

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 die Verkehrswerte bebauter und unbebauter Grundstücke
(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 Hauptstraße 40, 40A
OT Kläden Ortschaft Darnewitz

Geschäftszeichen:

7 K 32/23

Aktenzeichen:

2023-0340

signiert von:

Falk
Zimmermann

am: 15.05.2024

mit:

digiSeal®
by secrypt



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.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
3.1	Großräumige Lage.....	5
3.2	Kleinräumige Lage	5
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Wohnhaus	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Raumaufteilung	11
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
4.3	Fachwerkhäuser und Nebengebäude	12
4.4	Scheune	13
4.5	Stallgebäude	13
4.6	Außenanlagen	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	14
5.2	Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 691, lfd. Nr. 1, Flst. 92	14
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.2.2	Bodenwertermittlung	15
5.2.3	Sachwertermittlung	17
5.2.4	Ertragswertermittlung.....	21
5.2.5	Wert des Grundstücks GB-Blatt 691, lfd. Nr. 1, Flst. 92	21
5.3	Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 753, lfd. Nr. 1, Flst. 273	22
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.3.2	Bodenschätzung des Ackerlandes	22
5.3.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Stallfläche“	23
5.3.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Stallfläche“	25
5.3.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Weidefläche“	28
5.3.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Weidefläche“	29
5.3.7	Wert des Grundstücks GB-Blatt 753, lfd. Nr. 1, Flst. 273	29
5.4	Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 1, Flst. 221/2	30
5.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	30
5.4.2	Bodenwertermittlung	30
5.4.3	Sachwertermittlung	31
5.4.4	Wert des Grundstücks GB-Blatt 654, lfd. Nr. 1, Flst. 221/2	33

5.5	Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 2, Flst. 151	34
5.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	34
5.5.2	Bodenschätzung des Ackerlandes	34
5.5.3	Bodenwertermittlung	35
5.5.4	Vergleichswertermittlung	36
5.5.5	Wert des Grundstücks GB-Blatt 654, lfd. Nr. 2, Flst. 151	36
5.6	Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 3, Flst. 160/1	37
5.6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	37
5.6.1	Bodenschätzung des Ackerlandes	37
5.6.2	Bodenwertermittlung	37
5.6.3	Vergleichswertermittlung	38
5.6.4	Wert des Grundstücks GB-Blatt 654, lfd. Nr. 3, Flst. 160/1	38
5.7	Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 6, Flst. 275	39
5.7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	39
5.7.1	Bodenschätzung des Ackerlandes	39
5.7.2	Bodenwertermittlung	39
5.7.3	Vergleichswertermittlung	40
5.7.4	Wert des Grundstücks GB-Blatt 654, lfd. Nr. 6, Flst. 275	40
5.8	Verkehrswerte	41
6	Verzeichnisse, Urheberrecht	43
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	44
6.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen	44
6.4	Verzeichnis der Anlagen	44
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die u.a. mit einem

**Wohnhaus, Scheune und Stall bebauten Grundstücke
in 39628 Bismark (Altmark) OT Schinne, Hauptstraße 40 u.a.**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schinne	691	1	Schinne	3	92	2.020 m ²
Kläden	654	1	Kläden	8	221/2	1.211 m ²
Kläden	654	2	Kläden	8	151	4.210 m ²
Kläden	654	3	Kläden	8	160/1	11.561 m ²
Kläden	654	6	Kläden	8	275	384 m ²
Kläden	753	1	Kläden	8	273	40.352 m ²

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal
Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal

Eigentümer:

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

Auftragsdatum:

17. Oktober 2023 (Fortführung: 6. März 2024)

Wertermittlungstichtag: 23. November 2023**Besonderheiten:**

1. Zwei Flurstücke sind im Altlastenkataster registriert (vgl. 3.3).
2. In den Abt. II der Grundbücher bestehen mehrere Eintragun-
gen (vgl. 3.4).

Der von den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unbelastete **Gesamt-Ver-
kehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag mit rund

203.500 €

(In Worten: zweihundertdreitausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Die Einzelverkehrswerte sind unter 5.8 (Gutachtenseite 41) dargestellt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten zuzüglich acht Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich zwei CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal
Auftrag vom 17. Oktober 2023 (Eingang des Auftragsschreibens)

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: mehrere Grundstücke, bebaut mit Wohnhaus, Scheune und Stall und/oder landwirtschaftlicher Nutzung

Objektadresse: Hauptstraße 40, 40 A in 39628 Bismark (Altmark) OT Schinne u.a.

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schinne, Blatt 691, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Kläden, Blatt 654, lfd. Nr. 1, 2, 3, 6;
Grundbuch von Kläden, Blatt 753, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Schinne, Flur 3, Flurstück 92 (2.020 m²);
Gemarkung Kläden, Flur 8, Flurstück 221/2 (1.211 m²);
Gemarkung Kläden, Flur 8, Flurstück 151 (4.210 m²);
Gemarkung Kläden, Flur 8, Flurstück 160/1 (11.561 m²);
Gemarkung Kläden, Flur 8, Flurstück 275 (384 m²);
Gemarkung Kläden, Flur 8, Flurstück 273 (40.352 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 16.10.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 23.11.2023

Qualitätstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 23.11.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben (Einwurf) vom 07.11.2023 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Wohngrundstück im Ortsteil Schinne konnte lediglich von den öffentlichen Straßenräumen aus in Augenschein genommen werden. Die Außenmaße wurden, soweit möglich, durch ein Handlaseraufmaß erfasst. Die Scheune und das Stallgebäude im Ortsteil Kläden konnten ebenfalls überwiegend nur von außen begutachtet werden. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Bismark (Altmark) (7.909 Einwohner – Stand 31.12.2023); Ortsteil Schinne (393 Einwohner – Stand 31.12.2022) Ortsteil Kläden (570 Einwohner – Stand 31.12.2022) – Ortschaft Darnewitz
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Stendal (ca. 13 km), Bismark (Altmark) (ca. 17 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 75 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 189 (ca. 15 km), B 188 (ca. 10 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Tangerhütte (ca. 38 km), A2 Magdeburg-Zentrum (ca. 65 km) <u>Bahnhof:</u> Stendal (ca. 13 km) <u>Flughafen:</u> Berlin Brandenburg (ca. 178 km)

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortskern von Schinne; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bismark beträgt ca. 17 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Stendal ca. 13 km entfernt; Schulen und Ärzte in Bismark oder Stendal; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage - als Geschäftslage nicht geeignet; landwirtschaftliche Grundstücke überwiegend am östlichen Ortsrand von Darnewitz
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	<u>Flurstück 92</u> Straßenfront: ca. 30 m; mittlere Tiefe: ca. 65 m; unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3) <u>Flurstück 221/2</u> Straßenfronten: ca. 23 m und 44 m; L-förmige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3) <u>Flurstück 151</u> Straßenfront: ca. 32 m; mittlere Tiefe: 132 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

Flurstück 160/1

Straßenfront: ca. 108; mittlere Tiefe: 111 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

Flurstück 275

Straßenfront: ca. 120 m; mittlere Tiefe: 3 m; rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

Flurstück 273

Straßenfront: ca. 63 m; mittlere Tiefe: 390 m; unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Hauptstraße als örtliche Durchgangsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen; Straße „Darnewitz“ als Dorfstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, ansonsten Kreisstraße K1052
Straßenausbau:	Hauptstraße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Straßenraumbeleuchtung; andere Straßen mit Kopfsteinpflaster befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss und Telefonanschluss beim Wohngrundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und ggf. Überbau im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze bzw. der süd-westlichen Grundstücksecke des Flurstücks 92; eingefriedet durch Mauer bzw. grenzständige Bebauung und Zaun
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	<p>Der Landkreis Stendal (Umweltamt) teilte folgendes mit:</p> <p><i>Von den angefragten Flurstücken sind die in der Gemarkung Kläden, Flur 8 gelegenen Flurstücke 221/2, 151, 160/1 und 275 in dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Landkreises Stendal zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast erfasst.</i></p> <p><i>Das in der Gemarkung Schinne, Flur 3 befindliche Flurstück 92 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt in dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Landkreises Stendal mit der ortsüblichen Bezeichnung „Altmarkzucht GmbH – Kälberstall“ unter der Reg.-Nr. 150 90 480 5 0156 als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) erfasst. Die Erfassung des Standortes im Altlastenkataster erfolgte am 30.03.1992 aufgrund der Nutzung des Grundstücks vor dem 01.07.1990 zur Tieraufzucht (Branchen-Nr. 4040). Aufgrund der Nutzungshistorie wurde am Standort mit Gülle und Mist umgegangen.</i></p>

Auch das in Gemarkung Kläden, Flur 8 gelegene Flurstück 273 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Altlastenkataster des Landkreises Stendal mit der ortsüblichen Bezeichnung "LPG Kläden – Schweinestall" unter der Reg.-Nr. 150 90 300 5 0149 als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) registriert. Der in Rede stehende Standort im Ortsteil Darnewitz der Ortschaft Kläden wurde aufgrund der Nutzung vor dem 01.07.1990 zur Tieraufzucht durch die LPG (T) Kläden am 26.03.1992 in das Altlastenkataster aufgenommen. Gemäß Standortakte wurde der Schweinestall im Zeitraum von 1960 bis 1991 betrieben. Aufgrund der Nutzungshistorie wurde am Standort mit Schweinegülle und Mist umgegangen.

Hinweis zu den im Altlastenkataster registrierten Grundstücken: Aufgrund der Vornutzung der beiden, im Altlastenkataster registrierten Grundstücke kann das Auffinden bisher nicht bekannter Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten ist damit mit dem Anfall kontaminierter Aushubmaterials zu rechnen, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschloßen, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BBodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde. Nach § 4 Abs. 2 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für den Boden und das Grundwasser zu ergreifen (Gefahrenabwehrpflicht). Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

Der Verkehrswert wird von etwaigen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen unbelastet ausgewiesen.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schinne, Blatt 691 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 04.08.2023

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.10.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kläden, Blatt 654 folgende teilweise wertbeeinflussende Eintragungen:

- hinsichtlich BV Nr. 4 (jetzt GB-Blatt 753, lfd. Nr. 1, Flst. 273) nur lastend auf einer 34.115 m² großen Teilfläche: Veräußerungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt gem. § 3 Abs. 10 des Ausgleichsgesetzes für die Dauer von 20 Jahren ab Eintragung, eingetragen am 06.08.2002;
- Rückkaufassungsvormerkung bezüglich BV Nr. 4 (jetzt GB-Blatt 753, lfd. Nr. 1, Flst. 273) nur lastend auf einer Teilfläche mit einer Größe von 34.115 m² für XXXX, eingetragen am 06.08.2002;
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für XXXX, eingetragen am 27.10.2008;

- Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) für XXX, eingetragen am 27.10.2008;
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (15-kV-Freileitungsrecht mit Maststandort) für die XXXX, eingetragen am 11.10.2010;
- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 04.08.2023

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.10.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kläden, Blatt 753 folgende teilweise wertbeeinflussende Eintragungen:

- Nur lastend auf einer 34.115 m² großen Teilfläche: Veräußerungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt gem. § 3 Abs. 10 des Ausgleichsgesetzes für die Dauer von 20 Jahren ab Eintragung, eingetragen am 06.08.2002;
- Rückauflassungsvormerkung bezüglich BV Nr. 4 (jetzt GB-Blatt 753, lfd. Nr. 1, Flst. 273) nur lastend auf einer Teilfläche mit einer Größe von 34.115 m² für XXXX, eingetragen am 06.08.2002;
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (15-kV-Freileitungsrecht) für die XXXX eingetragen am 13.10.2010;
- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 04.08.2023

Anmerkung:

Die Verkehrswerte werden von den Eintragungen unbelastet ausgewiesen. Ggf. vorhandene Wertbeeinflussungen werden außerhalb des Gutachtens separat dargestellt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschervermerke:

keine bekannt

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Aktenlage nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Stendal nicht. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück, Gemarkung Schinne, Flur 3, Flurstück 92 im Bereich eines nach § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA anerkannten archäologischen Kulturdenkmals (Ortsakte Schinne, Fundplatz: 3, 4. 6: Siedlung der Römischen Kaiserzeit, mittelalterliche Siedlung, mittelalterlicher Sonderfund) befindet. Bodenbewegungen in diesem Bereich bedürfen grundsätzlich der vorherigen Abstimmung und gemäß § 14(1) und (2) DenkmSchG LSA der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA (LDA). Die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 11 Denkmalschutzgesetz LSA wird nicht in Anspruch genommen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan teils als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für die Bereiche des Wohngrundstücks und der Scheune ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Wohngrundstück und die Scheune liegen jedoch im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der Stall und die unbebauten Ackergrundstücke liegen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Bauordnungsrecht:	Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte insbesondere zum Stallgebäude von 1997 (Baugenehmigung 63/064/138/97) sowie der Scheune in Darnewitz und Stallanbauten auf dem Wohngrundstück in Schinne aus der 1930er Jahren zugesandt. Für das Fachwerkhaus Hauptstraße 40A liegt eine Abbruchgenehmigung aus dem Jahr 2000 vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte u.a. aufgrund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) und "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 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- oder Abwasserbeiträge. Lediglich das Wohngrundstück in Schinne ist derzeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal und die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.</p> <p>Nach Angabe der Stadt Bismark bestehen keine offenen Straßenausbaub- oder Erschließungsbeiträge. Es bestehen jedoch andere offene Kosten in Höhe von insgesamt 598,59 €.</p> <p>Im Gutachten werden die offenen Forderungen nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese durch die Gläubigerinnen zur Zwangsversteigerung angemeldet werden können. Dennoch sollte ein potenzieller Ersterher im Zwangsversteigerungstermin hinterfragen, ob er ein, von diesen Kosten unbelastetes Grundstück ersteigern kann.</p>

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

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

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück GB-Blatt 691, lfd. Nr. 1, Flurstück 92 liegt im Ortsteil Schinne und ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich ein seit Jahrzehnten leerstehendes Fachwerkhaus und umfangreiche Nebengebäude, so dass ein Vierseitenhof gebildet wird. Das Objekt ist wahrscheinlich eigengenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Wohnnutzung.

Das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 1, Flurstücke 221/2 liegt im Ortsteil Kläden bzw. der Ortschaft Darnewitz und ist mit einer Scheune bebaut. Das Dach der Scheune wird durch eine Photovoltaikanlage genutzt, die bereits aus der Beschlagnahme entlassen wurde. Im Übrigen ist die Scheune wahrscheinlich ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht allenfalls einer sehr einfachen Lagernutzung.

Die Grundstücke GB-Blatt 654, lfd. Nr. 2, 3 und 6, Flurstücke 151, 160/1 und 275 sind unbebaut und werden landwirtschaftlich als Acker oder Weide genutzt. Pachtverhältnisse wurden nach Angabe des Landkreises nicht mitgeteilt.

Das Grundstück GB-Blatt 753, lfd. Nr. 1, Flurstück 273 ist mit Stallgebäuden bebaut und wird ansonsten als Weide genutzt. Die auf dem Grundstück vorgefundene Rinderherde ist auftragsgemäß nicht zu bewerten. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der bisherigen Nutzung.

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 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	grenzständiges, unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	um 1900 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	um 2003 leicht modernisiert (Dachdeckung)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Sockel aus Ziegel und Feldstein
Raumaufteilung:	Die Grundrisszuschnitte sind nicht bekannt.

4.2.2 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Raumaufteilung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk

Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Keller wahrscheinlich mit Massivdecke, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe wahrscheinlich als Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Krüppelwalm-dach mit Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwas- sernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung
Elektroinstallationen, Bo- denbeläge, Wand- und De- ckenbekleidungen, Türen, Fenster, Heizung, Lüftung und sanitäre Installation:	Der zukünftige Ausstattungsstandard ist aufgrund der erforderlichen Mo- dernisierung nicht bekannt. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die im Ausstattungsstandard (siehe Anlage) genannten Bauteileigen- schaften für das Bewertungsobjekt nach zugrunde gelegter Modernisie- rung zutreffend sind.

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine erkennbar
Besondere Einrichtungen:	keine erkennbar
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeits- bzw. Putzschäden; veraltete Gebäudeausstattung (z.B. alte Holzfenster und Holzrollläden)
Wirtschaftliche Wertminde- rungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist wahrscheinlich schlecht. Nach äußerem Ein- druck besteht erheblicher Unterhaltungsstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

4.3 Fachwerkhaus und Nebengebäude

Straßenseitig ist ein seit langer Zeit leerstehendes Fachwerkhaus mit der Hausnummer 40A vorhanden. Für das Fachwerkhaus liegt eine Abbruchgenehmigung aus dem Jahr 2000 vor. Ob die Genehmigung erneut erteilt wird, kann nur durch eine konkrete Anfrage beim Bauamt des Landkreises beschieden werden. Angesichts der überdurchschnittlich hohen Sanierungskosten für Fachwerkhäuser wird dem Fachwerkhaus in der nachfolgenden Wertermittlung kein Zeitwert beigemessen.

Des Weiteren sind auf dem Grundstück umlaufend Nebengebäude vorhanden, so dass sich ein Vierseitenhof ergibt. Grundsätzlich sind derart umfangreiche Nebengebäude insbesondere in Hinblick auf die Unterhaltung und Sanierung vom Markt nicht mehr gefragt und werden daher mit hohen Abschlägen gehandelt. Für vollständig sanierungsbedürftige Gebäude wird nach Angabe des Gutachterausschusses allenfalls ein Anerkennungswert gezahlt. Insoweit wird ein in freier sachverständiger Würdigung geschätzter Zeitwert berücksichtigt.

4.4 Scheune

Innerhalb der Ortschaft Darnewitz befindet sich auf dem Flurstück 221/2 eine Scheune mit einer Grundfläche von 31,55 m x 15,60 m. Die Scheune wurde massiv in Feldstein- und Ziegelbauweise errichtet und weist ein Satteldach mit Trapezblech- und Betondachsteindeckung nebst vorgehängter Zinkblech-entwässerung, Stahlblech- und Holztore sowie Einfachfenster auf. Die Dachdeckung wurde erneuert, ansonsten ist der Bau- und Unterhaltungszustand ausreichend.

4.5 Stallgebäude

Außerhalb der Ortschaft Darnewitz befindet sich auf dem Flurstück 273 ein wahrscheinlich in den 1960er Jahren errichtetes Stallgebäude in Ziegelbauweise mit Satteldach nebst asbestzementhaltiger Wellplattendeckung, Verputz und Holztore etc. Die Grundfläche beträgt etwa 38 m x 14 m. Ob das Bestandsgebäude tatsächlich noch genutzt wird, war von außen nicht erkennbar. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt schlecht. An das Bestandsgebäude wurde um 1997 ein Stallgebäude mit Betonsockel und Stahlskelettkonstruktion mit flachem Satteldach nebst Wellplattendeckung und Trapezblechbekleidung angebaut. Der Neubau wird zur Rinderhaltung (nur Unterstand, keine Boxen o.ä.) genutzt. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist ausreichend.

4.6 Außenanlagen

Außenanlagen sind beim Wohngrundstück als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Mauer und Zaun) vorhanden. Die übrigen Grundstücke weisen Außenanlagen allenfalls als Einfriedungen aus.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die u.a. mit einem Wohnhaus, Scheune und Stallgebäude bebauten Grundstücke in 39628 Bismark (Altmark) OT Schinne, Hauptstraße 40 u.a. zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schinne	691	1	Schinne	3	92	2.020 m ²
Kläden	654	1	Kläden	8	221/2	1.211 m ²
Kläden	654	2	Kläden	8	151	4.210 m ²
Kläden	654	3	Kläden	8	160/1	11.561 m ²
Kläden	654	6	Kläden	8	275	384 m ²
Kläden	753	1	Kläden	8	273	40.352 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um die 6 rechtlich selbstständigen Grundstücke des Gesamtobjekts. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
GB-Blatt 691, lfd. Nr. 1, Flst. 92	Wohnhaus	2.020 m ²
GB-Blatt 753, lfd. Nr. 1, Flst. 273	Stallgebäude	40.352 m ²
GB-Blatt 654, lfd. Nr. 1, Flst. 221/2	Scheune	1.211 m ²
GB-Blatt 654, lfd. Nr. 2, Flst. 151	unbebaut (Grünland)	4.210 m ²
GB-Blatt 654, lfd. Nr. 3, Flst. 160/1	unbebaut (Grünland)	11.561 m ²
GB-Blatt 654, lfd. Nr. 6, Flst. 275	unbebaut (Grünland)	384 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		59.738 m ²

5.2 Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 691, lfd. Nr. 1, Flst. 92

5.2.1 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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung 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.

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ² (sachverständig geschätzt)

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	=	23.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.020 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks 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	23.11.2023	×	1,00
				E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	10,00 €/m ²
Fläche (m ²)	1.000	2.020	×	0,81
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	8,10 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8,10 €/m ²
Fläche		×	2.020 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	16.362,00 €
		rd.	16.400,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **16.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag wahrscheinlich keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

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 hinsichtlich einer Grundstücksgröße nicht definiert. In Ansehung der Katasterkarte wird die typische Grundstücksgröße auf 1.000 m² geschätzt. Das Bewertungsgrundstück ist mit 2.020 m² deutlich größer.

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band II, Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

5.2.3 Sachwertermittlung

5.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	753,00 €/m² BGF	pausch. Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	683 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	514.299,00 €	
Baupreisindex (BPI) 23.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	916.995,12 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	916.995,12 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		72 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre	
• prozentual		33,33 %	
• Faktor	x	0,6667	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	611.360,65 €	20.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		631.360,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	25.254,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	656.615,08 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	673.015,08 €
Sachwertfaktor	x	0,55
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	370.158,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	299.000,00 €
Sachwert	=	71.158,29 €
	rd.	71.200,00 €

5.2.3.2 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 **753,00 €/m² BGF**. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die anrechenbare BGF anhand des diesseitig durchgeführten Handlaseraufmaßes ermittelt. Die BGF wurde mit rd. **683 m²** in Ansatz gebracht.

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 **178,3** in das Sachwertverfahren eingeführt.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,4 beträgt demnach rd. **72 Jahre**.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

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 Instandhaltungszustaus 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 Wohnhaus

Das nach sachverständiger Schätzung ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche 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 „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	etwa 2003
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	komplett
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	komplett
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	komplett
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	3,0	überwiegend
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	komplett
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	komplett
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	komplett
Summe		2,0	15,0	

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1900 = 123$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($72 \text{ Jahre} - 123 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **48 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **33,33 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,6667**.

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 %** bzw. **rd. 25.237,24 €** berücksichtigt.

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 die Restnutzungsdauer und den Ausstattungsstandard ein für den Landkreis durchschnittlicher, stark extrapolierter Sachwertfaktor von rd. 0,61. Zusätzlich wurde der Sachwertfaktor im Sprengnetter-Marktdatenportal mit adressbezogener Abfrage ermittelt. Der Sachwertfaktor ergibt sich hiernach mit 0,69. Unter Berücksichtigung der beiden Ableitungen, der unterdurchschnittlichen Lage im Landkreis und des enormen Sanierungsaufwandes wird der Sachwertfaktor mit **0,55** angesetzt.

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, sind umfassende **Modernisierungsmaßnahmen** erforderlich. Berücksichtigt werden Modernisierungen an allen Gewerken außer der Dachdeckung. Hierfür wird nach [2] ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von **1.502,- €/m²** Wohnfläche angesetzt. Zu berücksichtigen ist, dass insbesondere bei Eigennutzungsabsichten ein Wertzuschlag für Gestaltungs- und Erstnutzungsmöglichkeit (GEZ; Berechnung nach Sprengnetter) anzusetzen ist. Dieser Zuschlag dämpft die Modernisierungskosten und wird damit § 8 Abs. 3 ImmoWertV gerecht, wonach besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind. Eine einfache Marktanpassung der Kostenansätze ist hierbei nicht sachgerecht, da es keinen einheitlichen Marktanpassungsfaktor für Investitionskosten gibt und jede Modernisierungsmaßnahme einzelfallabhängig zu bestimmen ist. Im konkreten Wertermittlungsfall ergibt sich infolge der Modernisierung des Gebäudes, des Mietausfalls während der Modernisierung (12 Monate) sowie etwaiger Abbruchmaßnahmen ein Abschlag in Höhe von rd. **299.000,- €**. Die genaue Ableitung ist in der Anlage 7.7 dargestellt.

5.2.4 Ertragswertermittlung

5.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	€/Monat	€/Jahr
Einfamilienhaus	Wohnung	245,70	6,00	1.474,26	17.691,12
Nebengebäude	Garagen etc.			100,00	1.200,00
Summe				1.574,26	18.891,12

Eine tatsächliche Mieteinnahme ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV-21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)		18.891,12 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.344,96 €
jährlicher Reinertrag	=	14.546,16 €
Reinertragsanteil des Bodens		
4,00 % von 16.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	656,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	13.890,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV-21)		
bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 48 Jahren Restnutzungsdauer	×	21,195
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	294.401,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	310.801,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	310.801,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	299.000,00 €
Ertragswert	=	11.801,94 €
	rd.	11.800,00 €

Hinweis: Der Ertragswert ist wie bereits bei der Verfahrenswahl erläutert nur von nachrangiger Bedeutung. Die Ertragswertermittlung zeigt, dass eine Renditeorientierung im konkreten Fall wirtschaftlich nicht nachhaltig ist. Eine weitere Erläuterung der Ertragswertermittlung ist insoweit entbehrlich.

5.2.5 Wert des Grundstücks GB-Blatt 691, lfd. Nr. 1, Flst. 92

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **71.200,00 €** ermittelt. Der Umstand der Besichtigung anhand des „äußeren Anscheins“ wird mit einem **Risikoabschlag von 10 %** gewürdigt.

Der Wert für das Grundstück GB-Blatt 691, lfd. Nr. 1, Flst. 92 wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

64.000,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 753, lfd. Nr. 1, Flst. 273

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Stallfläche	Stallgebäude	7.262 m ²
B - Weidefläche	Acker, Weide	33.090 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		40.352 m ²

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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.

5.3.2 Bodenschätzung des Ackerlandes

Die jeweilige Bodenschätzung wurde dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung) entnommen.

Flurstück 273

Lage: Die Außenschläge

Fläche: 40.352 m²

Tatsächl. Nutzung: 7.262 m² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
33.090 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 21.326 m² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 42, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 8957
19.026 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 47, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 9132

5.3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Stallfläche“**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	3 ha
Ackerzahl	=	45
Restpachtdauer	=	4 Jahre
Zuschnitt/Form	=	regelmäßig

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 0,73 ha
Ackerzahl	=	45
Restpachtdauer	=	0 Jahre
Zuschnitt/Form	=	regelmäßig

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,55 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	23.11.2023	× 1,00	E04

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	3 ha	0,73 ha	× 0,93	E05
Ackerzahl (AZ)	45	45	× 1,00	
Pachtdauer (Jahre)	4	0	× 1,09	E06
Zuschnitt/Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,57 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert	=	1,57 €/m²	
Fläche	×	7.262 m ²	
Bodenwert	=	11.401,34 €	
	rd.	11.400,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **11.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E04

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zwar stiegen die Bodenwerte für Ackerflächen bis 2022 stark an, zuletzt konnte jedoch eine Konsolidierung bzw. Stagnation der Preisentwicklung festgestellt werden.

E05

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 3 ha (30.000 m²) definiert. Der Bewertungsteilbereich ist mit 7.262 m² Grundstücksfläche deutlich kleiner. Gemäß vorliegendem Grundstücksmarktbericht besteht eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Hiernach werden kleinere Grundstücke mit Abschlägen veräußert. Hierzu wurde eine Tabelle mit Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

E06

Der Bodenrichtwert wurde für eine Restpachtdauer von 4 Jahren definiert. Für das Bewertungsgrundstück liegt kein Pachtvertrag vor. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurde eine Ableitung zur Anpassung an die Pachtdauer veröffentlicht, aus der der konkrete Anpassungskoeffizient hergeleitet werden kann.

5.3.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Stallfläche“

5.3.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Stallgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	249,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	782 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	194.718,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	347.182,19 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	347.182,19 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		22 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		3 Jahre
• prozentual		86,36 %
• Faktor	x	0,1364
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	47.355,65 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		47.355,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	1.894,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	49.249,88 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	60.649,88 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den BTB „A - Stallfläche“	=	42.454,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Stallfläche“	=	41.454,92 €
	rd.	41.500,00 €

5.3.4.2 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 **249,00 €/m² BGF**. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die anrechenbare BGF anhand der vorliegenden Bauunterlagen ermittelt. Die BGF wurde mit rd. **782 m²** in Ansatz gebracht.

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 **178,3** in das Sachwertverfahren eingeführt.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,2 beträgt demnach rd. **22 Jahre**.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			20	30	40

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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Im konkreten Fall ist die rechnerische Restnutzungsdauer bereits abgelaufen. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Modellgröße. In freier sachverständiger Würdigung erhält das Stallgebäude eine Restnutzungsdauer von **3 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **86,36 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,1364**.

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 %** bzw. **rd. 1.894,23 €** berücksichtigt.

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 für die konkrete Objektart keine regionalen Sachwertfaktoren im NHK 2010 – Modell abgeleitet. Der Sachwertfaktor wird daher in Anlehnung an [1] sowie in Ansehung der Lage und des Objektzustandes mit **0,70** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Aufgrund der überwiegenden Außenbesichtigung waren lediglich **Entsorgungserfordernisse** für Schrottansammlungen erkennbar. Diese werden pauschal mit einem Abschlag von **1.000 €** berücksichtigt.

5.3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Weidefläche“**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	3 ha
Ackerzahl	=	45
Restpachtdauer	=	4 Jahre
Zuschnitt/Form	=	regelmäßig

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 3,3 ha
Ackerzahl	=	45
Restpachtdauer	=	0 Jahre
Zuschnitt/Form	=	regelmäßig

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,55 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	23.11.2023	× 1,00	vgl. E04

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	3 ha	3,3 ha	× 1,01	vgl. E05
Ackerzahl (AZ)	45	45	× 1,00	
Pachtdauer (Jahre)	4	0	× 1,09	vgl. E06
Zuschnitt/Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,71 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert	=	1,71 €/m²	
Fläche	×	33.090 m ²	
Bodenwert	=	56.583,90 €	
	rd.	56.600,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **56.600,00 €**.

5.3.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Weidefläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Weidefläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Im konkreten Fall wird die Einfriedung mit einem geschätzten Zeitwert angesetzt.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Weidefläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		56.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.400,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den BTB „B - Weidefläche“	=	58.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für „B - Weidefläche“	=	58.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Weidefläche“	=	58.000,00 €
	rd.	58.000,00 €

5.3.7 Wert des Grundstücks GB-Blatt 753, lfd. Nr. 1, Flst. 273

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
A - Stallfläche	41.500,00 €
B - Weidefläche	58.000,00 €
Summe	99.500,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **99.500,00 €** ermittelt. Der Umstand der Besichtigung anhand des „äußeren Anscheins“ insbesondere bei dem alten Stallgebäude wird mit einem **Risikoabschlag von 20 %** gewürdigt.

Der Wert für das Grundstück GB-Blatt 753, lfd. Nr. 1, Flst. 273 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

80.000,00 €

geschätzt.

5.4 Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 1, Flst. 221/2

5.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

vgl. 5.3.1

5.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **7,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.211 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	7,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	23.11.2023	× 1,00	vgl. E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 7,00 €/m ²	vgl. E02
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.211	× 1,00	ortsüblich
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 7,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	7,00 €/m²
Fläche	× 1.211 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	8.477,00 €
	rd. 8.480,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **8.480,00 €**.

5.4.3 Sachwertermittlung

5.4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	492 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	120.540,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.11.2023 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	215.887,14 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	215.887,14 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		20 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	53.971,79 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		53.971,79 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	1.619,15 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	55.590,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.480,00 €
vorläufiger Sachwert	=	64.070,94 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	44.849,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Sachwert	=	39.849,66 €
	rd.	39.800,00 €

5.4.3.2 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 **245,00 €/m² BGF**. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die anrechenbare BGF anhand der vorliegenden Bauunterlagen ermittelt. Die BGF wurde mit rd. **492 m²** in Ansatz gebracht.

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 **178,3** in das Sachwertverfahren eingeführt.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. **20 Jahre**.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			20	30	40

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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Im konkreten Fall ist die rechnerische Restnutzungsdauer bereits abgelaufen. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Modellgröße. Unter Berücksichtigung der erneuerten Dachdeckung erhält die Scheune eine Restnutzungsdauer von **5 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **75,00 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,25**.

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. **3 %** bzw. **rd. 1.619,15 €** berücksichtigt.

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 für die konkrete Objektart keine regionalen Sachwertfaktoren im NHK 2010 – Modell abgeleitet. Der Sachwertfaktor wird daher in Anlehnung an [1] sowie in Ansehung der Lage und des Objektzustandes mit **0,70** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Aufgrund der überwiegenden Außenbesichtigung waren lediglich **Entsorgungserfordernisse** für Schrottansammlungen erkennbar. Diese werden pauschal mit einem Abschlag von **5.000 €** berücksichtigt.

5.4.4 Wert des Grundstücks GB-Blatt 654, lfd. Nr. 1, Flst. 221/2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **39.800,00 €** ermittelt. Der Umstand der Besichtigung anhand des „äußeren Anscheins“ wird mit einem **Risikoabschlag von 10 %** gewürdigt.

Der Wert für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 1, Flst. 221/2 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

36.000,00 €

geschätzt.

5.5 Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 2, Flst. 151

5.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend dem Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt, der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.5.2 Bodenschätzung des Ackerlandes

Die jeweilige Bodenschätzung wurde dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung) entnommen.

Flurstück 151

Lage:	Darnewitz
Fläche:	4.210 m ²
Tatsächl. Nutzung:	4.210 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	4.210 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 42, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 1768

5.5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **1,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	3 ha
Ackerzahl	=	45
Restpachtdauer	=	4 Jahre
Zuschnitt/Form	=	regelmäßig

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 0,42 ha
Ackerzahl	=	42
Restpachtdauer	=	0 Jahre
Zuschnitt/Form	=	regelmäßig

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,55 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	23.11.2023	× 1,00	vgl. E04

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m²)	3 ha	0,42 ha	× 0,92	vgl. E05
Ackerzahl (AZ)	45	42	× 0,97	E07
Pachtdauer (Jahre)	4	0	× 1,09	vgl. E06
Zuschnitt/Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,51 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert	=	1,51 €/m²	
Fläche	×	4.210 m²	
Bodenwert	=	6.357,10 €	
	rd.	6.400,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **6.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E07

Grundsätzlich erzielen Ackerflächen mit höherer Ackerzahl auch höhere Verkaufspreise. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurde eine Ableitung zur Anpassung an die Ackerzahl veröffentlicht, aus der der konkrete Anpassungskoeffizient hergeleitet werden kann. Bei der zugrunde gelegten Ackerzahl handelt es sich um die mittlere Ackerzahl des Grundstücks.

5.5.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „GB-Blatt 654, lfd. Nr. 2, Flst. 151“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Im konkreten Fall wird die Einfriedung mit einem geschätzten Zeitwert angesetzt.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		6.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	600,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	7.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	7.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	7.000,00 €
	rd.	7.000,00 €

5.5.5 Wert des Grundstücks GB-Blatt 654, lfd. Nr. 2, Flst. 151

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **7.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 2, Flst. 151 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

7.000,00 €

geschätzt.

5.6 Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 3, Flst. 160/1

5.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

vgl. 5.5.1

5.6.1 Bodenschätzung des Ackerlandes

Die jeweilige Bodenschätzung wurde dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung) entnommen.

Flurstück 160/1

Lage:	Darnewitz		
Fläche:	11.561 m²		
Tatsächl. Nutzung:	1.052 m²	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	
	10.509 m²	Landwirtschaft	
Bodenschätzung:	2.682 m² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 42, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 1126		
	2.779 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 47, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 1334		

5.6.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **1,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	3 ha
Ackerzahl	=	45
Restpachtdauer	=	4 Jahre
Zuschnitt/Form	=	regelmäßig

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 1,2 ha
Ackerzahl	=	45
Restpachtdauer	=	0 Jahre
Zuschnitt/Form	=	regelmäßig

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,55 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	23.11.2023	× 1,00	vgl. E04

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m²)	3 ha	1,2 ha	× 0,95	vgl. E05
Ackerzahl (AZ)	45	45	× 1,00	
Pachtdauer (Jahre)	4	0	× 1,09	vgl. E06
Zuschnitt/Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1,61 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert	=	1,61 €/m²	
Fläche	×	11.561 m²	
Bodenwert	=	18.613,21 €	
	rd.	<u>18.600,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **18.600,00 €**.

5.6.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „GB-Blatt 654, lfd. Nr. 3, Flst. 160/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Im konkreten Fall wird die Einfriedung mit einem geschätzten Zeitwert angesetzt. Für die verbliebene **Schuppenruine** wird der Abbruch mit **3.000 €** in Abzug gebracht.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		18.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	400,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	19.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	19.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	3.000,00 €
Vergleichswert	=	16.000,00 €
	rd.	<u>16.000,00 €</u>

5.6.4 Wert des Grundstücks GB-Blatt 654, lfd. Nr. 3, Flst. 160/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **16.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 3, Flst. 160/1 wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

16.000,00 €

geschätzt.

5.7 Wertermittlung für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 6, Flst. 275

5.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

vgl. 5.5.1

5.7.1 Bodenschätzung des Ackerlandes

Die jeweilige Bodenschätzung wurde dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung) entnommen.

Flurstück 160/1

Lage:	Die Außenschläge		
Fläche:	384 m²		
Tatsächl. Nutzung:	134 m²	Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	
	250 m²	Landwirtschaft	
Bodenschätzung:	238 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 47, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 114		

5.7.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **1,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2023
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	384 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,55 €/m²	

II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	einfachere Lage	× 0,80	E08
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,24 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	384	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1,24 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1,24 €/m ²	
Fläche	× 384 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 476,16 € rd. 480,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **480,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E08

Es handelt sich um ein unmittelbar an der Straße liegendes, sehr schmales und kleines Grundstück. Der Bodenrichtwert wird daher um 20 % gemindert. Auf weitere Anpassungen wird verzichtet.

5.7.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „GB-Blatt 654, lfd. Nr. 6, Flst. 275“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Derartige Besonderheiten sind im konkreten Fall nicht vorhanden.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		480,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	480,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	480,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	480,00 €
	rd.	<u>500,00 €</u>

5.7.4 Wert des Grundstücks GB-Blatt 654, lfd. Nr. 6, Flst. 275

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück GB-Blatt 654, lfd. Nr. 6, Flst. 275 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

500,00 €

geschätzt.

5.8 Verkehrswerte

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sechs rechtlich selbständige Grundstücke. Ein Grundstück befindet sich im Ortsteil Schinne und ist mit einem grenzständigen, unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Aufgrund des vorgefundenen schlechten Zustandes wird für das Wohnhaus eine umfassende Modernisierung zugrunde gelegt. Eine leerstehende Fachwerkhause ruine und die hofseitigen Nebengebäude bilden einen Vierseitenhof. Die fünf Grundstücke in der Ortschaft Darnewitz sind mit Stallgebäuden und einer Scheune bebaut und/oder werden als Acker bzw. Weide genutzt.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Es ist kein Miet- oder Pachtverhältnis für das Bewertungsobjekt bekannt geworden.
- b. Im Bewertungsobjekt wird ggf. ein landwirtschaftlicher 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 keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
- h. Die Flurstücke 92 und 273 sind als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen. Der Eintrag erfolgte aufgrund des Umgangs mit Gülle und Mist (vgl. 3.3).
- i. Gemäß Katasterkarte liegt ggf. ein Überbau im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze bzw. der süd-westlichen Grundstücksecke des Flurstücks 92 im Ortsteil Schinne (Wohngrundstück) vor.
- j. Ob eine aktive Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt. Einem potenziellen Ersterher wird empfohlen, vor Abgabe der Gebote, sicherheitshalber selbst für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen.

Die Verkehrswerte für die u.a. mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücke in 39628 Bismark (Altmark) OT Schinne, Hauptstraße 40 u.a.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schinne	691	1	Schinne	3	92	2.020 m ²
Kläden	654	1	Kläden	8	221/2	1.211 m ²
Kläden	654	2	Kläden	8	151	4.210 m ²
Kläden	654	3	Kläden	8	160/1	11.561 m ²
Kläden	654	6	Kläden	8	275	384 m ²
Kläden	753	1	Kläden	8	273	40.352 m ²

werden unter Berücksichtigung der nachfolgenden Besonderheit geschätzt.

Die beiden Bewertungsobjekte bilden rechtlich selbständige Grundstücke. Bedingt durch die Regelung des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) ist für jedes rechtlich selbständige Grundstück ein gesonderter Verkehrswert zu schätzen. Der Verkehrswert für ein Gesamtausgebot ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte.

Die von den Eintragungen in Abt. II der Grundbücher unbelasteten **Einzelverkehrswerte** werden zum Wertermittlungsstichtag

für das Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 92) des Grundbuchs von Schinne Blatt 691 mit rd.

64.000,00 €

(In Worten: vierundsechzigtausend Euro) und

für das Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 273) des Grundbuchs von Kläden Blatt 753 mit rd.

80.000,00 €

(In Worten: achtzigtausend Euro) und

für das Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 221/2) des Grundbuchs von Kläden Blatt 654 mit rd.

36.000,00 €

(In Worten: sechsunndreißigtausend Euro) und

für das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 151) des Grundbuchs von Kläden Blatt 654 mit rd.

7.000,00 €

(In Worten: siebentausend Euro) und

für das Grundstück lfd. Nr. 3 (Flurstück 160/1) des Grundbuchs von Kläden Blatt 654 mit rd.

16.000,00 €

(In Worten: sechzehntausend Euro) und

für das Grundstück lfd. Nr. 6 (Flurstück 275) des Grundbuchs von Kläden Blatt 654 mit rd.

500,00 €

(In Worten: fünfhundert Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert für ein Gesamtausgebot** ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte mit rd.

203.500,00 €

(In Worten: zweihundertdreitausendfünfhundert Euro).

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 14. Mai 2024

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

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich 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 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in aktueller Fassung

BauNVO:

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

BetrKV:

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

BGB:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in aktueller Fassung

EnEV:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in aktueller Fassung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in aktueller Fassung

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in aktueller Fassung

WertR:

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

WMR:

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

WoFIV:

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) (BGBI. III 310-14), in aktueller Fassung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

6.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

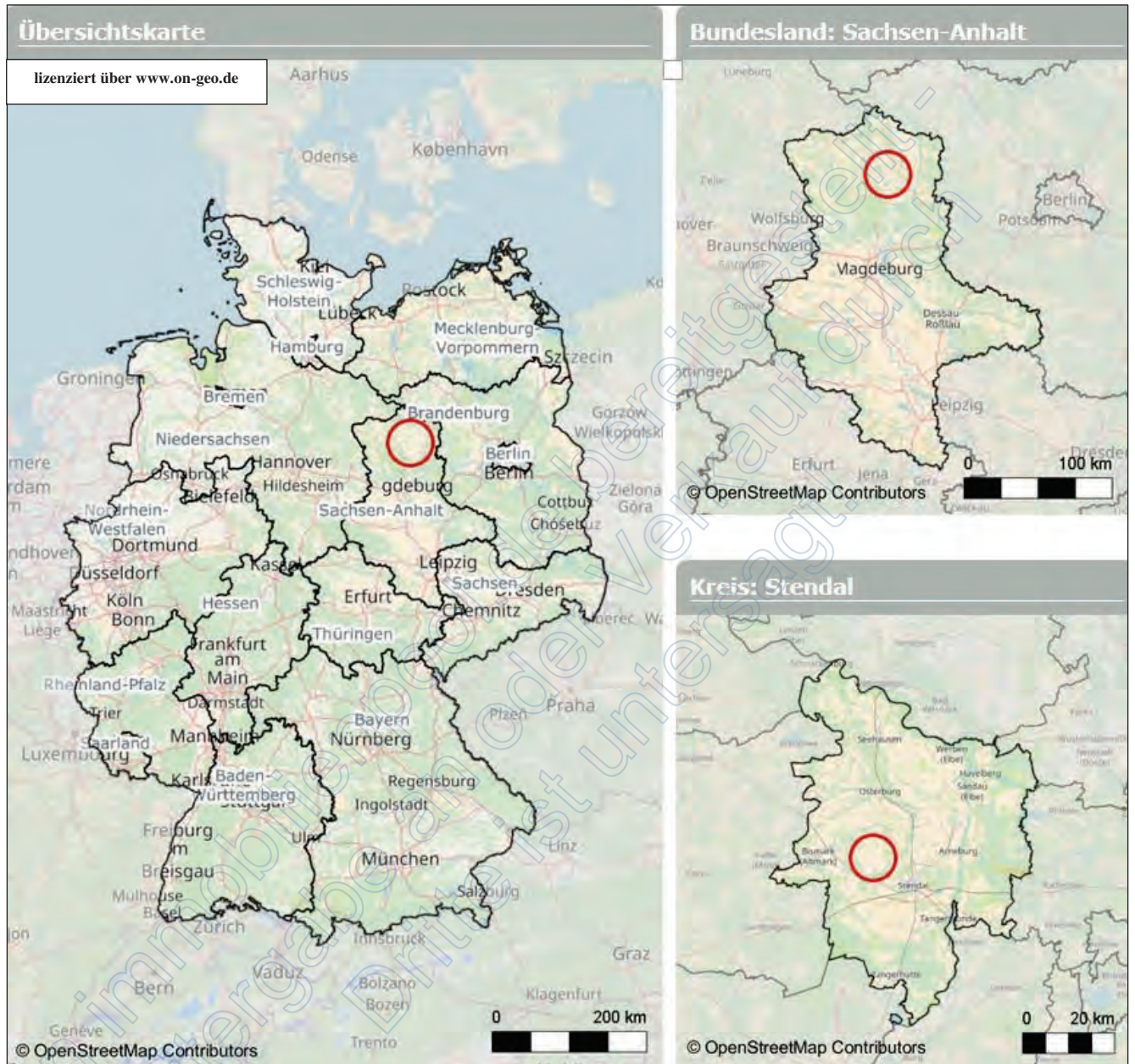
- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Tangerhütte
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19. Oktober 2023
- [U3] Kopie der Grundbücher vom 10. Oktober 2023
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 23. Oktober 2023
- [U5] Liegenschaftskarte vom 23. Oktober 2023
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 8. November 2023
- [U7] on-geo-Daten vom 17. Oktober 2023
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 18. Dezember 2023
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 7. November 2023
- [U10] Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 15. November 2023
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 25. Oktober 2023
- [U12] Auskunft zu Baugenehmigung und Vorbescheid vom 27. Oktober 2023
- [U13] Auskunft zu Pachtverträgen vom 18. Oktober 2023
- [U14] Bauunterlagen vom Landkreis Stendal
- [U15] Unterlagen vom Grundbuchamt
- [U16] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt

6.4 Verzeichnis der Anlagen

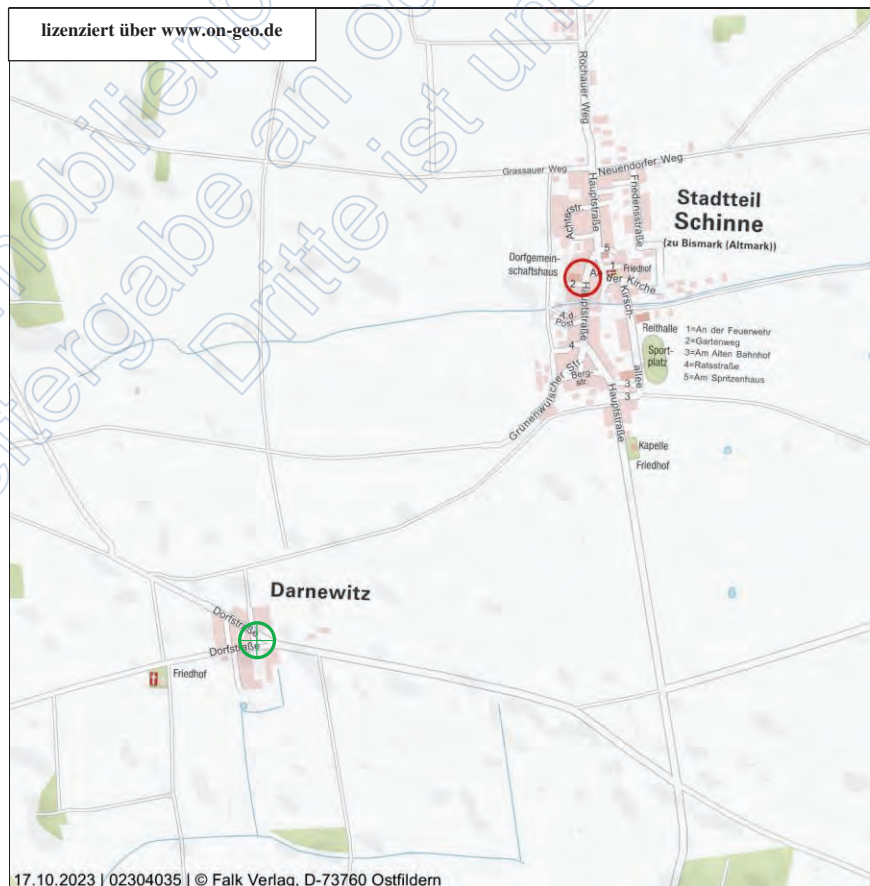
- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: Grundrisse (unmaßstäblich)
- Anlage 7.5: Berechnung der Brutto-Grundfläche und Ableitung der Wohnfläche
- Anlage 7.6: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
- Anlage 7.7: Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen
- Anlage 7.8: Fotodokumentation

7 Anlagen

7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



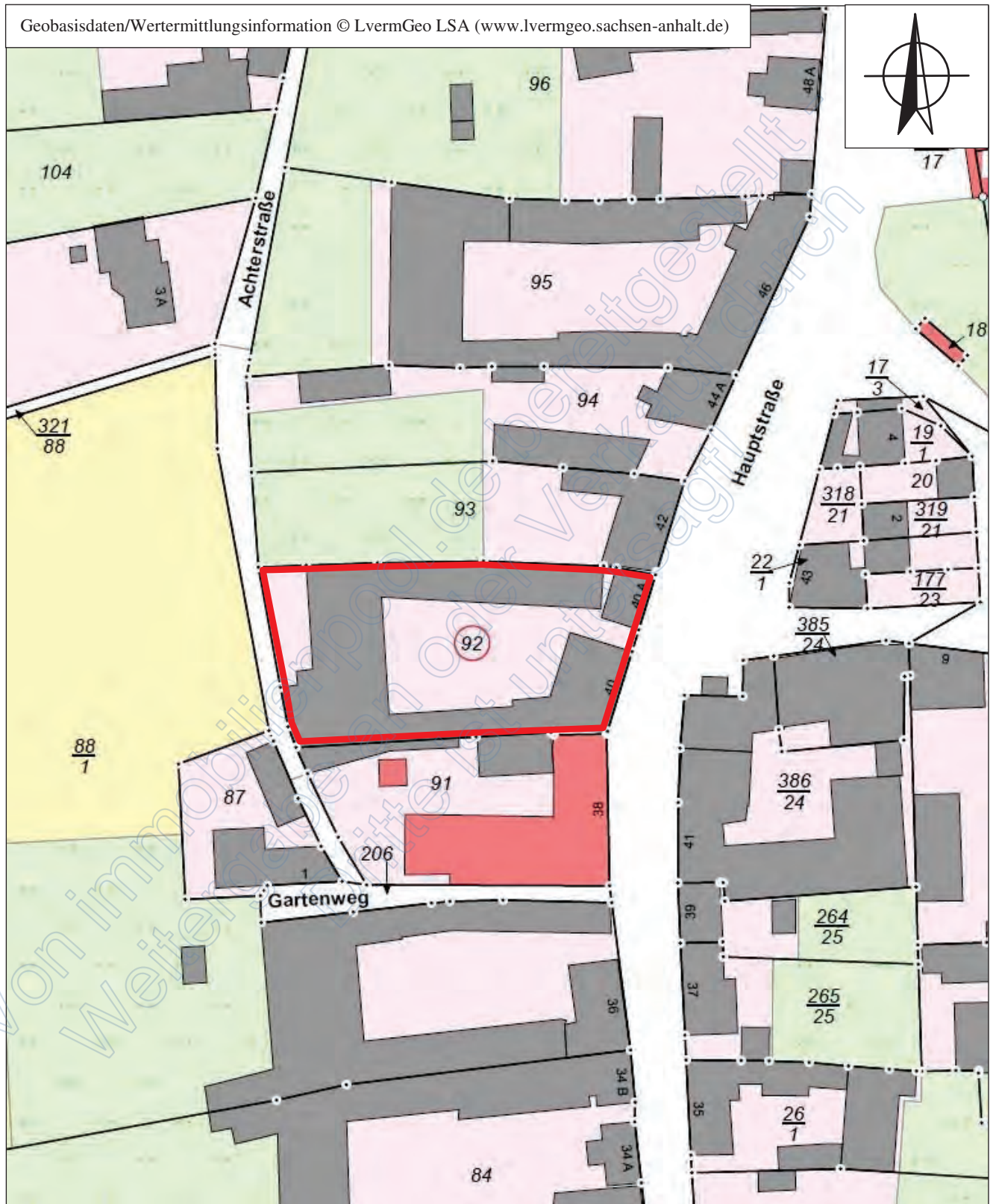
7.2 Straßenkarte / Stadtplan



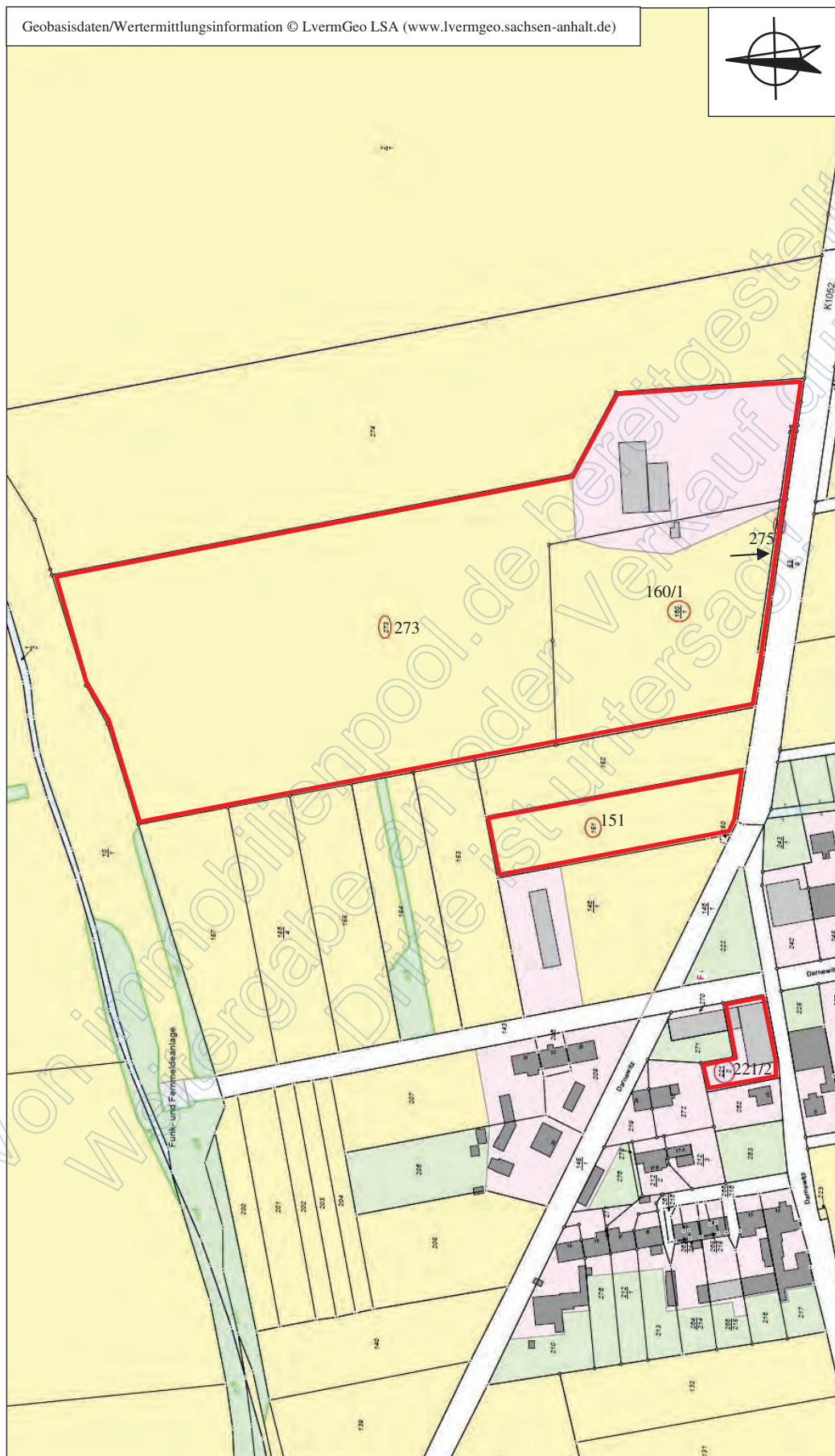
Darnewitz ist eine Ortschaft von Kläden.

7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

Gemarkung: Schinne Flur: 3 Flurstück: 92

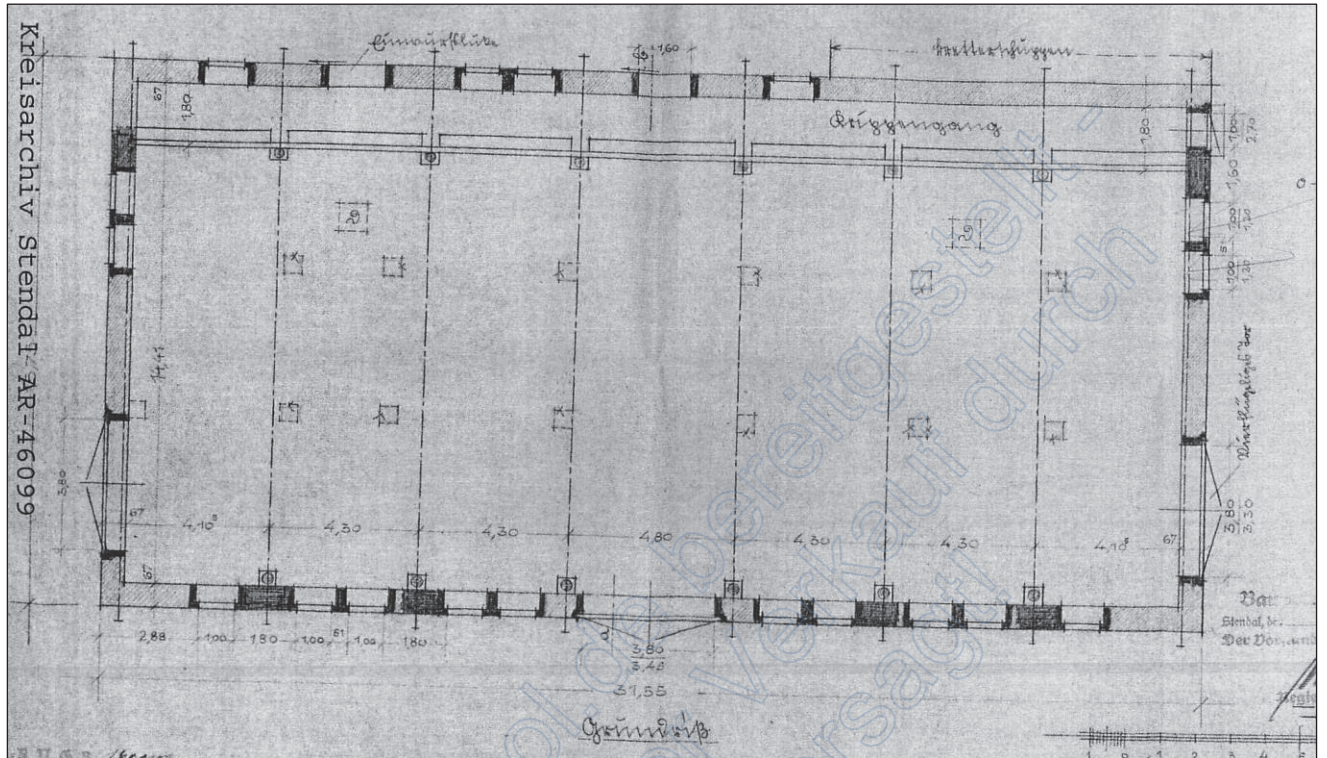


Gemarkung: Kläden Flur: 8 Flurstücke: 221/2, 151, 160, 275, 273

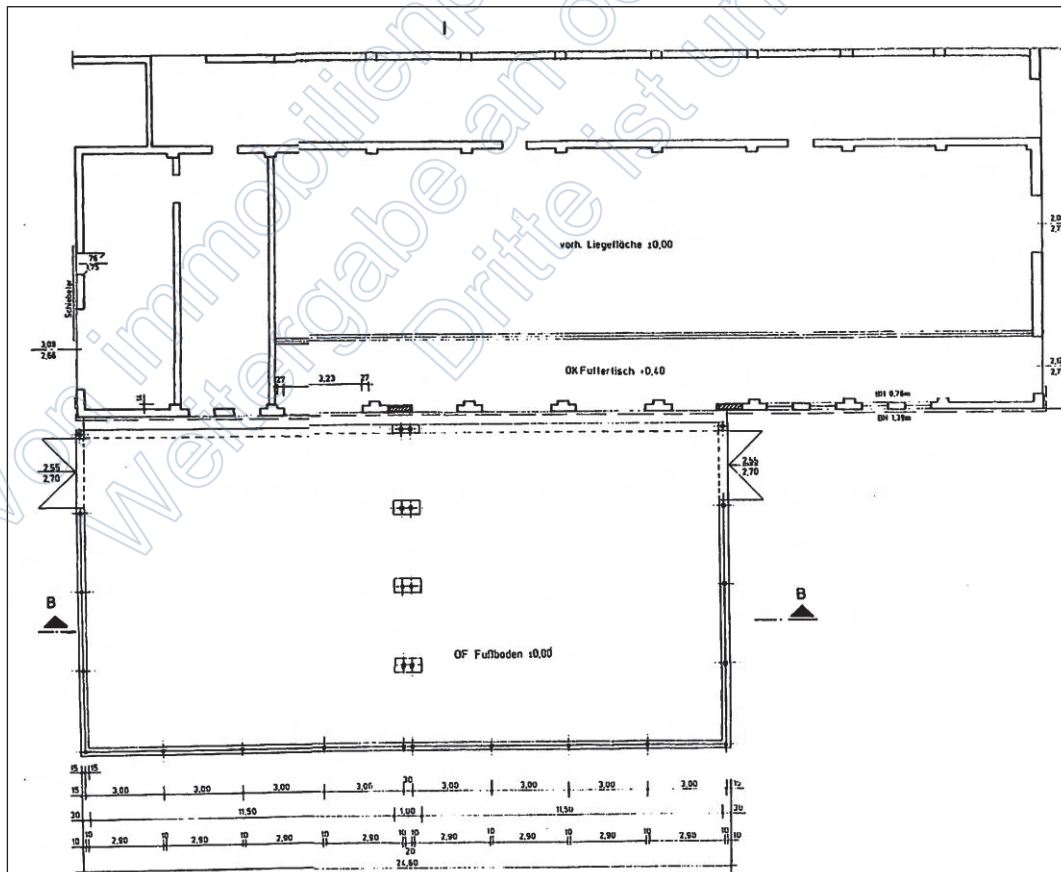


7.4 Grundrisse (unmaßstäblich)

Grundriss Scheune:



Grundriss Stall:



7.5 Berechnung der Brutto-Grundfläche und Ableitung der Wohnfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** ist Bestandteil der DIN 277 und dient zur Berechnung von Grundflächen von Bauwerken oder deren Teilen, sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundflächen nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume, wie in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken bleiben unberücksichtigt.

Wohnhaus

Bereich	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	abzgl./zzgl. (m²)	BGF (m²)
a	Kellergeschoss	15,10	11,30	-	170,63
a	Erdgeschoss	15,10	11,30	-	170,63
a	Obergeschoss	15,10	11,30	-	170,63
a	Dachgeschoss	15,10	11,30	-	170,63
Summe					682,52 rd. 683,00

Scheune

Bereich	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	abzgl./zzgl. (m²)	BGF (m²)
a	Erdgeschoss	31,55	15,60	-	492,18
Summe					492,18 rd. 492,00

Stall

Bereich	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	abzgl./zzgl. (m²)	BGF (m²)
a	Altbau	38,00	14,00	-	532,00
a	Neubau	25,00	10,00	-	250,00
Summe					782,00 rd. 782,00

Ableitung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche kann aufgrund der Außenbesichtigung nur überschlägig bzw. anhand von Umrechnungskoeffizienten auf Basis der BGF erfolgen. Für die beiden Wohngeschosse wird ein objekttypischer Umrechnungsfaktor von 0,72 angesetzt. Die Wohnflächen ergeben sich wie folgt:

$$\begin{aligned}
 \text{EG: } 170,63 \text{ m}^2 \times 0,72 &= 122,85 \text{ m}^2 \\
 \text{OG: } 170,63 \text{ m}^2 \times 0,72 &= 122,85 \text{ m}^2 \\
 &\quad \quad \quad \mathbf{245,70 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

7.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohnhaus:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5		0,5	
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 %	11,5 %	37,0 %	51,5 %	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)
Fenster und Außentüren	
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); Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht 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	570,00	0,0	0,00
2	635,00	11,5	73,03
3	730,00	37,0	270,10
4	880,00	51,5	453,20
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 796,33 gewogener Standard = 3,4			

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 796,33 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 752,53 €/m² BGF

rd. 753,00 €/m² BGF

Ermittlung des Gebäudestandards für das Stallgebäude:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	30,0 %			0,5	0,5	
Dach	30,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	20,0 %			1,0		
Fußböden	20,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	85,0 %	15,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion
Standardstufe 4	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz
Dach	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Stallgebäude

Nutzungsgruppe:

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp:

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

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	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	85,0	208,25
4	270,00	15,0	40,50
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 248,75			
gewogener Standard = 3,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 248,75 €/m² BGFrd. 249,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 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 = 245,00 €/m² BGF
 rd. 245,00 €/m² BGF

7.7 Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnhaus

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 15,00 Modernisierungspunkten)		1.502,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	245,70 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	369.041,40 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	369.041,40 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,90
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	332.137,26 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	332.137,26 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.248,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	245,70 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	798.033,60 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,42
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 370.158,29 €	x	0,42	x (1,25 – 1) = 38.866,62 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		120,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x	245,70 m²
Kostenanteil	x	15,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	22.113,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	332.137,26 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	38.866,62 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	22.113,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	18.000,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	10.000,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–299.157,64 €
	rd.	–299.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,830$

7.8 Fotodokumentation



2

Straßenfront des Wohnhauses



3

Straßenfront der Fachwerkhause-Ruine



Hof- und Seitenansicht des Wohnhauses



Rückansicht eines Nebengebäudes



Blick auf die Flurstücke 160/1 und 273 mit Stall



Blick in den neu gebauten Stallbereich



alter Stallbereich



hinterer Teil des Flurstücks 273



Flurstück 151



Scheune auf Flurstück 221/2