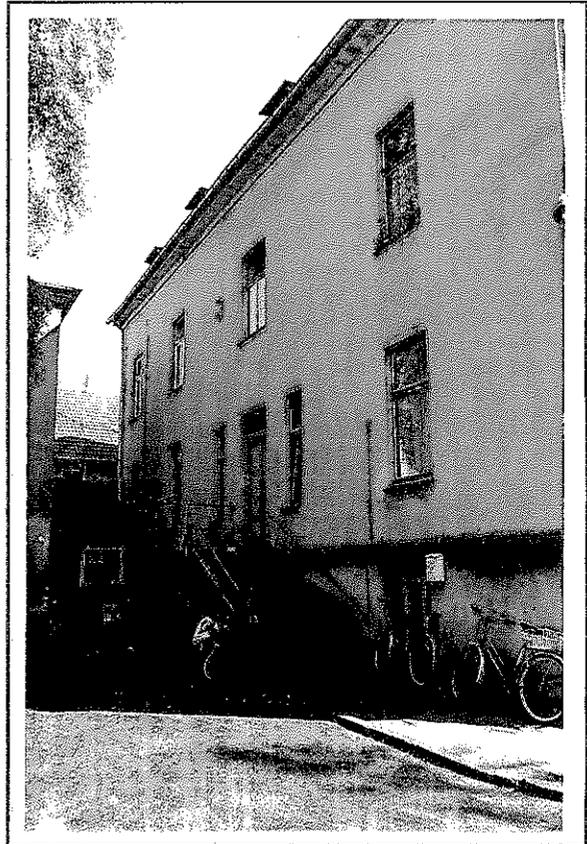


Bild 3 ... dito, hofseitige Ansicht



Bild 4 ... Situation „Krugstraße“

Bild 5 ... Speicher- und Stallgebäude

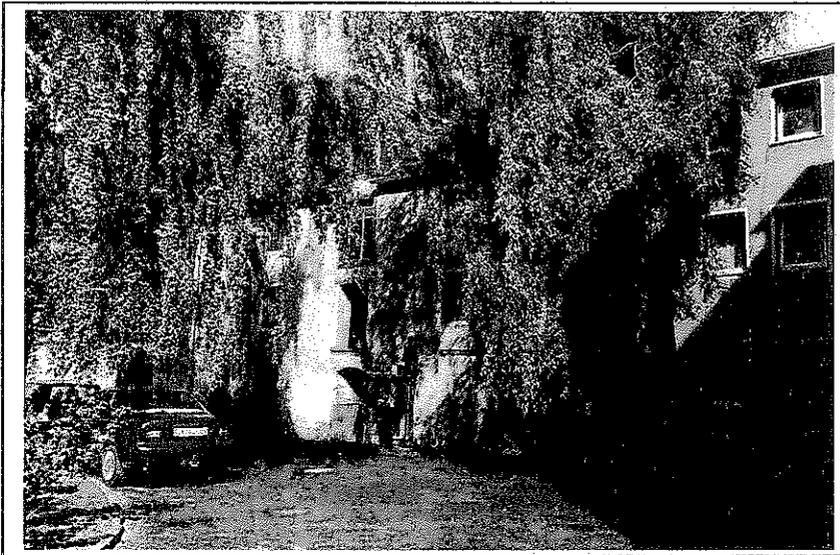


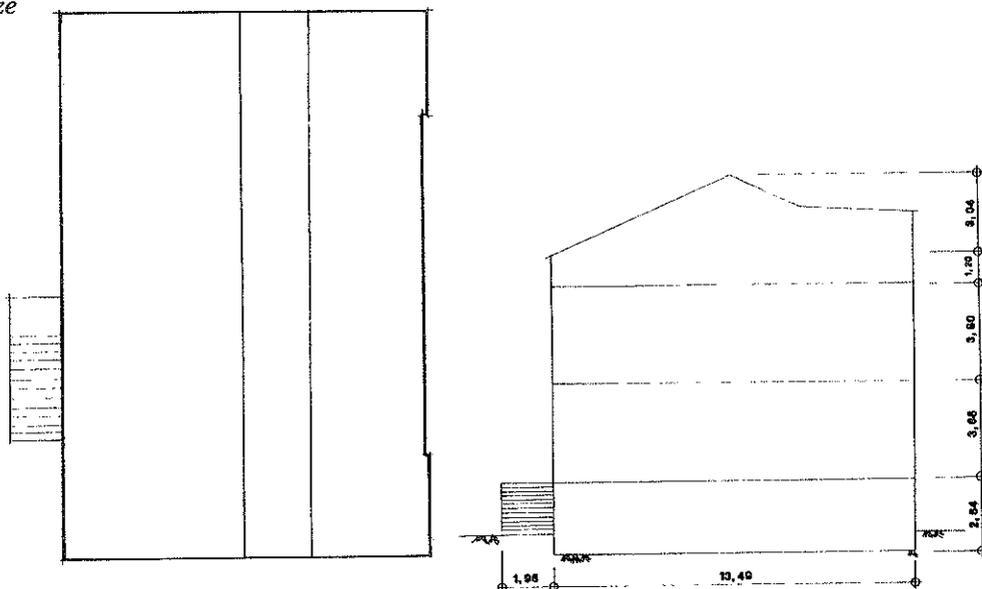
Bild 6 ... dito, im Hintergrund westliche Grundstücksgrenze



4.2. Bauliche Merkmale

① Wohn- und Verwaltungsgebäude

- Systemskizze



- Ermittlung der Geschossfläche und des m³-umbauten Raumes

	Länge (m)	Breite (m)	Geschoß- fläche (m ²)	Höhe (m)	Faktor	Rauminhalt (m ³)
Kellergeschoß	20,15	13,34	268,80	2,64	1,00	709,63
	3,80	0,15	0,57	2,64	2,00	3,01
Erdgeschoß	20,15	13,34	268,80	3,68	1,00	989,19
	3,80	0,15	0,57	3,68	2,00	4,20
Obergeschoß	20,15	13,34	268,80	3,60	1,00	967,68
	3,80	0,15	0,57	3,60		
Dachgeschoß	20,15	13,34	268,80	1,20	1,00	322,56
	3,80	0,15	0,57	1,20	1,00	0,68
	20,15	6,75	136,01	3,04	0,50	206,74
	20,15	2,36	47,55	2,30	1,00	109,37
	20,15	4,23	85,23	1,55	1,00	132,11
	3,80	0,15	0,57	1,55	2,00	1,77
						3.447
bebaute Fläche (in m²)			269			
Geschoßfläche (in m²)			808			
Nutzfläche (in m²)			587			
umbauter Raum (in m³)			3.447			

- Baubeschreibung

Der zweigeschossige Mauerwerksbau ist vollunterkellert und besitzt ein flaches Satteldach, wobei das Dachgeschoß ausgebaut ist. Durch Aufmauerung wurden zusätzlich Möglichkeiten geschaffen, die Ausbaufähigkeit zu verbessern.

Umfassungs- und tragende Trennwände sind massiv (Bruchstein- und Ziegelmauerwerk), auf Streifenfundamenten gegründet und außen wie innen verputzt.

Das Sparrendach besitzt eine Dachhaut aus Schalung und bituminöser Lageneindeckung.

Die Geschoßdecken sind als Massiv- (Kellergeschoß: gewölbt zwischen Stahlträgern) oder Holzbalkendecken in traditioneller Art ausgeführt.

Zu den Obergeschossen gelangt man über gerade oder gewendelte Holzwangentreppen mit Tritt- und Setzstufen, Handlauf und Geländer. Der nicht ausgebaute Restdachraum ist nur über eine Stiegenleiter; das Kellergeschoß über eine gerade Massivtreppe mit aufgelegten Holztrittstufen erreichbar.

Fußböden bestehen aus Estrich, keramischen Fliesen, Dielung mit und ohne Belag und einfachen Brettern.

Fenster sind Holzfenster, einfach- oder isolierverglast, Holzverbund- oder auch Kunststoffenster, isolierverglast. Als Türen kommen überwiegend Holzfüllungstüren zur Anwendung.

Beheizt werden die Wohnungen meist mittels stationärer Öfen auf Basis Heizöl; die Büroeinheit im Erdgeschoß über eine Warmwasserheizung auf Basis Erdgas. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektrospeicher.

Die sanitäre Ausstattung ist einfach (WC -teilweise außerhalb der Wohnung-, Waschtisch, transportable Duschkabine oder Wanne, Kohlebadeofen).

Baulicher -und Erhaltungszustand: mittel (vgl. Pkt. 5)

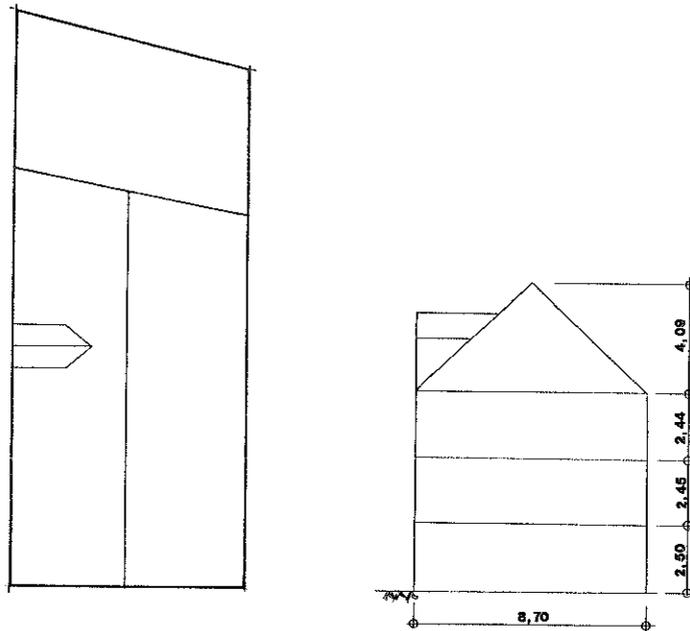
Baujahr: um 1900

Gewöhnliche Nutzungsdauer (GND): 80 bis 100 Jahre

Restnutzungsdauer (RND): 25 Jahre (vgl. Punkt 5)

② Speicher- und Stallgebäude

- Systemskizze



- Ermittlung der Bruttogeschossfläche und des m³-umbauten Raumes

	Länge (m)	Breite (m)	Geschoß- fläche (m ²)	Höhe (m)	Faktor	Rauminhalt (m ³)
Erdgeschoß	$(15,40+13,75)/2$ $(5,85+5,35)/2$	8,70	126,80			
		8,70	48,72			
1. Obergeschoß	$(15,40+13,75)/2$	8,70	175,52	2,50	1,00	438,81
			126,80	2,45	1,00	310,67
2. Obergeschoß	$(15,40+13,75)/2$	8,70	126,80	2,44	1,00	309,40
Dachgeschoß	$(15,40+13,75)/2$	8,70	126,80	4,09	0,50	259,31
						1.318
bebaute Fläche (in m²)			176			
Geschoßfläche (in m²)			429			
umbauter Raum (in m³)			1.318			

- Baubeschreibung

Das dreigeschossige Gebäude ist auf Streifenfundamenten gegründet; die Umfassungen bestehen aus Mischmauerwerk (Bruchstein, Ziegelstein) und sind hofseitig verputzt.

Als Dachform kommt ein steiles Satteldach zur Anwendung. Es besitzt eine Dachhaut aus keramischer Ziegeldacheindeckung.

Die Geschosdecken sind als Holzbalkendecken ausgeführt.

Öffnungen, wie Fenster und Türen, sind mit einfachen Holzkonstruktionen verschlossen. Die Obergeschosse sind über eine einfache, gerade Holzterrasse erreichbar.

Vom westlichen Teil des Gebäudes sind die Obergeschosse abgetragen und ein flachgeneigtes Pulldach aufgesetzt. Die Dachhaut besteht aus unbehandelten Wellasbesttafeln.

<u>Baulicher -und Erhaltungszustand:</u>	schlecht (vgl. Pkt. 5)
<u>Baujahr:</u>	um 1900
<u>Gewöhnliche Nutzungsdauer (GND):</u>	80 bis 100 Jahre
<u>Restnutzungsdauer (RND):</u>	0 Jahre (vgl. Punkt 5)

③ Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen:

- . Hofbefestigungen (Schwarzdecke, kleinformatige Gehwegplatten),
- . Einfriedungsmauer mit Torbogen
- . Aufwuchs

sowie

- . die auf dem Grundstück befindlichen Ver- und Entsorgungsschlüsse.

<u>Baulicher -und Erhaltungszustand:</u>	mittel
--	--------

5. Beurteilung

Das Bewertungsobjekt ist innerhalb der gewachsenen Ortslage von Meitzendorf gelegen und wird gemischt genutzt (EG: Büro- und Sozialräume der Gemeindeverwaltung , OG: Wohnen). Es ist Teil eines ehemaligen Bauernhofes mit dem Wohnhaus in der Straßenfront und Nebengelaß.

Der bauliche -und Erhaltungszustand der aufstehenden Substanz muß differenziert betrachtet werden. Das **Wohnhaus** ① besitzt unter Berücksichtigung des Alters einen **mittleren baulichen- und Erhaltungszustand**; der des Speicher- und Stallgebäude ② ist deutlich schlechter und wirtschaftlich nicht mehr verwertbar. Die Mieter nutzen nur noch Teile des Erdgeschosses.

Vorhandene Schäden rekrutieren aus Alter und dem natürlichen Verschleiß. Betroffen sind insbesondere die Elemente des Ausbaus, wie

- Fußböden,
- teilweise Fenster,
- Türen,
- Treppen,
- Elektroinstallation,
- Sanitärausstattung.

Vorhanden sind teilweise starke Wanddurchfeuchtungen, die auch auf eine defekte Dachentwässerung zurückzuführen sind.



Bild 7 ... Feuchteschäden
(einschließlich Folgeschäden)

Das Speicher- und Stallgebäude (②) besitzt aufgrund der über Jahrzehnte unterlassenen Instandhaltung einen *schlechten baulichen -und Erhaltungszustand*.

Da eine wirtschaftliche Verwertbarkeit nur bedingt gegeben ist, wird es im Wertansatz nicht berücksichtigt. Der durchaus noch vorhandene Restsubstanzwert saldiert sich mit den Sanierungsaufwendungen zu Null!

Die *Gewöhnliche Nutzungsdauer (GND)* derartiger Gebäude wird üblicher Weise mit *80 bis 100 Jahren* angesetzt. Sie berücksichtigt damit angemessen sowohl die bautechnische als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Im Ergebnis einer durch das Bauministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vorgelegten Studie haben die Verfasser ein Verfahren zur Abschätzung der verlängerten RND in Abhängigkeit von durchgeführten Modernisierungen entwickelt. Danach ist für ein Wohnhaus mit abgelaufener GND im nicht modernisierten Zustand eine RND von 10 Jahren angemessen; für ein umfassend modernisiertes Wohnhaus sind beispielsweise 50 Jahre RND in den Wertansatz einzubeziehen.

Aus diesem Grund soll eine RND von *25 Jahren* in Ansatz gebracht werden.

Bei der Bemessung der Aufwendungen für die Beseitigung vorhandener Schäden in Relation zur noch vorhandenen RND ist der Unterzeichner von Erfahrungswerten ausgegangen. Diese wurden mit *500 DM/m²-Nutzfläche* quantifiziert und berücksichtigen einen *mittleren Reparaturaufwand* für die angesetzte RND.

Hinweis:

Der angesetzte Sanierungsaufwand ist als Relationszahl unter Berücksichtigung von Alter, Restnutzungsdauer und gegebenem Ausstattungsstandard zu werten. Er ist deshalb mit den tatsächlich anfallenden Kosten nur bedingt vergleichbar.

6. Wertermittlung

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Mit Wirkung vom 01. Januar 1990 ist die

„Verordnung
über die Grundsätze für die Ermittlung
der Verkehrswerte von Grundstücken
(Wertermittlungsverordnung - WertV)“

in Kraft.

Entsprechend der Aufgabenstellung erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser Wert kann nach der WertV '88 auf der Basis des Vergleichswertverfahrens, Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens gebildet werden.

Das *Vergleichswertverfahren* basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittlung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln.

Das Verfahren führt im allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den „klassischen“ Wertermittlungsverfahren überlegen.

Da dem Unterzeichner keine unmittelbar geeigneten Vergleichspreise vorliegen (Grundstück einschließlich Gebäude und bauliche Anlagen), kann das Vergleichswertverfahren nur bedingt herangezogen werden.

Bei Grundstücken, bei denen gewöhnlich die Eigennutzung im Vordergrund steht, wird überwiegend zur Entscheidungsfindung das *Sachwertverfahren* angewendet.

Nach einem Urteil des BGH können Sachwertverfahren auch bei gewerblich genutzten Grundstücken, wie z. B. Industrieanlagen, zur Anwendung kommen.

Die Einbeziehung des *Ertragswertverfahrens* besitzt unter den gegenwärtig herrschenden Marktgepflogenheiten der Bundesrepublik eine große Bedeutung. Häufig bildet dieses Verfahren einen besseren Anhaltspunkt zur Beurteilung des Verkehrswertes.

Das Ertragswertverfahren sollte mit Wertansätzen durchgeführt werden, die bereits aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet sind. Dies gilt für Erträge und Liegenschaftszinssatz. In der Regel entspricht der mit diesen Daten ermittelte Ertragswert dem Verkehrswert, d. h. eine Marktanpassung erübrigt sich.

Es eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Nach der Rechtsprechung kann das Ertragswertverfahren für folgende Grundstücke als sachgerechte Methode für die Ermittlung des Verkehrswertes angesehen werden:

- bei Mietwohngrundstücken,
- Geschäftsgrundstücken,
- gemischt genutzten Grundstücken und
- Garagengrundstücken.

Der Unterzeichner wendet zur Bildung des Verkehrswertes das

**Sachwertverfahren,
Ertragswertverfahren
und das
Vergleichswertverfahren
(aber nur für den Grund und Boden)**

an.

6.2. Bodenwert

Der angemessene und tragbare Bodenwert soll mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt werden. Die WertV'88 sieht dafür den unmittelbaren bzw. mittelbaren Preisvergleich als geeignete Bewertungsmethode vor.

Entsprechend der gegebenen Möglichkeiten wählt der Unterzeichner den mittelbaren Preisvergleich.

Durch Beschluß des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Katasteramt Haldensleben vom 28. 01. 1998 wurden Bodenrichtwerte für den Landkreis „Ohrekreis“ mit **Stichtag 31. 12. 1997** veröffentlicht. Für die Gemeinde Meitzendorf existiert ein Richtwert in Höhe von

15,00 DM/m²

Wertbildende Parameter sind:

- . baureifes Land
- . Wohnen innerhalb der gewachsenen Ortslage (BW)
- . erschließungsbeitragspflichtig (ebp) gemäß § 127, Abs. 2, BauGB

Nach Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist eine Bodenpreisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag (16. 09. 1998) in der Gemeinde Meitzendorf nicht zu erkennen, so daß eine konjunkturell bedingte Fortschreibung des Richtwertes unnötig ist.

Vorhanden ist eine ortsübliche Alterschließung (vgl. Pkt. 2, S. 5), die dem Grundstück einen **Erschließungsvorteil** verschafft.

Dieser wird vom Sachverständigen auf *10 DM/m²* geschätzt.

Im Ergebnis scheint ein Bodenwert in Höhe von

25,00 DM/m²

angemessen.

Die örtlichen Gegebenheiten weisen darauf hin, daß das Grundstück de facto mit Wege- und Leitungsrechten belastet ist. Diese sind im allgemeinen mit Bau- oder Nutzungseinschränkungen verbunden.

In der Rechtsprechung wird ein sich daraus ableitender Entschädigungsanspruch für das dienende Grundstück grundsätzlich anerkannt. Für die Höhe der Entschädigung ist entscheidend, in welchem Umfang der Verkehrswert beeinträchtigt wird.

In Abhängigkeit von der Intensität der Beeinträchtigung sind Abschläge von 10 bis 80 % üblich.

Die Beeinträchtigung kann als *mittel* angesehen werden.

Der Sachverständige schätzt, daß ein Wertabschlag in Höhe von *50 %* auf die belastete Fläche angemessen ist.

Die belastete Fläche wurde auf ca. 100 m² geschätzt.

Ermittlung:

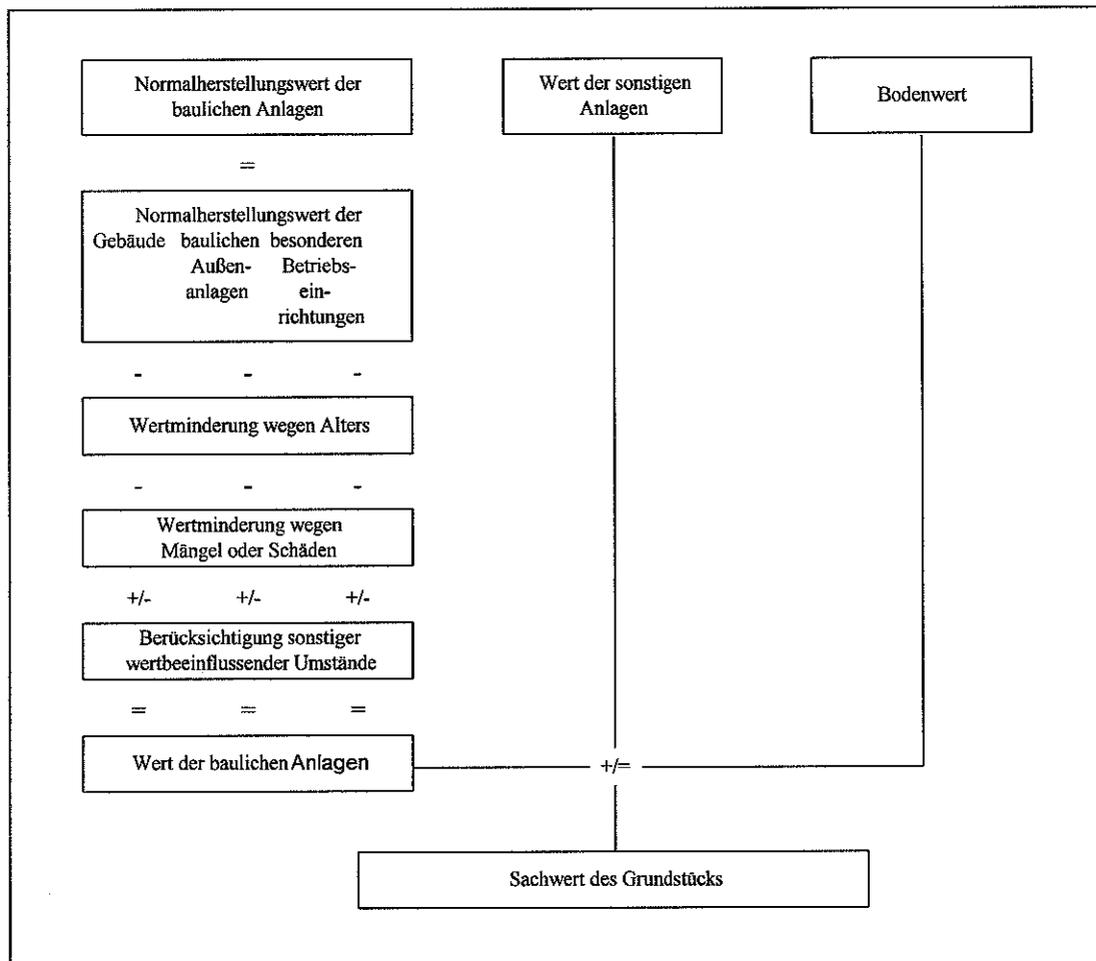
belastete Fläche:	100 m ² * 25 DM/m ² * 0,50 =	1.250 DM
unbelastete Restfläche:	802 m ² * 25 DM/m ² =	20.050 DM
	-----	-----
	902 m ²	21.300 DM

6.3. Sachwert

Der Sachwert berücksichtigt den Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sowie den Bodenwert.

Dabei ist vom Herstellungswert der Gebäude und baulichen Anlagen auszugehen. Abgesetzt werden die Wertminderung wegen Alters sowie Baumängeln und Schäden. Es besteht auch die Möglichkeit, sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen (§§ 21 bis 25- WertV'88).

In „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ (Rössler, Langner, Simon, Kleiber) ist folgendes Schema zur Veranschaulichung der Sachwertermittlung veröffentlicht worden:



Der Herstellungswert der Gebäude soll unter Anwendung von **zeitnahen Normalherstellungskosten** ermittelt werden. Dem Unterzeichner liegen dazu veröffentlichte Werte des *Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau* vor (vgl. Anlage Literaturverzeichnis). Sie sind auf das Wertniveau des Jahres 1995 abgestellt.

Berechnungsgrundlage bildet die Bruttogrundfläche (BGF) bzw. der Bruttorauminhalt nach DIN 277, Ausgabe Juni 1987, sowie die Kostengliederung nach DIN 276.

Die Anpassung auf das gegenwärtige Wertniveau soll über die Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes erfolgen, die als Basis die durchschnittlichen Baupreise des Jahres 1913 berücksichtigen.

Der letzte veröffentlichte Baupreisindex beträgt **2.161,6 v. H.** (Stand Mai 1998); für 1995 = **2.182,9** (Jahresdurchschnitt).

Die Aufgabenstellung ist so formuliert, daß eine Bewertung zum Stichtag 16. 09. 1998 vorzunehmen ist. Das Preisniveau zu diesem Stichtag wird deshalb durch eine Extrapolation ermittelt.

Der Berechnungsalgorithmus stellt sich dabei wie folgt dar:

$$I_{\text{aktuell}} = [(I_2 - I_1) + (I_3 - I_2) * (I_4 - I_3) * 3] * (k * t/6) + I_4$$

Dabei sind I_1 bis I_4 die letzten quartalsweise gemeldeten Indizes (I_4 ist der aktuellste Index). Unter „t“ ist der Zeitraum vom zuletzt gemeldeten Index bis zum Wertermittlungsstichtag in Dezimalschreibweise (bezogen auf ein Quartal) zu verstehen. Es wird hier also das gewogene Mittel der jeweiligen Indexunterschiede errechnet und anteilig als hypothetische Änderung vom Zeitpunkt der zuletzt gemeldeten Indizes bis zum Wertermittlungsstichtag dem Index I_4 zugeschlagen. Das höchste Gewicht erhält der letzte Indexunterschied ($I_4 - I_3$), da man davon ausgehen kann, daß er die jüngste Preisentwicklung am deutlichsten beeinflusst. Allerdings sind gerade die Kosten der Bauleistungen teilweise saisonalen Schwankungen unterworfen (im Winter wird weniger gebaut, dementsprechend entwickeln sich die Preise langsamer). Jedoch werden diese Auswirkungen durch andere Einflüsse überlagert, beispielsweise durch allgemeine Änderungen in der Wirtschaftslage (mit der häufig auch Zinsänderungen einhergehen). Von daher erscheint es angebracht, die hypothetische Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag durch einen Dämpfungsfaktor k zu „entschärfen“.

August '97	11	2.159,4
November '97	12	2.152,9
Februar '98	13	2.146,3
Mai '98	14	2.161,6

<i>Zeitspanne</i>		
letzter Index /		124 Tage
Wertermittlungsstichtag		
<i>Zeitspanne</i>		
zwischen den		
Indexveröffentlichungen		90 Tage
<i>Dämpfungsfaktor</i>	k	0,70
<i>Zeitraum</i>	t	1,38
Index		2.165,8

Ermittlung Wertsteigerungsfaktor

Index 01. 07. 1995	2.182,9
Index 16. 09. 1998	2.165,8
Faktor	0,99

Die Wertminderungen unter Berücksichtigung des Alters wurden nach allgemein anerkannten Schätzregeln vorgenommen (Alterswertminderung nach Ross/Brachmann). Baunebenkosten werden pauschal in Höhe von 14 %, bezogen auf den Herstellungswert, in Ansatz gebracht. Die Bewertungspraxis zeigt, daß der Anteil der Außenanlagen ca. 2 - 8 % bezogen auf den alterswertgeminderten Herstellungswert der Gebäude beträgt. Der Unterzeichner schätzt diesen pauschal auf 5.000 DM.

Sachwertberechnung

Wohn- und Verwaltungsgebäude

<i>Ausgangswerte:</i>	
Baujahr	um 1900
GND (in Jahren)	90
RND (in Jahren)	25
Alterswertminderung	62,2%
Bruttorauminhalt (in m ³)	3.447
besonders zu beurteilende Bauteile	
. Freitreppe (in Stufen)	12
Baunebenkosten	14%
Wertsteigerungsfaktor	0,99
Wertminderung infolge Reparaturstau (in DM)	293.500

	Normalherstellungskosten	
	1995	(DM/ME)
einfacher Standard		385,00
besonders zu beurteilende Bauteile		350,00
Korrekturfaktor Sachsen-Anhalt	0,91	
Korrekturfaktor Ortsgröße	0,90	

Sachwertermittlung

Normalherstellungskosten 1995	1.090.330,61 DM
Baunebenkosten	<u>152.646,28 DM</u>
Herstellungswert 1995	1.242.976,89 DM
Herstellungswert 1998	1.230.547,12 DM
./. Wertminderung wegen Alters 62,2%	<u>765.293,97 DM</u>
= alterswertgeminderter Herstellungswert	465.253,16 DM
./. Wertminderung infolge Reparaturstau	<u>293.500,00 DM</u>
Sachwert der baulichen Anlage (ungerundet)	171.753,16 DM

Außenanlagen
(pauschal geschätzt)

5.000,00 DM

Sachwertzusammenstellung

• **Bauliche Anlagen**

Wohn- und Verwaltungsgebäude

171.753,16 DM

Außenanlagen

+

5.000,00 DM

Sachwert der baulichen Anlage

176.753,16 DM

• **Grund und Boden**

+

21.300,00DM

198.053,16 DM

Sachwert des Grundstückes

198.000 DM

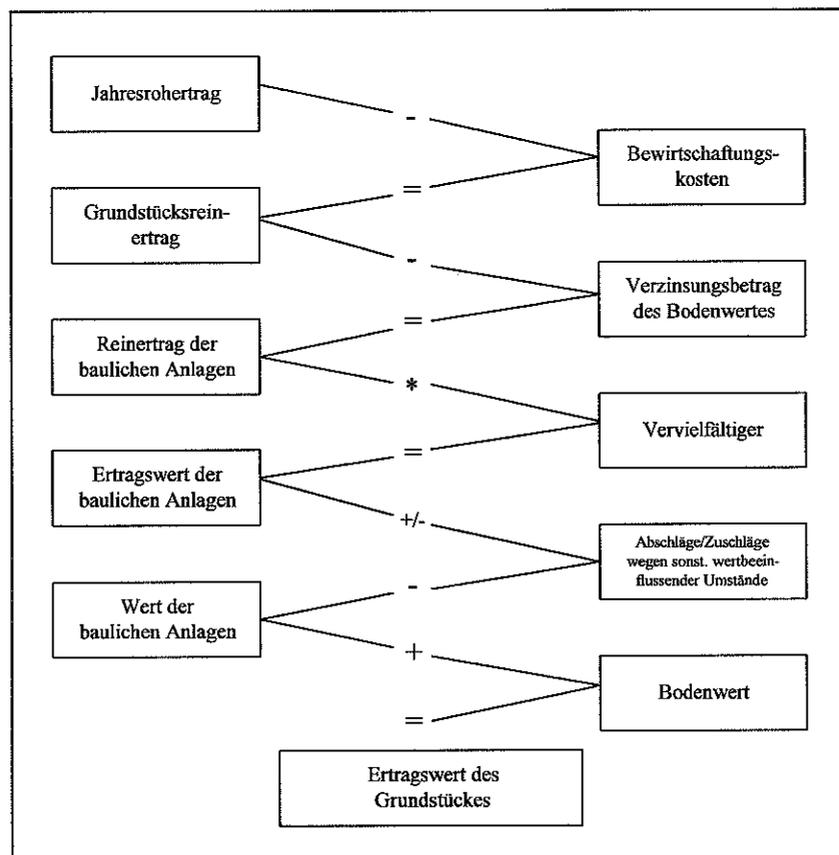
6.4. Ertragswert

Die Ertragswertermittlung beleuchtet die wirtschaftliche Seite einer Immobilie. Der Ertragswert der baulichen Anlage hat dabei den nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstückes zu berücksichtigen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Er ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt.

Der so geminderte Reinertrag ist zu kapitalisieren und stellt den Ertragswert der baulichen Anlage dar (§§ 16,17,18 - WertV 88).



Die Wohn- und Nutzflächen wurden den übergebenen Unterlagen entnommen. Sie betragen danach:

Wohnung / Nutzungseinheit	Nettokaltmiete (DM/Monat)	Nutzfläche (m ²)	Mietzins (DM/m ²)	Anteil gewichtet
Gemeindeverwaltung	0	155,15	0,00	
Henne	171,40	46,72	3,67	0,45
T. Mücke	100,66	27,40	3,67	0,26
Hartmann	210,86	45,27	4,66	0,55
Benke	266,78	67,22	3,97	0,70
I. Färber	296,09	72,74	4,07	0,78
H. Färber	263,28	55,19	4,77	0,69
Theuerkauf	246,40	65,73	3,75	0,65
Gemeindeverwaltung	0,00	52,13	0,00	
		587,55		4,08

Anhand der vorhandenen Bruttogeschosßfläche wurden sie überprüft (vgl. dazu Pkt. 4.2, S. 10).

Der gegenwärtig vereinbarte Mietzins für die Wohnungen beträgt im Durchschnitt 4,08 DM/m²-Wohnfläche. Wesentlich für den Wertansatz sind aber die **nachhaltig erzielbaren** Erträge aus gedachter Vermietung oder Verpachtung des Bewertungsobjektes. Der Sachverständige berücksichtigt deshalb Mieten, die in Abhängigkeit von Lage, Größe und Ausstattungsgrad, ortsüblich und nachhaltig am Markt erzielbar sind.

Der Sachverständige geht von folgenden Nettokaltmieten aus; vorausgesetzt wird dabei die Beseitigung des vorhandenen Reparatur- und teilweise Modernisierungsstaus.

- Wohnen 6,00 DM/m²
- Büro 8,00 DM/m²

Danach ergibt sich folgender Jahresrohertrag:

Nutzung	Nutzfläche (in m ²)	Nettokaltmiete (in DM/m ²)	Kaltmiete/Mon. (in DM)	Jahresrohertrag (in DM)
Büro	207	8,00	1656,00	19.872,00
Wohnen	380	6,00	2.280,00	27.360,00
	587		3.936,00	47.232,00

Bestandteile der anrechenbaren **Bewirtschaftungskosten** sind

- . Verwaltung,
- . Instandhaltung und
- . Mietausfallwagnis.

Die größte Position sind üblicher Weise die Aufwendungen für Instandhaltung.

Aufgrund von Alter und Zustand des Gebäudes scheinen 20 DM/m² p. a. angemessen. Dies sind 11.740 DM p. a.. Bezogen auf den Jahresrohertrag ergeben sich daraus ca. 25 %.

Das Mietausfallwagnis beträgt bei Gewerbeobjekten ca. 2,5 % bis 4,0 %; die Verwaltungskosten bei ca. 2 %. Insofern erscheint ein pauschaler Ansatz in Höhe von 30 %, bezogen auf den Jahresrohertrag, durchaus plausibel.

Neben den zu erwartenden Erträgen gehört vor allem der Liegenschaftszinssatz (LSZ) zu den wesentlichen Daten, die vom örtlichen Grundstücksmarkt abzuleiten sind. Die vorhandene Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte des Katasteramtes Haldensleben läßt noch keine statistisch gesicherte Auswertung zu. Deshalb ist der Unterzeichner gezwungen, sich an Werten der Fachliteratur zu orientieren. Bei derartigen Grundstücken sind danach zwischen 4 % und 6 % durchaus üblich. In den Wertansatz sollen 4,5 % eingehen.

Ertragswertberechnung

Bewirtschaftungskosten	30%
Liegenschaftszinssatz	4,50%
Restnutzungsdauer (in Jahren)	25

Jahresrohertrag		47.232,00 DM
Bewirtschaftungskosten 30%	/.	14.169,60 DM
		<hr/> 33.062,40 DM
Reinertragsanteil des Bodens anrechenbarer Bodenwert		21.350,00 DM
Liegenschaftszinssatz		4,50%
	/.	960,75 DM
		<hr/> 32.101,65 DM
Restnutzungsdauer		25
Vervielfältiger	*	14,828
		<hr/> 476.003,27 DM
Reparaturstau	/.	293.500,00 DM
Renditeausfall	/.	0,00 DM
sonstige wertbeeinflussende Umstände	/.	0,00 DM
		<hr/> 182.503,27 DM
<i>Ertrag aus der baulichen Anlage</i>		182.503,27 DM
<i>Bodenwert</i>		21.350,00 DM
Abbruch und Entsorgung	/.	0,00 DM
		<hr/> 203.853,27 DM
Ertragswert des Grundstückes gerundet		204.000 DM

7. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert eines Grundstückes 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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194, BauGB).

Berücksichtigung findet hierbei insbesondere auch die Tatsache, daß ein Wegerecht dinglich gesichert werden soll. Der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert des so *belasteten Grundstückes*, der weiter als *Verkehrswert* bezeichnet wird.

Das zu bewertende Anwesen wird gemischt genutzt (Büro- und Sozialnutzung für Gemeindeverwaltung, Wohnen).

Für die Entscheidungsfindung wurde die Ermittlung des Sach- und Ertragswertes vorgenommen.

Folgende Werte sind ausgewiesen:

- Sachwert 198.000 DM
- Ertragswert 204.000 DM

Die Aussagekraft der angewendeten Verfahren ist unterschiedlich.

Der Sachverständige hat deshalb die Aufgabe zu prüfen, welches Verfahren Relevanz für den Verkehrswert besitzt.

Das *Sachwertverfahren* hat große Bedeutung bei überwiegend eigengenutzten Grundstückes und kann in diesem Fall **nicht** als fachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen werden. Dennoch stützt der Sachwert den Ertragswert in seiner Höhe.

Für die Beurteilung des Verkehrswertes hat der Unterzeichner den *Ertragswert* als Anhaltspunkt genutzt, d. h., der Kaufpreis wird an dem gegenwärtigen Wert der zukünftigen Erträge gemessen, die sich aus dem Grundstück ergeben.

Wesentlich für den Wertansatz ist die Nachhaltigkeit der angesetzten Mieten.

Durch das vorhandene Überangebot ist ein Rückgang der Nettokaltmieten erkennbar. Dieser beträgt momentan über 10 % und findet im Ertragswert bereits seinen Niederschlag.

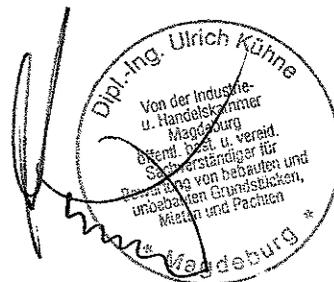
Noch bestehende Unsicherheiten sollen im Rundungsbetrag (*Abschlag 2 %*) Berücksichtigung finden.

Der Unterzeichner ist deshalb der Auffassung, daß sich der Verkehrswert in einer Höhe von
200.000 DM

einstellen wird.

In Worten:

" Zweihunderttausend DM "



Magdeburg, den 09. 10. 1998

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

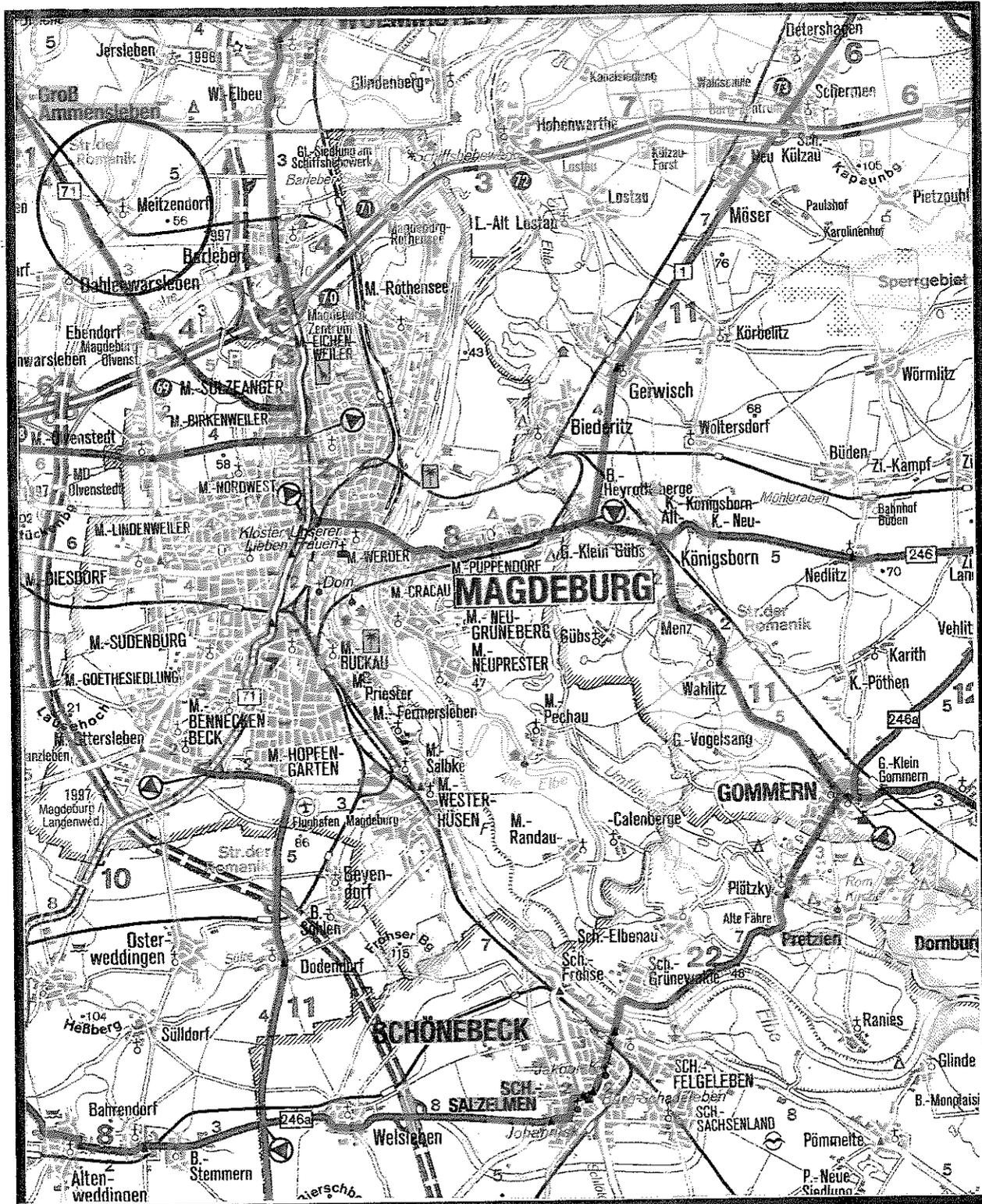
Das Wertgutachten wurde für den Auftraggeber in dreifacher Ausfertigung erstellt und umfaßt 26 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

Anlagen

- Auszug Stadtplan Magdeburg, Umgebungskarte (1)
- Auszug Flurkarte (2)
- Literaturverzeichnis (3)

Auszug Stadtplan Magdeburg, Umgebungskarte

Maßstab: 1 : 150.000



Quelle: Falkplan Extra Magdeburg

