

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

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



Auftragnehmer:

Sachverständigenbüro Falk Zimmermann
Edmund-Husserl-Straße 15, 06120 Halle (Saale)
Tel. 0345 6946718 · E-Mail: info@expert-service.de

Bewertungsobjekt:

39590 Tangermünde OT Bölsdorf
Lindenallee 3A

Geschäftszeichen:

7 K 7/24

Aktenzeichen:

2024-0322

signiert von:

Falk
Zimmermann

am: 30.09.2024

mit:

digiSeal®

by sacypt



Ausführender Gutachter:

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neuhrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Großräumige Lage.....	4
3.2	Kleinräumige Lage	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
3.4	Privatrechtliche Situation	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	7
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
4.2	Einfamilienhaus.....	8
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	8
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
4.3	Nebengebäude	10
4.4	Außenanlagen.....	10
5	Ermittlung des Verkehrswerts	11
5.1	Grundstücksdaten	11
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3	Bodenwertermittlung	12
5.4	Sachwertermittlung	14
5.4.1	Sachwertberechnung	14
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	15
5.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	16
6	Verzeichnisse, Urheberschutz	18
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	18
6.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	19
6.4	Verzeichnis der Anlagen	19
6.5	Urheberschutz.....	19
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 39590 Tangermünde OT Bölsdorf, Lindenallee 3A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bölsdorf	494	1	Bölsdorf	4	17/13	552 m ²

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal
Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal

Eigentümer:

Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

Auftragsdatum:

18. Juli 2024

Wertermittlungstichtag:

28. August 2024

Besonderheiten:

1. Im Baulastenverzeichnis ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen (vgl. 3.5).
2. Bei der Stadt bestehen geringfügig offene Kosten (vgl. 3.6).
3. Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des „äußeren Anscheins“ bewertet werden. Dieser Umstand wird am Ende der Wertermittlung durch einen Risikoabschlag gewürdigt.

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Stichtag mit rund

142.000 €

(In Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zuzüglich neun Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich zwei CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal Auftrag vom 18. Juli 2024 (Eingang des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Lindenallee 3A in 39590 Tangermünde OT Bölsdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bölsdorf, Blatt 494, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bölsdorf, Flur 4, Flurstück 17/13 (552 m ²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 03.07.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	28.08.2024
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 28.08.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 09.08.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Hinweis zum Ortstermin:	Das Bewertungsobjekt konnte nur vom Straßenraum aus in Augenschein genommen werden. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Stendal (10.228 Einwohner – Stand 31.12.2023); Ortsteil Bölsdorf (226 Einwohner – Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Tangermünde (ca. 8 km), Stendal (ca. 19 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 63 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 189 (ca. 22 km), B 188 (ca. 10 km), B 107 (ca. 14 km) <u>Autobahn:</u> A14 Lüderitz (ca. 26 km), A2 Magdeburg-Zentrum (ca. 53 km) <u>Bahnhof:</u> Demker (ca. 12 km), Stendal (ca. 19 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 144 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung in den letzten 5 Jahren: ca. -0,8 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	östlicher Ortsrand im Ortsteil Köckte der Ortschaft Bölsdorf; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Tangermünde beträgt ca. 8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte im Stadtgebiet von Tangermünde; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfronten: ca. 19 m und ca. 29 m; Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Lindenallee voll ausgebaut, Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster; befestigter Gehweg einseitig vorhanden; übliche Straßenraumbelichtung; seitlicher Stichweg zur Erschließung unbefestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; abflusslose Sammelgrube auf dem Grundstück; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (so weit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Stendal (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bölsdorf, Blatt 494 keine wertbeeinflussenden Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 21.02.2024; • nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.1: Insolvenzverfahrensvermerk, eingetragen am 06.07.2023
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschermerke:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Aktenlage nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält eine Abstandsflächenbaulast . Baulastenverzeichnis von Bölsdorf Baulastenblatt-Nr. 017002 Gemarkung: Bölsdorf Flur: 4 Flurstück: 17/13 Abstandsflächenübernahme § 7 (1) BauO LSA / § 6 (2) BauO LSA Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes der Gemarkung Bölsdorf, Flur 4, Flurstück 17/13 gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan grün schraffiert ist, dem begünstigten Grundstück der Gemarkung Bölsdorf, Flur 4, Flurstück 17/14 bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten. Fortgeführt am 14.06.2006.
---------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Angesichts des sehr geringen Bodenrichtwertniveaus liegt die Wertminderung durch die Abstandsfläche im Bereich der Rundungsgrenzen der Wertermittlungsergebnisse, so dass auf eine weitere Berücksichtigung verzichtet werden kann.

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamt des Landkreises Stendal nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt jedoch im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Bauordnungsrecht:	Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte 63/017/0368/95 vom 10.05.1995 zum Neubau eines Einfamilienhauses übersandt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte u.a. aufgrund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche (z.B. Lage und Anzahl der Fenster) wurden jedoch nicht festgestellt. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	<p>Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.</p> <p>Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg bestehen keine offenen Trink- und Abwasserbeiträge. Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden und auch nicht geplant. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine abflusslose Sammelgrube.</p> <p>Nach Angabe der Stadt Tangermünde bestehen keine offenen Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant. Es bestehen aber andere offene Kosten (z.B. Grundsteuer) in Höhe von 133,04 €.</p> <p>Im Gutachten werden die offenen Forderungen nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese durch die Gläubigerinnen zur Zwangsversteigerung angemeldet werden können. Dennoch sollte ein potenzieller Ersteher im Zwangsversteigerungstermin hinterfragen, ob er ein, von diesen Kosten unbelastetes Grundstück ersteigern kann.</p>

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der ausführende Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen sowie der erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben zum Ortstermin erfragt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport-Stellplatz. Das Objekt ist offensichtlich eigengenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der bisherigen Wohnnutzung.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen.

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

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

Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung basiert insofern auf Wahrnehmungen von außen und Annahmen. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht nutzbarem Dachgeschoss
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	Windfang, Gäste-WC, Flur, Hausanschlussraum, Bad/WC, Küche und 4 Zimmer

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk bis 36,5 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk bis 17,5 cm Stärke

Geschossdecke:	Holzbalken
Treppen:	keine
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür wahrscheinlich aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als flach geneigtes Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Sammelgrube
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	gemäß Bauakte Öl-Zentralheizung als Naturzugkessel mit Gebläsebrenner (Öllager und Heizraum im rückwärtigen Anbau)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Kunststoff- oder Textilbelag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Rollläden
Türen:	Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	wahrscheinlich Standardausstattung aus der Errichtungszeit

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden bzw. im Modell enthalten
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Im Rahmen der Außenbesichtigung waren keine wesentlichen Mängel oder Schäden erkennbar.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, normal.

4.3 Nebengebäude

An der rückwärtigen Giebelseite befindet sich ein Anbau mit einer Grundfläche von 2,50 m x 6,74 m zur Unterbringung der Heizungsanlage nebst Öltanklager. Vor der nord-östlichen Hausseite ist ein Carport aus einfachster Holzkonstruktion mit Pultdach nebst Pappdeckung vorhanden. Der Unterhaltungszustand ist ausreichend.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, abflusslose Sammelgrube, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39590 Tangermünde OT Bölsdorf, Lindenallee 3A zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bölsdorf	494	1	Bölsdorf	4	17/13	552 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) **Eigennutzung** bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist nicht möglich, da für das zu bewertende Grundstück sowohl hinreichend gesicherte Liegenschaftszinssätze nicht bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können als auch marktüblich erzielbare Mieten nicht hinreichend sicher geschätzt werden können.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 28.08.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 552 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 8,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	28.08.2024	× 1,04	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 8,32 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	keine Angabe	552	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 8,32 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 8,32 €/m²	
Fläche	× 552 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.592,64 €	
	rd. 4.590,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **4.590,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Es wird die übliche Bodenwertdynamik zugrunde gelegt.

E02

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor als Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.180,00 €/m ² BGF	pausch. Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	155,73 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	183.761,40 €	
Baupreisindex (BPI) 28.08.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	335.732,08 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	335.732,08 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre	
• prozentual		36,25 %	
• Faktor	x	0,6375	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	214.029,20 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		219.029,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	8.761,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	227.790,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.590,00 €
vorläufiger Sachwert	=	232.380,37 €
Sachwertfaktor	x	0,68
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	158.018,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	158.018,65 €
	rd.	158.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **1.180 €/m² BGF** für das Wohnhaus. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt und wird mit rd. **155,73 m²** für das Wohnhaus in Ansatz gebracht. Die Berechnung kann der Anlage 7.5 entnommen werden.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde unter Berücksichtigung der in [1], Kapitel 4.04.1 veröffentlichten offiziellen Daten des statistischen Bundesamtes angesetzt. Es wird der zum Stichtag geltende Wert von **182,7** in das Sachwertverfahren eingeführt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Somit ergibt sich ein Ansatz von **80 Jahren**.

Restnutzungsdauer

Der Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) erfolgt zum Bewertungsstichtag unter der Voraussetzung, dass die in Zukunft die notwendigen, substanzerhaltenden Maßnahmen gewährleistet sind. Die RND ist wie die GND eine modellabhängige Größe. Die fast allen bekannte „Einfach“-Formel $RND = GND - \text{Gebäudealter}$ kann im konkreten Bewertungsfall verwendet werden. Die Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus ergibt sich insofern mit **51 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **36,25 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,6375**.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, so z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude; Einfriedungen wie Mauern, Zäune u. Ä., Hof Tore und -türen sowie Hofbefestigungen.

Der Wert der Außenanlagen wird gemäß § 21, Abs. 3, ImmoWertV nach Erfahrungssätzen geschätzt und im Sachwertverfahren prozentual zum Gebäudewert berücksichtigt. Es wird ein Ansatz in Höhe von rd. 4 % berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (219.029,20 €)	8.761,17 €

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (also am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogen. Sachwertfaktors. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden regionale Sachwertfaktoren im NHK 2010 – Modell abgeleitet. Hiernach ergibt sich nach Anpassung an den Bodenrichtwert, den Ausstattungsstandard und das Baujahr ein für den Landkreis durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 0,95. Der Sachwertfaktor enthält jedoch teilweise auch das Marktpreispeak von 2022 und ist demnach zu hoch. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der Baupreisindex seit dem Marktpreispeak weiter stark angestiegen ist, die Kaufpreise jedoch innerhalb der letzten 2 Jahre gefallen sind. Der um diese Marktgegebenheiten geminderte und an die Lage angepasste Sachwertfaktor wird auf 0,68 geschätzt. Zusätzlich wurde ein adressbezogener Sachwertfaktor im Sprengnetter-Marktdatenportal ermittelt. Der Sachwertfaktor ergibt sich hiernach ebenfalls mit 0,73 bei einer Spanne von 0,63 bis 0,83. Der von Sprengnetter veröffentlichte Sachwertfaktor stützt die diesseitige Einschätzung, so dass der Sachwertfaktor mit **0,68** angesetzt wird.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das Erfordernis einer zusätzlichen Anpassung besteht nach Auffassung des Sachverständigen im konkreten Fall nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Aufgrund der eingeschränkten Außenbesichtigung konnten keine wesentlichen Mängel oder Schäden festgestellt werden. Für ggf. nicht erkannte Mängel oder Schäden, insbesondere im Gebäudeinneren, wird am Ende der Wertermittlung ein Risikoabschlag vorgenommen.

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausbaubarem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde gemäß Bauakte 1995 errichtet und verfügt über rd. 131 m² anrechenbare Wohnfläche. Rückseitig befindet sich ein Anbau zur Unterbringung der Heizungsanlage nebst Öltanklager. Seitlich ist ein Holz-Carport vorhanden. Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des „äußeren Anscheins“ begutachtet werden. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist, soweit von außen möglich, als normal einzuschätzen. Das Einfamilienhaus ist ruhig, aber peripher gelegen. Die nächsten Städte mit Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten sind 8 bzw. 19 km entfernt.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Mieter sind wahrscheinlich nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist offensichtlich eigengenutzt.
- b. Im Bewertungsobjekt wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- d. Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- e. Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- f. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- g. Es liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis als Abstandsflächenbaulast vor (vgl. 3.5).
- h. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- i. Gemäß Katasterkarte liegt kein Überbau vor.
- j. Ob eine aktive Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **158.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Umstand der Besichtigung anhand des „äußeren Anscheins“ wird mit einem **Risikoabschlag in Höhe von 10 %** gewürdigt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39590 Tangermünde OT Bölsdorf, Lindenallee 3A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bölsdorf	494	J	Bölsdorf	4	17/13	552 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

142.000 €

(In Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Halle (Saale), den 30. September 2024

Das Gutachten wurde digital mittels Signaturkarte der D-Trust GmbH als Tochterunternehmen der Bundesdruckerei unterschrieben. Der Signaturstempel auf dem Titelblatt kann durch Anklicken überprüft werden.

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 Verzeichnisse, Urheberrecht

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in aktueller Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in aktueller Fassung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in aktueller Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in aktueller Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in aktueller Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, in aktueller Fassung

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, in aktueller Fassung

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, in aktueller Fassung

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, in aktueller Fassung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in aktueller Fassung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

6.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Bölsdorf
- [U2] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30. Juli 2024
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 4. Juli 2024
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 25. Juli 2024
- [U5] Liegenschaftskarte vom 18. Juli 2024
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 25. Juli 2024
- [U7] on-geo-Daten vom 18. Juli 2024
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 8. August 2024
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 12. August 2024
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 23. Juli 2024
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 14. August 2024
- [U12] Auskunft vom Bauordnungsamt/Bauunterlagen des Landkreises Stendal vom 25. Juli 2024
- [U13] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt

6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: Grundriss und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)
- Anlage 7.5: Wohnflächenzusammenstellung und Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Anlage 7.6: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
- Anlage 7.7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7.8: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7.9: Fotodokumentation

6.5 Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des jeweiligen Rechteinhabers gestattet.

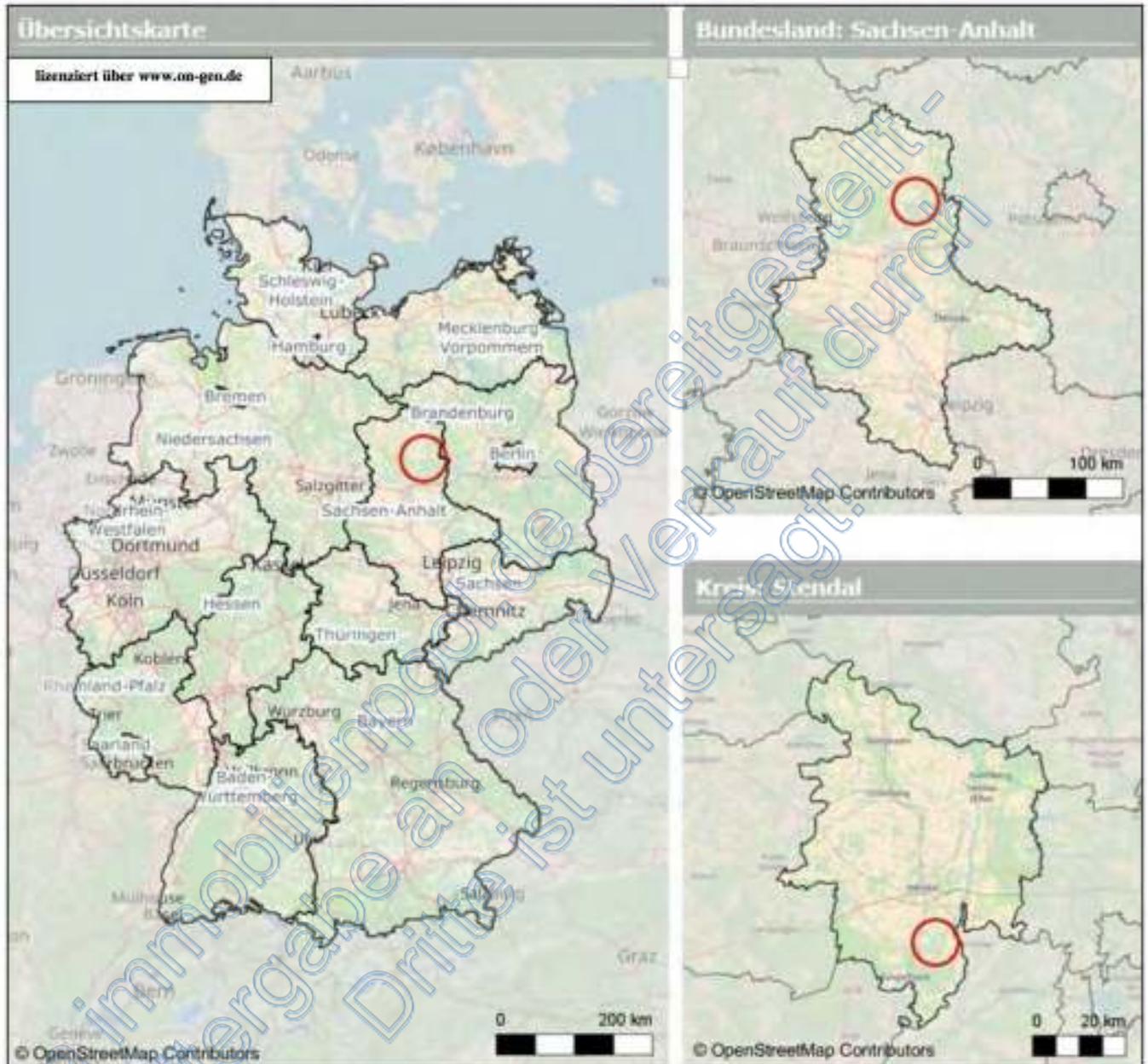
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Internet-Veröffentlichung ist nur für nichtkommerzielle Zwecke gestattet. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

7 Anlagen

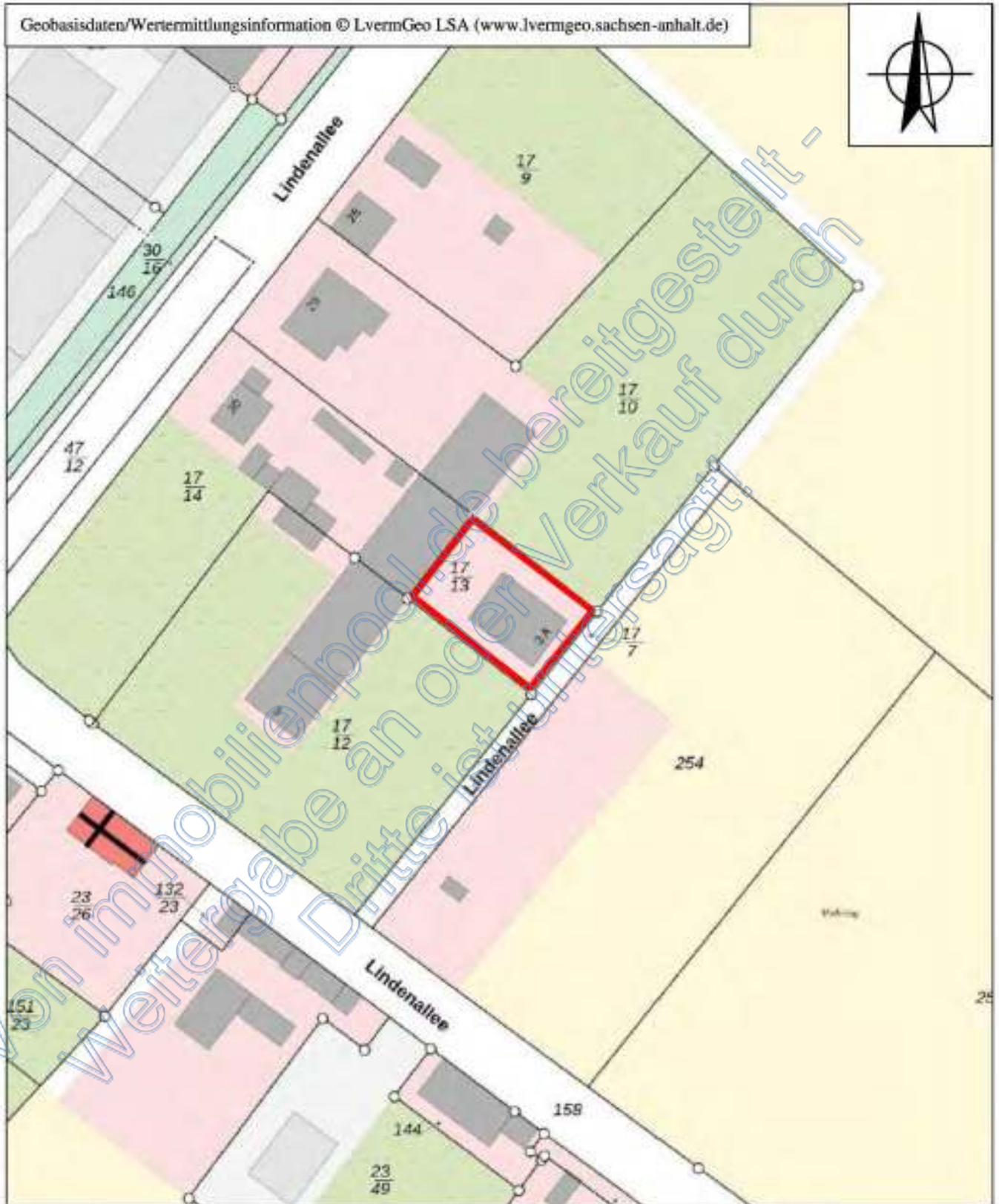
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands

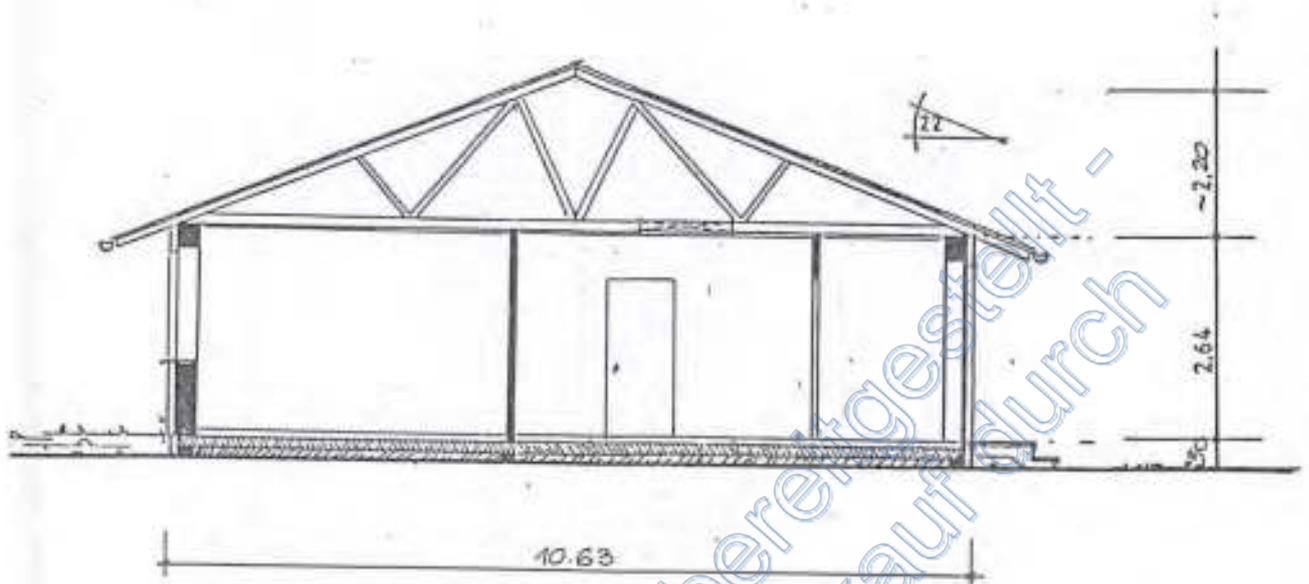


7.2 Straßenkarte / Stadtplan



7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)





7.5 Wohnflächenzusammenstellung und Berechnung der Brutto-Grundfläche

Wohnflächenzusammenstellung

Wohneinheit	Grundfläche (m ²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Einfamilienhaus				
Windfang	2,09	1,00	2,09	
Gäste-WC	1,78	1,00	1,78	
Flur	13,85	1,00	13,85	
Hausanschlussraum	4,80	1,00	4,80	
Bad/WC	9,51	1,00	9,51	
Küche	24,23	1,00	24,23	
Kinderzimmer	15,69	1,00	15,69	
Schlafzimmer	16,56	1,00	16,56	
Kinderzimmer	12,37	1,00	12,37	
Wohnzimmer	30,39	1,00	30,39	
Wohneinheit insg.:				131,27 m²

Anmerkungen:

Die Wohnflächenberechnung wird vom Sachverständigen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung unter Berücksichtigung einer Nutzwertwichtung vorgenommen, sinngemäß gefordert durch das Urteil des OLG Bayern (RE des Bayrischen OLG vom 20.07.1983; ZMR 1984, 66). Eine Nutz- bzw. Wohnwertwichtung soll besondere Umstände wie Durchgangszimmer, unwirtschaftliche Grundrisse, schlechte Besonnung und Ähnliches berücksichtigen. Im konkreten Wertermittlungsfall ist eine Wohnwertwichtung nicht erforderlich.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** ist Bestandteil der DIN 277 und dient zur Berechnung von Grundflächen von Bauwerken oder deren Teilen, sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Grundflächen nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume, wie in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken bleiben unberücksichtigt.

Bereich	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	abzgl./zzgl. (m ²)	BGF (m ²)
a	Erdgeschoss	14,65	10,63		155,73
Summe					155,73

7.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	0,0	0,00
3	1.180,00	100,0	1.180,00
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.180,00 gewogener Standard = 3,0			

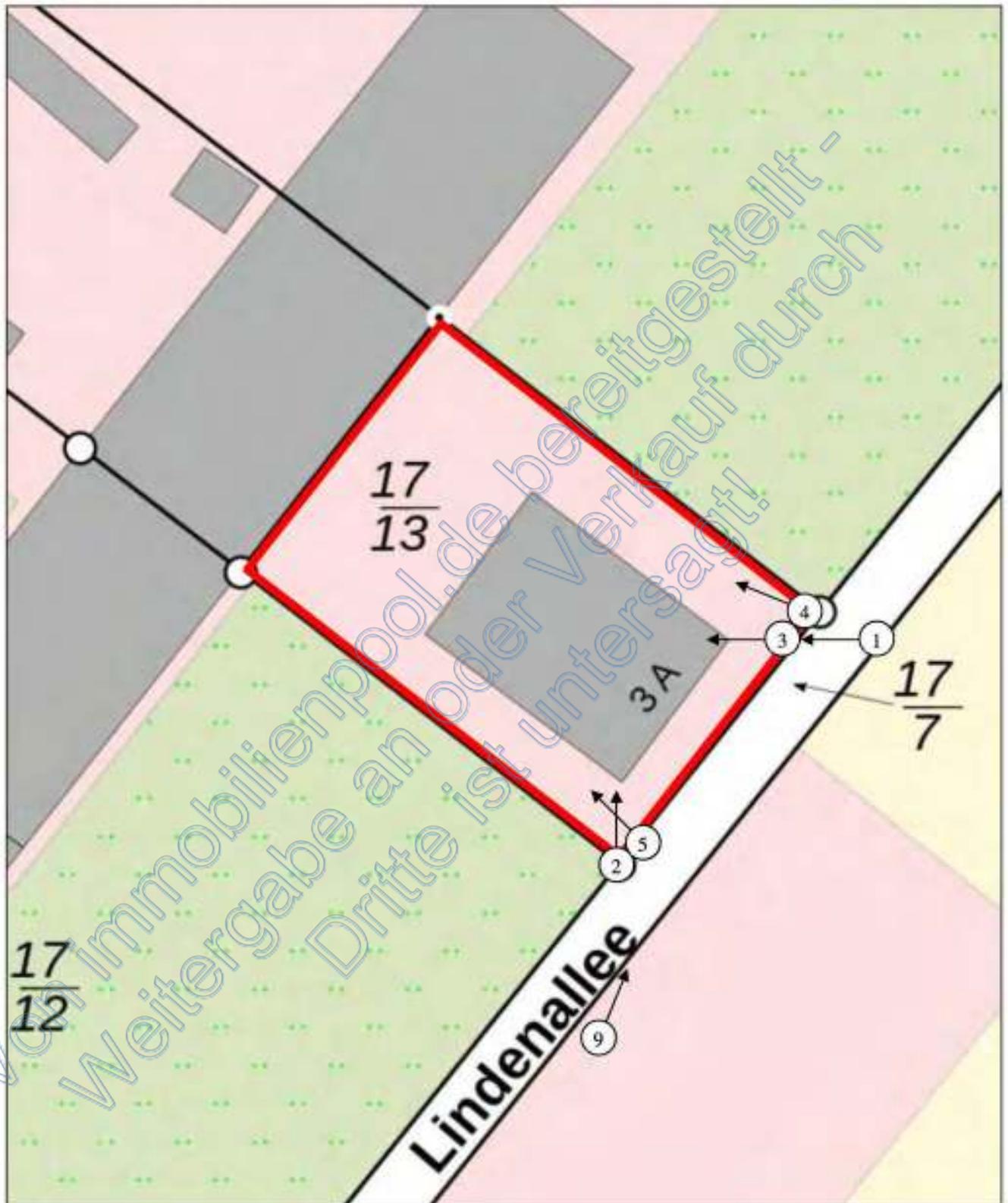
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.180,00 €/m² BGF
 rd. 1.180,00 €/m² BGF

7.7 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Bölsdorf		Baulastenblatt-Nr. 017002	
Grundstück	OT Köckle - Lindenstraße 3 a	Seite	1
Gemarkung	Bölsdorf	Flur	4
		Flurstück	17/13
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
2-	<p><u>Abstandsflächenübernahme § 7 (1) BauO LSA / § 6 (2) BauO LSA</u></p> <p>Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes der Gemarkung Bölsdorf, Flur 4, Flurstück 17/13,</p> <p>gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan grün schraffiert ist, dem begünstigten Grundstück der Gemarkung Bölsdorf, Flur 4, Flurstück 17/14 bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.</p>	<p>fortgeführt am 14.06.2006</p> <p>Schwerin</p> 	
Verteiler:	<input checked="" type="checkbox"/> Baulastenverzeichnis <input checked="" type="checkbox"/> verpflichteter Grundstückseigentümer <input checked="" type="checkbox"/> begünstigter Grundstückseigentümer <input type="checkbox"/> Gemeinde <input type="checkbox"/> Katasteramt		

7.8 Fotoübersichtsplan



7.9 Fotodokumentation



2

süd-westliche Hausfront und Straßengiebel des Einfamilienhauses



3

Straßengiebel und nord-östliche Hausfront des Einfamilienhauses



4
seitliche Freifläche mit Holz-Carport



5
seitliche Freifläche mit Hauseingangsbereich



6
Hauseingang



7
Ausstattungsdetail Fenster



8
Detailansicht der Dachdeckung



9
Zufahrt über unbefestigte Seitenstraße