

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:

39628 Bismark (Altmark)
OT Schinne
An der Kirche 11

Geschäftszeichen:

7 K 23/24

Aktenzeichen:

2025-0319



Ausführender Gutachter:

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg 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. Beitrags- und Abgabensituation.....	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	Doppelhaushälfte.....	8
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Raumaufteilung	8
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	9
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	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	15
5.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	17
6	Verzeichnisse, Urheberrecht	19
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	19
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	20
6.4	Verzeichnis der Anlagen	20
6.5	Urheberrecht.....	20
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
Doppelhaushälfte und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 39628 Bismark (Altmark) OT Schinne, An der Kirche 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schinne	615	1	Schinne	3	16/6	1.769 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 auftragsge-
mäß weggelassen.

Auftragsdatum:

5. Februar 2025

Wertermittlungstichtag:

10. März 2025

Besonderheiten:

1. Die Doppelhaushälfte ist geringfügig auf das östliche Nach-
bargrundstück überbaut (vgl. 3.3).
2. Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines archäologi-
schen Kulturdenkmals (vgl. 3.5).
3. Bei Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung werden
Anschlusskosten fällig (vgl. 3.6).

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag mit rund

122.000 €

(In Worten: einhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zuzüglich sieben Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich als PDF-Datei auf CD-ROM ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal Auftrag vom 5. Februar 2025 (Eingang des Auftrags Schreibens)
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 Doppelhaushälfte und Nebengebäude
Objektadresse:	An der Kirche 11, 39628 Bismark (Altmark) OT Schinne
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schinne, Blatt 615, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schinne, Flur 3, Flurstück 16/6 (1.769 m ²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 28. Januar 2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	10. März 2025
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10. März 2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben (Einwurf) fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Vertreter des beauftragten Maklerunternehmens sowie der Sachverständige
Hinweis zum Ortstermin:	Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von der Straße 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:	Bismark (Altmark) (7.740 Einwohner – Stand 31.12.2023); Ortsteil Schinne (ca. 391 Einwohner – Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Stendal (ca. 14 km), Berlin (ca. 143 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 74 km) <u>Bundesstraßen:</u> B188 (ca. 11 km), B 189 (ca. 16 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 Magdeburg-Zentrum (ca. 65 km) <u>Bahnhof:</u> Kläden (Stendal) (ca. 10 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Tegel (ca. 140 km), Hannover (ca. 177 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -5,6 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortskern von Schinne; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bismark beträgt ca. 17 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte überwiegend erst in Bismark oder Stendal in ca. 17 km bzw. ca. 14 km Entfernung; einfache bis mittlere Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 19 m; mittlere Tiefe: ca. 80 m; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Kopfsteinpflaster oder Betonverbundstein; übliche Straßenraumbeleuchtung; Parken im öffentlichen Straßenraum möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Überbau des Hauptgebäudes; eingefriedet durch Zaun und Hecken Überbau: Aufgrund der Grenzsituation (von der Straße schräg verlaufende Grenze) ergibt sich ein Überbau, der nach vorliegenden Bauunterlagen von 1951 bekannt war und entweder von den Beteiligten akzeptiert wurde oder durch Grenzänderung geheilt werden sollte. In Anbetracht der geringfügigen Flächenbeanspruchung, des geringen Bodenwertniveaus und des lange zurückliegenden Überbauzeitpunktes ergibt sich im konkreten Fall keine signifikante Wertbeeinflussung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lagenübliche 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 vom Landkreis 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 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schinne folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 06.09.2024.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
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. Dieses enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach Angabe des Landkreises Stendal (Bauordnungsamt) wird das Grundstück mit seinen Bestandteilen nicht im Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt geführt.

Allerdings befindet sich das Grundstück im Bereich eines nach § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA anerkannten archäologischen Kulturdenkmals (Ortsakte Schinne: mittelalterliche Siedlung, mittelalterlicher Friedhof).

Auf absehbare Zeit ist nicht mit Erdarbeiten zu rechnen, so dass sich wegen Bodendenkmalschutz keine relevante Wertbeeinflussung ergibt.

Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebau-ungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt jedoch im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Bauordnungsamt:

Seitens des Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte vom 5. Juli 1951 zur Errichtung eines Wohnhauses zugesandt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zu-stand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabefrei bewertet.

Nach Angabe der Stadt Bismark (Altmark) bestehen offene Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge in Höhe von 275,52 €. Weitere kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant. Des Weiteren bestehen offene Kosten (z. B. Grundsteuer) in Höhe von 1.290,15 €.

Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg wurde das Bewertungsgrundstück im Jahr 2018 abwasserseitig erschlossen, aber nicht an diese Anlage angeschlossen. Bei Anschluss fallen der Baukostenzuschuss in Höhe von 1.124,84 € und die Hausanschlusskosten in Höhe von 2.252,96 € an. Die momentane abwassertechnische Erschließung erfolgt über eine, nicht dem Stand der Technik entsprechende Kleinkläranlage.

Im Gutachten werden die offenen Forderungen nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese durch die Gläubigerin zur Zwangsversteigerung angemeldet werden können. **Dennoch sollte ein potenzieller Ersteher im Zwangsversteigerungstermin hinterfragen, ob er ein, von diesen Kosten unbelastetes Grundstück ersteigern kann.**

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 altes Nebengebäude mit Garageneinstellplatz. Das Objekt ist eigen genutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der bisherigen Wohnnutzung.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die teils vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 soweit 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 Annahmen und Wahrnehmungen von außen sowie vorliegenden Unterlagen. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Doppelhaushälfte

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Raumaufteilung

Gebäudeart: unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr: 1951 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: offensichtlich innerhalb der letzten Jahre modernisiert

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Erweiterungsmöglichkeiten: keine wirtschaftlich sinnvollen

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

Raumaufteilung: Die Raumaufteilung ist dem Sachverständigen lediglich aus den ursprünglichen Bauvorlagen bekannt.

Kellergeschoss: Kellerflur, 4 Kellerräume

Erdgeschoss: Windfang, Flur mit Geschosstreppe, Küche und 2 Zimmer

Dachgeschoss: Ein Dachgeschoss-Grundriss liegt nicht vor.

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller wahrscheinlich mit Massivdecke, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus wahrscheinlich Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung und Dämmung; Regenentwässerung als vorgehängte Zinkblechrinnen und -fallrohre
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation, Fenster, Heizung und Warmwasserversorgung, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, Innentüren, sanitäre Installation:	Aufgrund der Außenbesichtigung sind keine genauen Angaben möglich. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die im Ausstattungsstandard (siehe Anlage) genannten Bauteileigenschaften für das Bewertungsobjekt zutreffend sind.

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	angebaute Terrasse (höher bzw. auf Niveau des Erdgeschosses liegend)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	wahrscheinlich zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, insgesamt gut.

4.3 Nebengebäude

Es ist ein in Ziegelbauweise errichtetes Nebengebäude mit einer Grundfläche von etwa 5 m x 8 m vorhanden. Das Nebengebäude weist Roh- oder Sichtmauerwerk, Pultdach mit bituminöser Pappdeckung, Holzdoppelflügeltor, Holztür und Fenster auf. Ein weiteres rückwärtig stehendes Nebengebäude befindet sich derzeit, soweit von außen erkennbar, im Rohbau. Es ist nicht erkennbar, ob das Nebengebäude abgerissen oder saniert wird. Insoweit wird diesem Nebengebäude sicherheitshalber kein Zeitwert bemessen.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 39628 Bismark (Altmark) OT Schinne, An der Kirche 11 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schinne	615	1	Schinne	3	16/6	1.769 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 Vergleichswertverfahren (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 (einfache Lage) **10,00 €/m²** zum Stichtag **31.12.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 10.03.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 1.769 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)	=	10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	10.03.2025	× 1,07	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 10,70 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.769	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 10,70 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	10,70 €/m²
Fläche	×	1.769 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	18.928,30 €
	rd.	18.900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **18.900,00 €**.

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 anhand der durchschnittlichen Entwicklung des Baupreisindex zugrunde gelegt. Das entspricht einer Erhöhung um 7 %.

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.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelhaushälfte	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	214 m²	40 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	167.990,00 €	19.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.03.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	314.477,28 €	35.831,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	314.477,28 €	35.831,80 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre	9 Jahre
• prozentual		58,75 %	85,00 %
• Faktor	x	0,4125	0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	129.721,88 €	5.374,77 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.721,88 €	5.374,77 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		140.096,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	5.603,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	145.700,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	164.600,52 €
Sachwertfaktor	x	0,83
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	136.618,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	136.618,43 €
	rd.	137.000,00 €

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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 **785 €/m² BGF** für die Doppelhaushälfte und von **485 €/m² BGF** für das Nebengebäude. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Grundrisse ermittelt und wird mit rd. **214 m²** für das Wohnhaus und rd. **40 m²** für das Nebengebäude in Ansatz gebracht. Die Berechnung ist in der Anlage 7.5 dargestellt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Im konkreten Fall wird die angebaute Terrasse mit einem Zuschlag in Höhe von **5.000 €** berücksichtigt.

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 aktuelle Wert in Höhe von **187,2** 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 mit **1,00** angesetzt, da dieser 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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für die Doppelhaushälfte
Das (gemäß Bauakte) 1951 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15-35 Jahren)	max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	geschätzt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	geschätzt
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	geschätzt
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	geschätzt
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	keine
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	geschätzt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	geschätzt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	geschätzt
Summe		8,0	0,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1951 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 74 \text{ Jahre} =$) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **33 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Nebengebäude

Ausgehend von 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1951 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 74 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **9 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **58,75 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,4125**. Für das Nebengebäude ergibt sich eine deutlich höhere Alterswertminderung.

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. (140.096,65 €)	5.603,87 €

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 Regionstyp, die Lage und die Gebäudeart ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. **0,83**.

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. Zum Besichtigungstermin konnten keine wesentlichen Mängel oder Schäden festgestellt werden. Für ggf. aufgrund der Außenbesichtigung nicht erkannte Mängel oder Schäden wird am Ende der Wertermittlung ein Risikoabschlag vorgenommen.

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Einfamilienhaus wurde 1951 errichtet und offensichtlich innerhalb der letzten Jahre modernisiert. Es stehen nach überschlägiger Ermittlung etwa 100 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, insgesamt gut. Die Doppelhaushälfte ist aufgrund einer schräg verlaufenden (historischen) Grundstücksgrenze geringfügig auf das östliche Nachbargrundstück überbaut. Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Schinne vis-à-vis der Kirche. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Ärzte sind überwiegend erst in Bismark oder Stendal vorhanden.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Es gibt keine Mieter und Pächter. Das Bewertungsobjekt ist offensichtlich eigengenutzt.
- Im Bewertungsobjekt wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die mit geschätzt werden müssten.
- d. Über eine Sicherungsübereignung oder Fremdeigentum ist nichts bekannt geworden.
- e. Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- f. Es gibt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.
- g. Es besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
- h. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- i. Gemäß Katasterkarte liegt ein Überbau vor (vgl. 3.3).
- j. Ob eine 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 Wertermittlungstichtag mit rd. **137.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Umstand, dass das Bewertungsobjekt nur nach dem „äußeren Anschein“ begutachtet werden konnte, wird mit einem **Risikoabschlag in Höhe von 10 %** berücksichtigt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäude bebaute Grundstück in 39628 Bismark (Altmark) OT Schinne, An der Kirche 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schinne	615	1	Schinne	3	16/6	1.769 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

122.000 €

(In Worten: einhundertzweihundzwanzigtausend 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 17. April 2025

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

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

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 objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Schinne
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11. Februar 2025
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Amtlicher Ausdruck vom 29. Januar 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 20. Februar 2025
- [U5] Liegenschaftskarte vom 5. Februar 2025
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 26. Februar 2025
- [U7] on-geo-Daten vom 21. Mai 2019
- [U8] Auskunft zum Denkmalschutz vom 13. Februar 2025
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 26. Februar 2025
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 3. März 2025
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 7. Februar 2025
- [U12] Bauunterlagen vom Landkreis Stendal
- [U13] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U14] Veröffentlichungen des Gutachterausschusses bzgl. erforderlicher Daten u.a. (open data)

6.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [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 2025
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjekts innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)
- Anlage 7.5: Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
- Anlage 7.6: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
- Anlage 7.7: Fotodokumentation

6.5 Urheberrecht

Urheberrecht, 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.

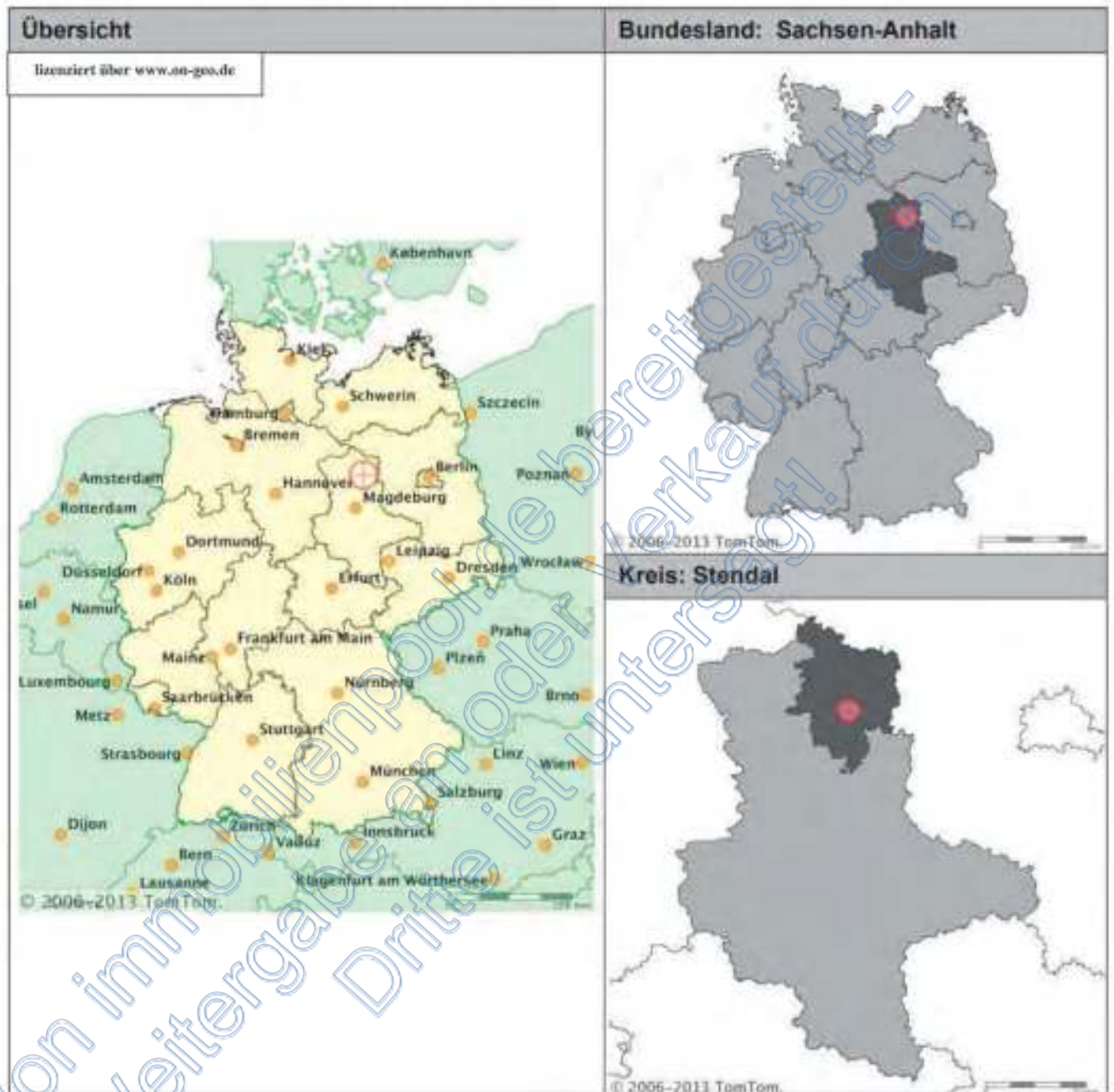
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

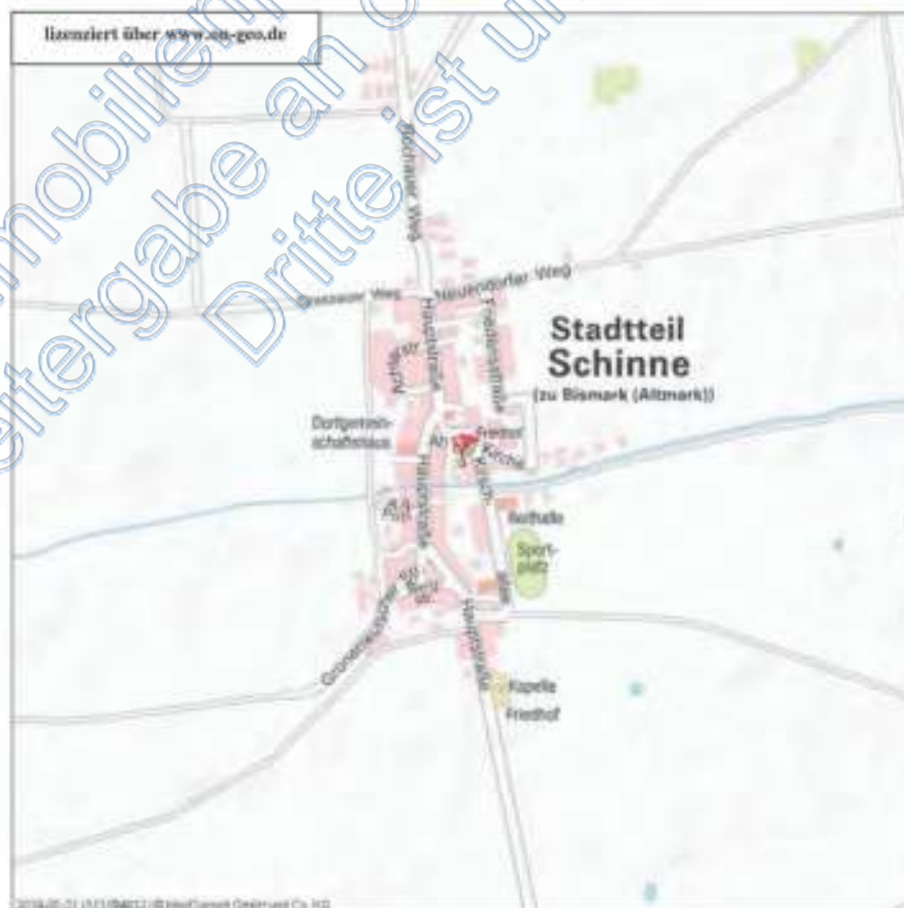
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

7 Anlagen

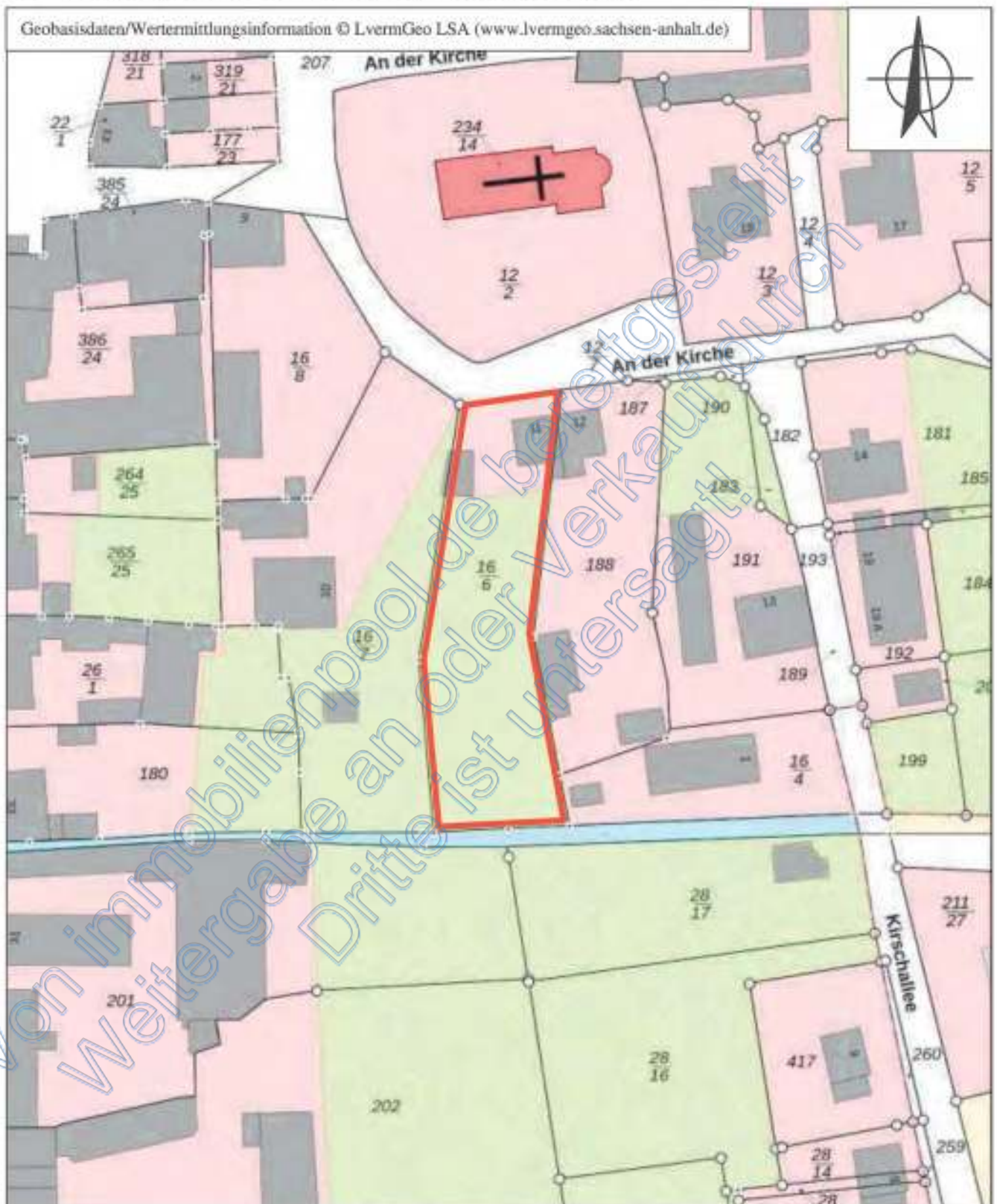
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands

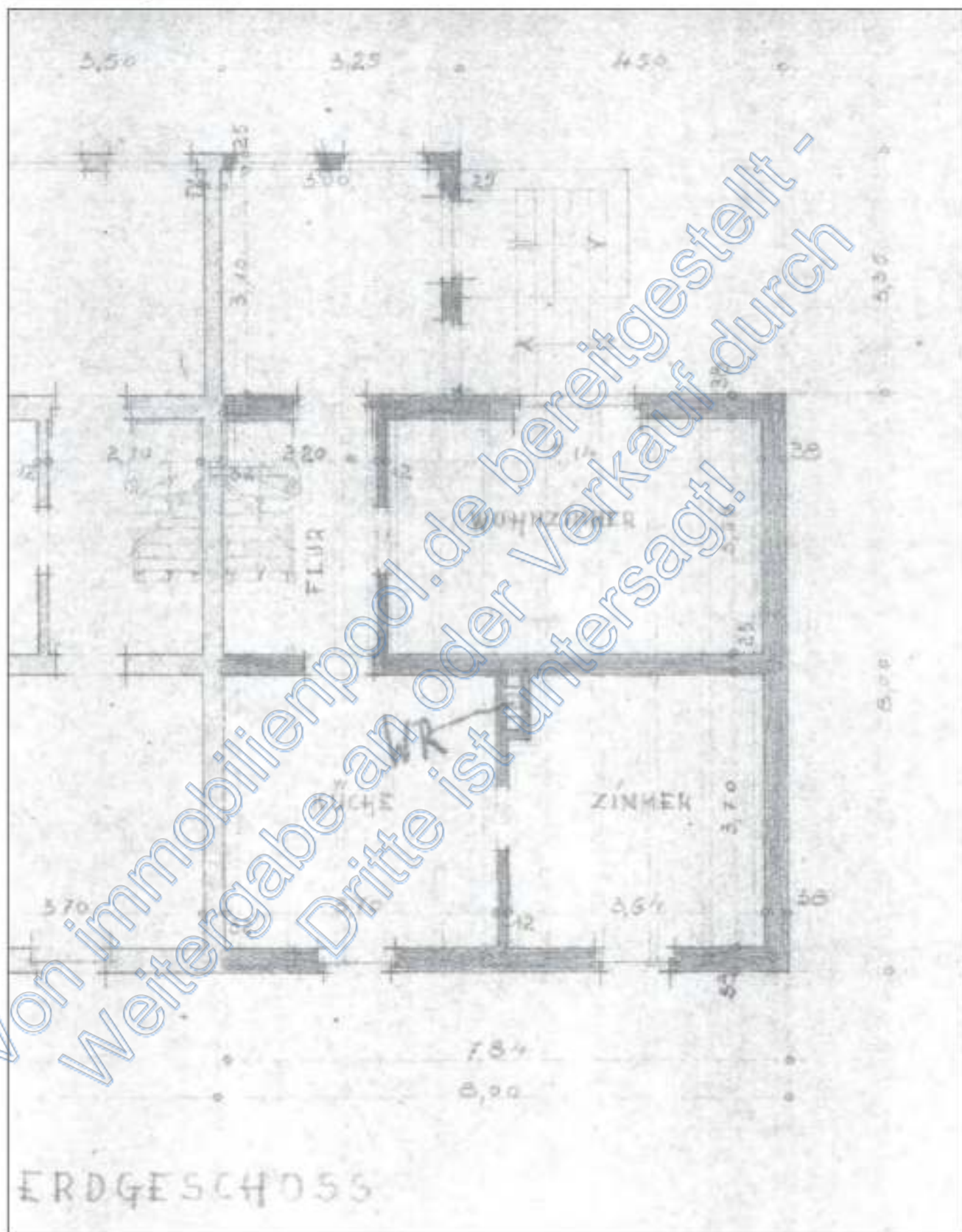


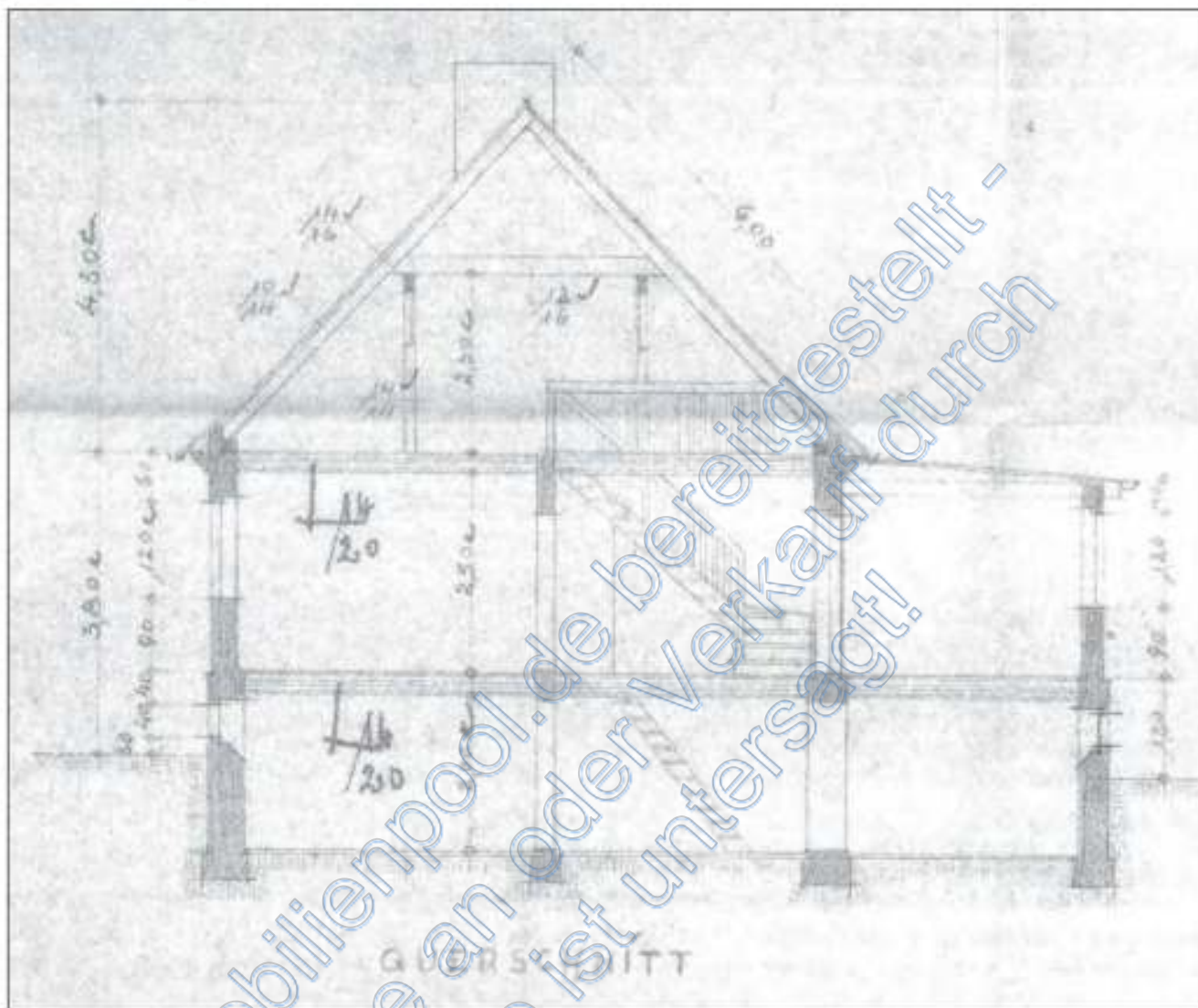
7.2 Straßenkarte / Stadtplan



7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)



Grundriss Erdgeschoss:

Gebäudeschnitt:

7.5 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrisse und Katasterkarte) ermittelt. Die Berechnung wird nachfolgend dargestellt.

Bereich	Gebäudeteil	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
a	Wohnhaus	KG, EG, DG	8,00 m	8,00 m	3	192,00
a	Anbau	KG, EG	3,25 m	3,35 m	2	21,78
Summe						213,78 rd. 214,00

Bereich	Gebäudeteil	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
a	Garage o.ä.	EG	8,00 m	5,00 m	1	40,00
Summe						40,00 rd. 40,00

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, Harfentreppe, 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: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

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	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	100,0	785,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 785,00 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= 785,00 €/m² BGFrd. 785,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Nebengebäude**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Nebengebäude

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00			
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF

7.7 Fotodokumentation



Straßenansicht der Doppelhaushälfte



Straßenansicht mit Blick auf das Nebengebäude



4

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt zentral im Bild



5

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt links