

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:**

39517 Tangerhütte  
Schillerstraße 34

**Geschäftszeichen:**

7 K 25/24

**Aktenzeichen:**

2025-0317



**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
<b>1</b>	<b>Ergebnisübersicht.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
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.....	6
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung .....	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>7</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
4.2	Ein-/Zweifamilienhaus .....	7
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	7
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung .....	8
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	8
4.3	Nebengebäude .....	9
4.4	Außenanlagen.....	9
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>10</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	10
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
5.3	Bodenwertermittlung.....	11
5.4	Sachwertermittlung.....	13
5.4.1	Sachwertberechnung .....	13
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	14
5.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	16
<b>6</b>	<b>Verzeichnisse, Urheberschutz .....</b>	<b>18</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	18
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	19
6.4	Verzeichnis der Anlagen .....	19
6.5	Urheberschutz.....	19
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>Anlage Seite 1</b>

# 1 Ergebnisübersicht

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Ein-/Zweifamilienhaus und Nebengebäuden behaute Grundstück**  
in 39517 Tangerhütte, Schillerstraße 34

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tangerhütte	3900	1	Tangerhütte	2	192	1.175 m <sup>2</sup>

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Stendal Abt. Zwangsversteigerung Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal
<b>Eigentümer:</b>	Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.
<b>Auftragsdatum:</b>	5. Februar 2025
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	10. März 2025
<b>Besonderheiten:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Abstandsflächenbau- last belastet (vgl. 3.5).</li> <li>2. Es bestehen Fertigstellungsdefizite, für die ein entsprechender Wertabschlag vorzunehmen ist (vgl. Seite 16).</li> <li>3. Der Umstand der Außenbesichtigung wird mit einem Risiko- abschlag gewürdigt (vgl. Seite 17).</li> </ol>

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Stichtag mit rund

**120.000 €**

(In Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

### Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zuzüglich acht Anlagen mit insgesamt 15 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 16. Januar 2025 (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 Ein-/Zweifamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Schillerstraße 34 in 39517 Tangerhütte
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Tangerhütte, Blatt 3900, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Tangerhütte, Flur 2, Flurstück 192 (1.175 m <sup>2</sup> )

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 24.01.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	10.03.2025
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.03.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben (Einwurf) vom 19.02.2025 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer sowie der ausführende Sachverständige selbst
Hinweis zum Ortstermin:	Das Bewertungsgrundstück konnte betreten und besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war aufgrund technischer Probleme an der Schließanlage der Haustür nicht möglich. Zwei Angebote zur Durchführung einer nachträglichen Innenbesichtigung wurden vom Schuldner nicht wahrgenommen. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Tangerhütte (10.252 Einwohner – Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Stadt:</u> Stendal (ca. 25 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 52 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 189 (ca. 10 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Lüderitz (ca. 14 km), A14 Tangerhütte (ca. 17 km) <u>Bahnhof:</u> Tangerhütte (ca. 0,8 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 155 km)
Demografische Struktur	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -2,0 %

#### 3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	nord-östlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt knapp 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte im Stadtgebiet; 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 geschlossener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 10 m; mittlere Tiefe: ca. 120 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

#### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus unbefestigt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Betonmasten mit Freileitungen und Straßenbeleuchtung; Parken im öffentlichen Straßenraum möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit 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 schriftliche Veränderungen:	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 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Tangerhütte, Blatt 3900, keine wertbeeinflussende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 13.09.2024
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschvermerke:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Abstandsflächenbaulast.  Gemarkung: Tangerhütte, Flur: 2, Flurstück 192 Baulastenblatt-Nr. 116/087  <u>1. Abstandsflächenübernahme § 7 (1) BaO LSA</u> Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes der Gemarkung Tangerhütte, Flur 2, Flurstück 192, gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan grün schraffiert ist, dem begünstigten Grundstück der Gemarkung Tangerhütte, Flur 2, Flurstück 191, bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.  Die Abstandsfläche (ca. 3,5 m <sup>2</sup> ) liegt im Gartenbereich, so dass sich keine wesentliche Wertbeeinflussung ergibt.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Stendal nicht.

Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:	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. Nach Angabe der Stadt Tangerhütte liegt das Bewertungsobjekt im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass sich 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 konnten keine Bauunterlagen eruiert werden. Kopien der ursprünglichen Bauunterlagen wurden jedoch von der Gläubigerin zur Verfügung gestellt. Die Übereinstimmung dieser Bauunterlagen konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden. Für die Wertermittlung wurde daher 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 bzw. an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.</p> <p>Nach Angabe der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bestehen keine offenen Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.</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 befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze. Das Objekt ist aufgrund von Fertigstellungsdefiziten ungenutzt. Nach Angabe zum Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt zu einem Zweifamilienhaus umgebaut.

## 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 Ein-/Zweifamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, unterkellertes, eingeschossiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Badanbau
Baujahr:	1932 (nach vorliegenden Unterlagen)
Modernisierungen:	2010 (Dach, Fassade, Heizung, tlw. Fenster) 2023 (begonnener Umbau und Modernisierung des Innenausbau)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt etwa 107 m <sup>2</sup> . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 235 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt. Primärenergiebedarf: 133,8 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Endenergiebedarf: 121,6 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk (Klinkerriemchen)
Raumaufteilung:	Der Grundrisszuschnitt nach Umbau ist nicht bekannt. Die ursprünglichen Grundrisse sind in der Anlage 7.4 einsehbar.

**4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk bis 38 cm Stärke
Umfassungswände:	Mauerwerk bis 30 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Keller, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Oberlicht, Kellertür aus Holz
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen, teils mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	hofseitig Kunststoff-Isolierglasfenster und straßenseitig Holzfenster aus älterem Bestand mit Rollläden
Türen:	wahrscheinlich einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	bisher nur Rohbau (nach Angabe zum Ortstermin)

**4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Fertigstellungsdefizite insbesondere beim Sanitärbereich
Grundrissgestaltung:	nicht durchgehend zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Nach äußerem Anschein ist der bauliche Zustand normal. Nach Angabe zum Ortstermin bestehen Fertigstellungsdefizite.

### 4.3 Nebengebäude

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden. An den hofseitigen Badanbau schließt ein massiv errichtetes zweigeschossiges Nebengebäude mit Pultdach nebst Wellasbestplattendeckung, Holztor und Holztüren an. Das Nebengebäude kann für Abstellzwecke genutzt werden. Gartenseitig bindet hieran ein Unterstand aus Holzkonstruktion an. Hinter dem Unterstand befinden sich Überreste eines Gartenhauses. An der nördlichen Grundstücksgrenze am Ende der befestigten Hoffläche befindet sich eine massive Einzelgarage mit Pultdach nebst Wellasbestplattendeckung, Holztor und Einfachfenster. Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksfläche ist ein Gartenhaus in Holzbauweise mit schlechtem Bau- und Unterhaltungszustand vorhanden. Dem Gartenhaus wird aufgrund des Zustandes kein Wertansatz beigemessen.

### 4.4 Außenanlagen

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39517 Tangerhütte, Schillerstraße 34 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tangerhütte	3900	1	Tangerhütte	2	192	1.175 m <sup>2</sup>

### 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) **14,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1-2
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 800 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 10.03.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche (f)	= 1.175 m <sup>2</sup>

#### 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)	= <b>14,00 €/m<sup>2</sup></b>	

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	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 14,98 €/m <sup>2</sup>	E02
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	1.175	× 1,00	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>14,98 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>14,98 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.175 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>17.601,50 €</b> <b>rd. 17.600,00 €</b>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **17.600,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag 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.

##### E03

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> definiert. Das Bewertungsgrundstück hat eine deutlich abweichende Grundstücksfläche. In der Wertermittlungstheorie gibt es eine Grundstücksgrößenanpassung. In der Praxis hat eine Untersuchung des Gutachterausschusses jedoch ergeben, dass im Regionalbereich Stendal eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße nicht nachgewiesen werden konnte.

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Ein-/Zweifamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	874,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	235,00 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	205.390,00 €	43.650,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	379.355,33 €	80.621,55 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	379.355,33 €	80.621,55 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre	5 Jahre
• prozentual		45,00 %	91,67 %
• Faktor	x	0,55	0,0833
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	208.645,43 €	6.715,78 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	1.000,00 € <sup>1</sup>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	208.645,43 €	7.715,78 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		216.361,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	8.654,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	225.015,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	242.615,66 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	194.092,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	60.700,00 €
Sachwert	=	133.392,53 €
	rd.	133.000,00 €

<sup>1</sup> Der Unterstand wird als Zuschlag mittels Zeitwertansatz berücksichtigt.

## 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 **874 €/m<sup>2</sup> BGF** für das Wohnhaus und von **485 €/m<sup>2</sup> BGF** für die 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. **235 m<sup>2</sup>** für das Wohnhaus und rd. **90 m<sup>2</sup>** für die Nebengebäude in Ansatz gebracht. Die Berechnung ist in der Anlage 7.5 dargestellt.

### 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 **184,7** 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 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 Instandhaltungsstaus 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 für das Ein-/Zweifamilienhaus

Das nach sachverständiger Schätzung ca. 1932 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 bis 40 Jahren)	max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Wärmedämmung	4	3,0	0,0	von 2010
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,0	teilweise
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	komplett
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	teilweise
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5	0,0	teilweise
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	komplett
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	teilweise
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	teilweise
Summe		10,0	3,0	

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1932 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **44 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **45,0 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,55**. Für die 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 Versorgungsleitungen 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. (216.361,21 €)	<b>8.654,45 €</b>

#### 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. 0,84. Unter Berücksichtigung des schwachen Bodenwertniveaus und der negativen Bevölkerungsentwicklung wird der Sachwertfaktor um 5 % auf rd. 0,80 gemindert. Zusätzlich wurde ein adressbezogener Sachwertfaktor im Sprengnetter-Marktdatenportal ermittelt. Der Sachwertfaktor ergibt sich hiernach ebenfalls mit 0,78 bei einer Spanne von 0,71 bis 0,84. Der von Sprengnetter veröffentlichte Sachwertfaktor stützt die Ableitung des Gutachterausschusses und die diesseitige Einschätzung, so dass der Sachwertfaktor mit **0,80** 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.

Um das Bewertungsobjekt nachhaltig am Grundstücksmarkt platzieren zu können, ist eine **Teilmodernisierung** hinsichtlich der alten Holzfenster und der Sanitäranlagen erforderlich (vgl. Ableitung der Restnutzungsdauer). Hierfür wird nach [2] ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von rd. **500 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche angesetzt. Infolge der Modernisierung des Gebäudes sowie Wertabschlägen für fehlende Mieteinnahmen während der Teilmodernisierung (3 Monate) und Abbruch der Gartenhausruine ergibt sich ein Wertnachteil in Höhe von rd. **60.700 €**. Die Ableitung der Wertminderung wird nachfolgend dargestellt.

#### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Ein-/Zweifamilienhaus

##### Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 3,00 Modernisierungspunkten)		500,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	107,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	53.500,00 €

##### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	53.500,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä.	–	2.747,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Abbruchmaßnahmen etc.)	–	5.000,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.</b>	<b>=</b>	<b>–60.747,56 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–60.700,00 €</b>

## 5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes, unterkellertes, eingeschossiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Badanbau. Das Wohnhaus wurde 1932 errichtet und 2010 sowie 2023 modernisiert. Aufgrund von Fertigstellungsdefiziten besteht jedoch keine Bezugsfertigkeit. Die Wohnfläche beträgt nach überschlägiger Berechnung rd. 107 m<sup>2</sup>. Nach Angabe zum Ortstermin erfolgte ein Umbau zu einem Zweifamilienhaus. Es sind Nebengebäude als Garagen und Schuppen etc. vorhanden.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Mieter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt.
- b. Im Bewertungsobjekt wird 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 Verdacht auf Hausschwamm kann aufgrund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden.
- f. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- g. Es liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor (vgl. 3.5).
- h. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- i. Gemäß Katasterkarte liegt kein Überbau vor.
- j. Nach Angabe der Gläubigerin besteht aktuell keine aktive Gebäudeversicherung.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **133.000,00 €** 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 Ein-/Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39517 Tangerhütte, Schillerstraße 34

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tangerhütte	3900	1	Tangerhütte	2	192	1.175 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

**120.000 €**

(In Worten: einhundertzwanzigtausend 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 28. März 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 bestellter 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 Tangerhütte
- [U2] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11. Februar 2025
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 27. Januar 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 12. Februar 2025
- [U5] Liegenschaftskarte vom 5. Februar 2025
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 24. Februar 2025
- [U7] on-geo-Daten vom 5. Februar 2025
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 20. 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 6. Februar 2025
- [U12] Auskunft vom Bauordnungsamt zu Baugenehmigungen/Vorbescheide vom 7. Februar 2025
- [U13] Unterlagen von der Kreissparkasse
- [U14] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U15] 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 Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: Grundrisse (unmaßstäblich)
- Anlage 7.5: Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
- Anlage 7.6: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
- Anlage 7.7: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7.8: 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.

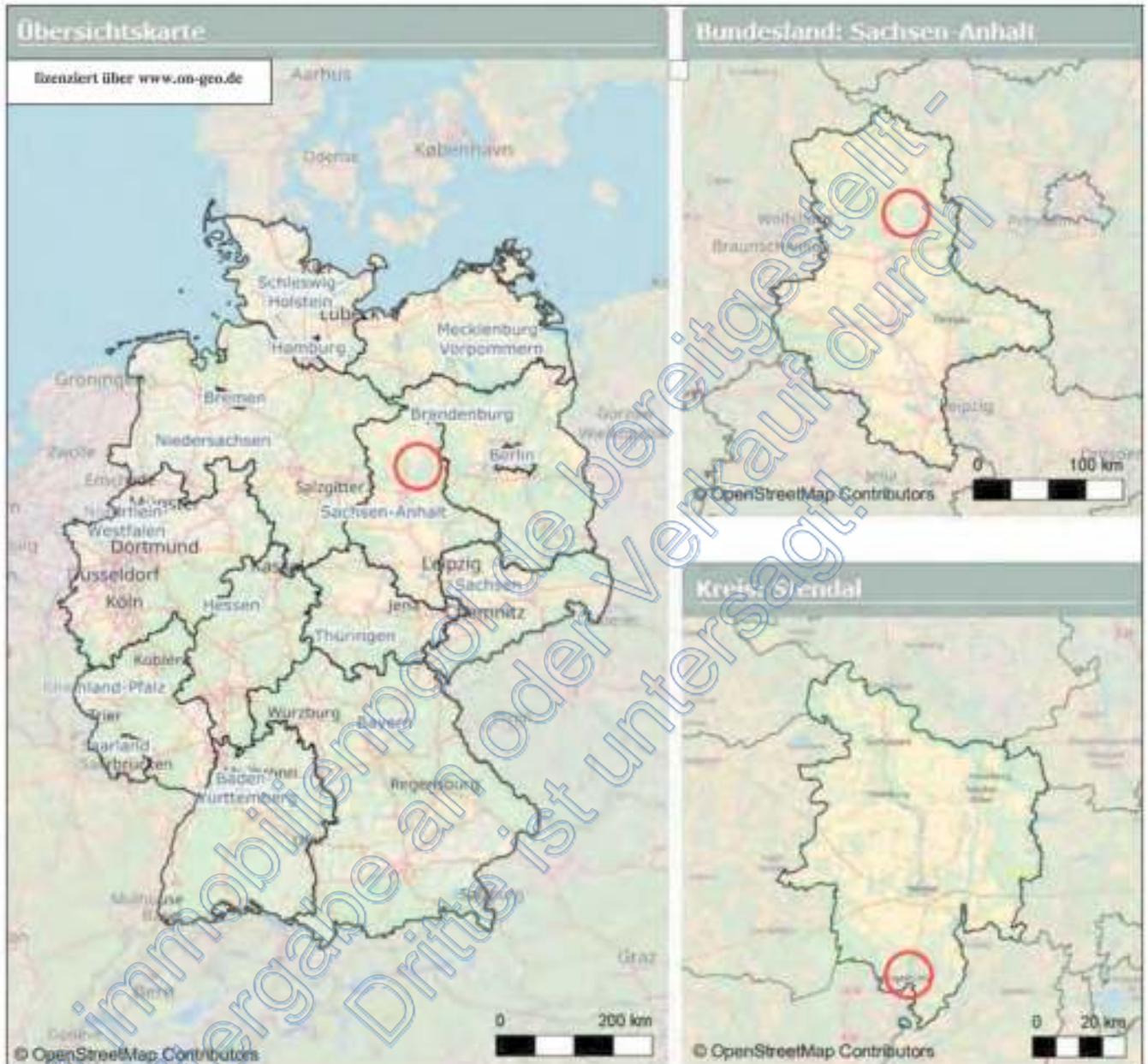
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über [www.geoport.de](http://www.geoport.de) oder [www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de) lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

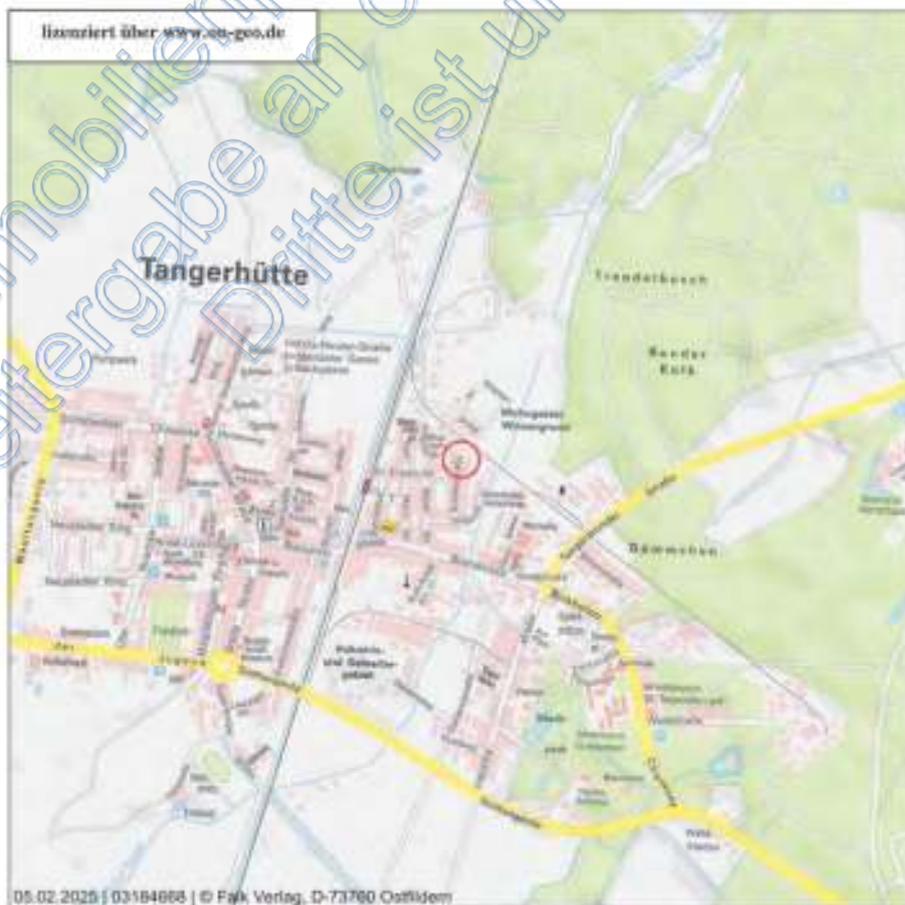
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

## 7 Anlagen

### 7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands

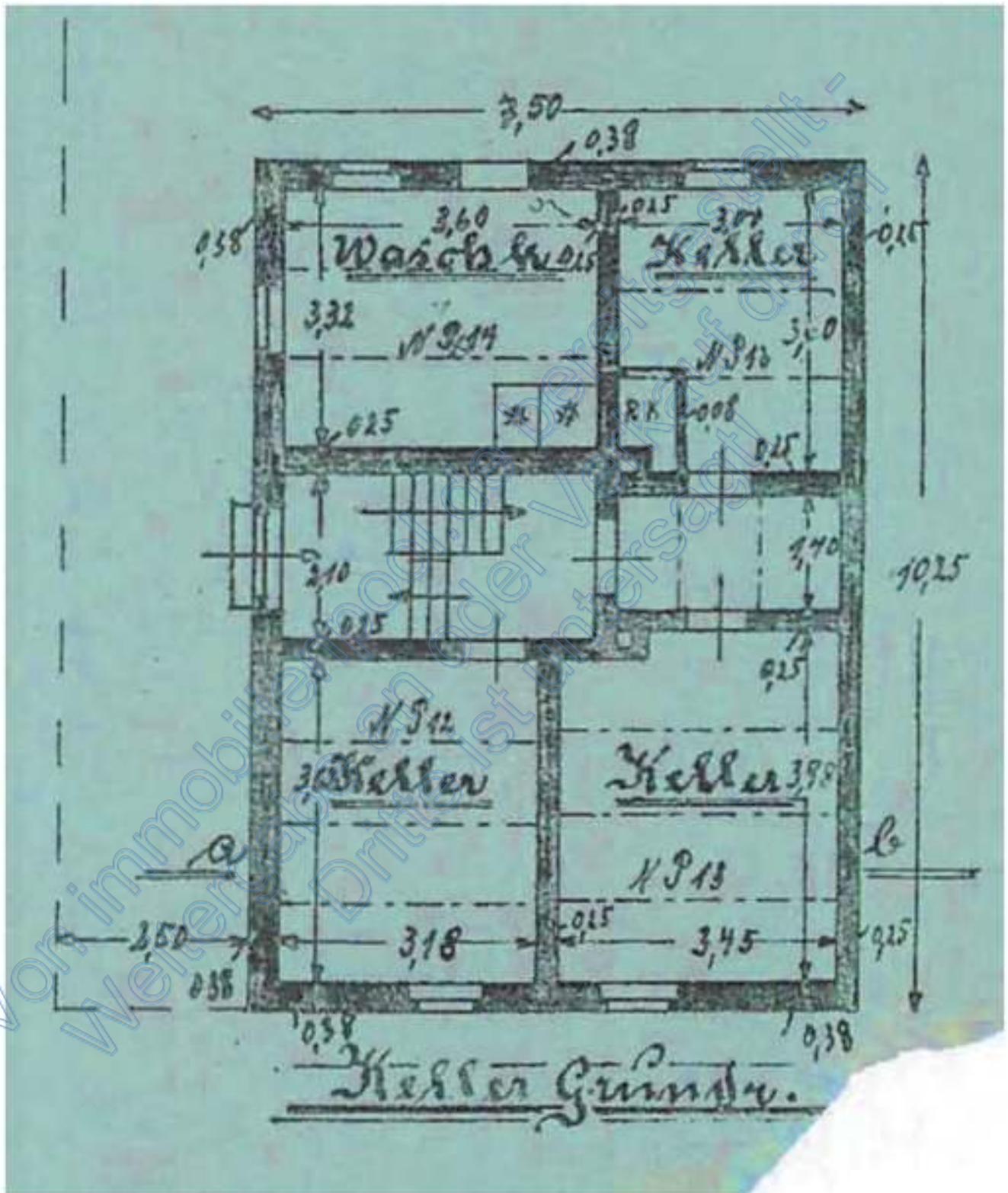


## 7.2 Straßenkarte / Stadtplan

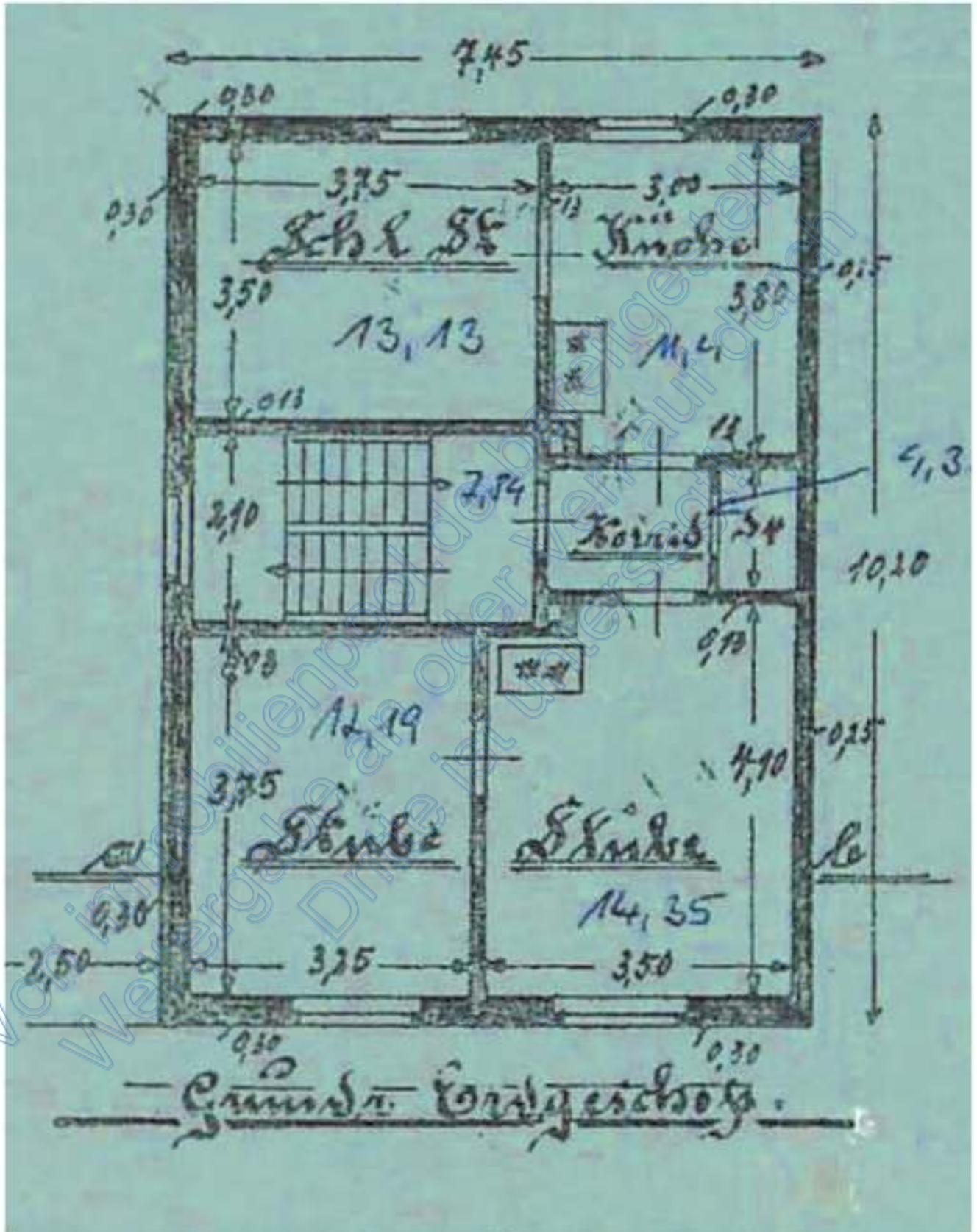


## 7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

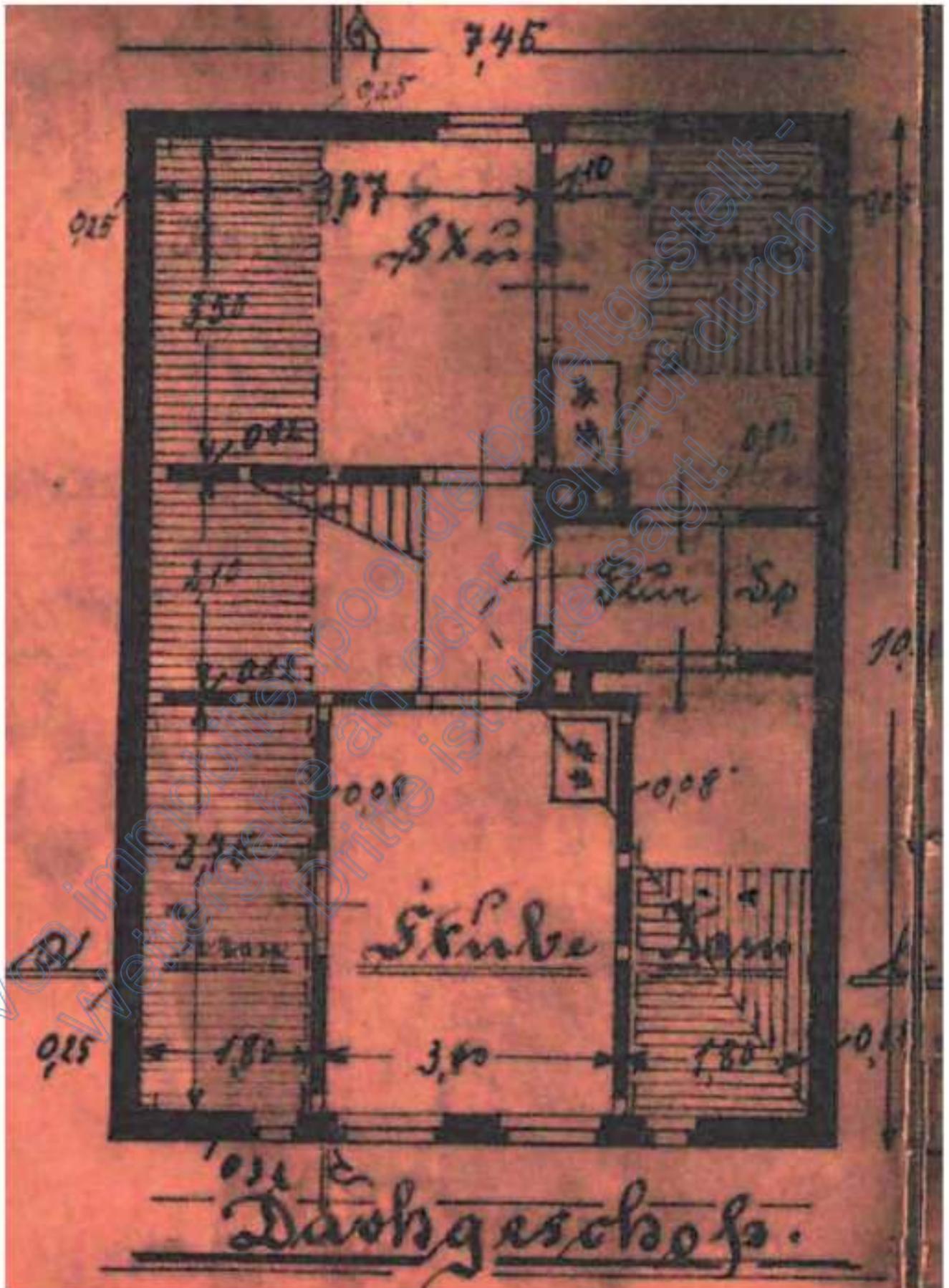
### Grundriss Kellergeschoss:



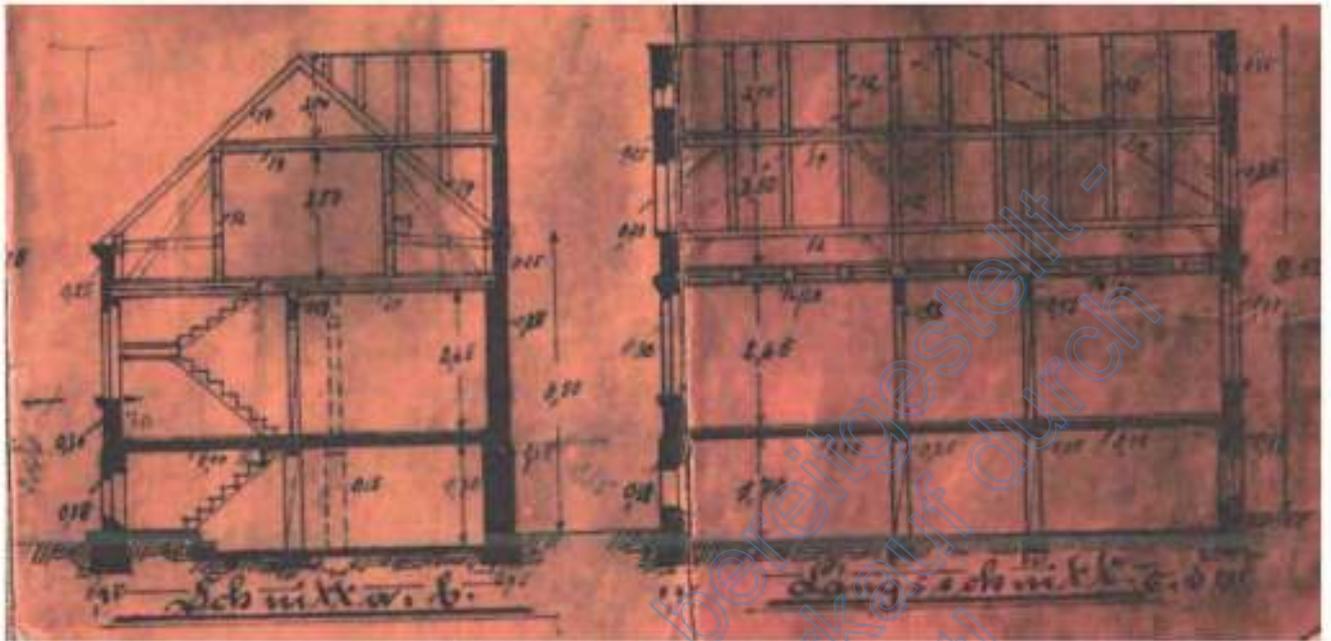
Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:



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 (m <sup>2</sup> )
a	Wohnhaus	KG	10,25 m	7,50 m	1	76,88
a	Wohnhaus	EG, DG	10,20 m	7,45 m	2	151,98
a	Badanbau	EG	3,25 m	1,82 m	1	5,92
Summe						234,78 rd. 235,00

Bereich	Gebäudeteil	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m <sup>2</sup> )
a	Garage	EG	7,50 m	4,00 m	1	30,00
a	Garage, Schuppen	EG, OG	7,50 m	4,00 m	2	60,00
Summe						90,00 rd. 90,00

## 7.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Ein-/Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5		0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
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 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	11,5 %	52,0 %	36,5 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
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

<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 4	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Ein-/Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	11,5	78,78
3	785,00	52,0	408,20
4	945,00	36,5	344,93
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 831,91			
gewogener Standard = 3,3			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		831,91 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	873,51 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	874,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die 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 die Nebengebäude**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> BGFrd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### 7.7 Fotoübersichtsplan



## 7.8 Fotodokumentation



2

Seitenansicht des Wohnhauses



3

Hofansicht des Wohnhauses und der Nebengebäude sowie Grundstückszufahrt



4

Hofgiebel mit Zugang zu einem Kellerraum



5

Hauseingang in der Seitenfront des Wohnhauses



6

Grundstückszufahrt mit Tor



7

Straßenfenster aus Holz



8

vom Hof zugänglicher Kellerraum



9

Garage



Garage und Schuppen

10



Unterstand

11



abzubrechende Gebäudereste

12



Gartenhaus im hinteren Grundstücksteil

13



rückwärtige Grundstücksfreifläche

14



Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt rechts

15