

Kein Original  
Gutachten!

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

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

# GUTACHTEN

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



**Auftragnehmer:**

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

**Bewertungsobjekt:**

**39628 Bismark (Altmark)  
OT Badingen  
Deetzerwarther Weg 6A**

**Geschäftszeichen:**

**7 K 53/23**

**Aktenzeichen:**

**2024-0315**

---

**Ausführender Gutachter:**

**Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann**

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

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Ergebnisübersicht.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
3.1	Großräumige Lage.....	4
3.2	Kleinräumige Lage .....	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	4
3.4	Privatrechtliche Situation .....	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	6
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung .....	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>7</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
4.2	Einfamilienhaus.....	7
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	7
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung .....	7
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	8
4.3	Nebengebäude .....	9
4.4	Außenanlagen.....	9
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>10</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	10
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
5.3	Bodenwertermittlung.....	11
5.4	Sachwertermittlung .....	13
5.4.1	Sachwertberechnung .....	13
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	14
5.5	Ertragswertermittlung.....	16
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	16
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	16
5.6	Ableitung des Verkehrswertes.....	17
<b>6</b>	<b>Verzeichnisse, Urheberrecht .....</b>	<b>19</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	19
6.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	20
6.4	Verzeichnis der Anlagen .....	20
6.5	Urheberrecht.....	20
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>Anlage Seite 1</b>

# 1 Ergebnisübersicht

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 39629 Bismark (Altmark) OT Badingen, Deetzerwarther Weg 6A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Badingen	337	2	Badingen	3	207/1	1.511 m <sup>2</sup>

**Auftraggeber:** Amtsgericht Stendal  
Abt. Zwangsversteigerung  
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal

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

**Auftragsdatum:** 17. Mai 2024

**Wertermittlungsstichtag:** 6. Juni 2024

**Besonderheiten:** Mittel- bis langfristig muss mit dem Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung gerechnet werden (vgl. 3.6).

Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag mit rund

**219.000 €**

**(In Worten: zweihundertneunzehntausend Euro)**

geschätzt.

### Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zuzüglich acht Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich zwei CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei ausgeliefert.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung  
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal  
Auftrag vom 17. Mai 2024 (Eingang des Auftragschreibens)

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

### 2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus  
Objektadresse: Deetzerwarther Weg 6A in 39629 Bismark (Altmark) OT Badingen  
Grundbuchangaben: Grundbuch von Badingen, Blatt 337, lfd. Nr. 2  
Katasterangaben: Gemarkung Badingen, Flur 3, Flurstück 207/1 (1.511 m<sup>2</sup>)

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 13.05.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungsstichtag: 06.06.2024

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 06.06.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 21.05.2024 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Bewertungsobjekt konnte nur eingeschränkt vom Straßenraum aus in Augenschein genommen werden. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Bismark (Altmark) (7.909. Einwohner – Stand 31.12.2022); Ortsteil Badingen (370 Einwohner – Stand 31.12.2022)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Stendal (ca. 18 km), Gardelegen (ca. 24 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 65 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 188 (ca. 5 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Lüderitz (ca. 14 km) <u>Bahnhof:</u> Kläden (ca. 4 km), Stendal (ca. 18 km) <u>Flughafen:</u> Berlin Brandenburg (ca. 183 km), Hamburg (ca. 211 km)
Demografische Struktur	Bevölkerungsentwicklung in den letzten 5 Jahren: ca. -5,6 %  Das stellt eine deutlich abnehmende Tendenz dar, die sich auch auf Immobilienpreise auswirkt.

#### 3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	süd-westlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bismark beträgt ca. 12 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte im Stadtgebiet von Bismark; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfronten: ca. 22 m und ca. 84 m; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform; Eckgrundstück (vgl. Anlage 7.3)

#### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; befestigter Gehweg einseitig vorhanden, Betonmasten mit Freileitungen; übliche Straßenraumbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kleinkläranlage mit Versickerung auf dem Grundstück; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (so weit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Stendal (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Badingen, Blatt 337 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 21.11.2023
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschermerke:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Aktenlage nicht vorhanden.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamt des Landkreises Stendal nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt jedoch im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

- Bodenordnungsverfahren:** Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Bauordnungsrecht:** Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte 63/005/729-07 vom 09.05.2007 zum Neubau eines Einfamilienhauses übersandt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte u.a. aufgrund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche (z.B. Lage und Anzahl der Fenster) wurden jedoch nicht festgestellt. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

**Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):** baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

**Beitragsrechtlicher Zustand:** Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet. Nach Angabe der Stadt Bismark bestehen keine offenen Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg bestehen keine offenen Trink- und Abwasserbeiträge. Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist momentan noch nicht vorhanden, mittel- bis langfristig jedoch geplant. Im Falle einer abwassertechnischen Erschließung besteht Anschlusszwang mit anfallendem Baukostenzuschuss und Hausanschlusskosten. **Der Ersterher muss insoweit mittel- bis langfristig entsprechende Kosten einplanen.**

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze im Freien. Das Objekt ist offensichtlich eigengenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der bisherigen Wohnnutzung.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr: 2007 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten: keine wirtschaftlich sinnvollen

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

Raumaufteilung: Erdgeschoss: Diele mit Geschosstreppe, Gäste-WC, Hausanschlussraum und Wohnzimmer nebst Küche

Dachgeschoss: Flur, Bad/WC, 3 Zimmer, Balkon, ausgebauter Dachspitz

#### 4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: tragende Bodenplatte

Umfassungswände: Mauerwerk bis 36,5 cm Stärke

Innenwände:	Mauerwerk bis 17,5 cm Stärke
Geschossdecken:	Stahlbeton-Fertigteile, Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe wahrscheinlich als Holzkonstruktion mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür wahrscheinlich aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kläranlage mit Versickerung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Wärmepumpe; Fußbodenheizung, wahrscheinlich Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. -fenstertüren nebst Rollläden
Türen:	Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	wahrscheinlich Standardausstattung aus der Errichtungszeit

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

Besondere Bauteile:	keine vorhanden bzw. im Modell enthalten
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	leichte Rissbildungen in der Fassade, verbrauchte Holzanstriche
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau und ggf. allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 4.3 Nebengebäude

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein Nebengebäude als übliches Holz-Gartenhaus. Der Unterhaltungszustand ist nur ausreichend.

### 4.4 Außenanlagen

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

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39629 Bismark (Altmark) OT Badingen, Deetzerwarther Weg 6A zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Badingen	337	2	Badingen	3	207/1	1.511 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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 Wertermittlungsstichtag.

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

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.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **10,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m <sup>2</sup> (sachverständig geschätzt)

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.511 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	06.06.2024	× 1,02	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 10,20 €/m <sup>2</sup>	E02
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	1.511	× 0,89	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 9,08 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>9,08 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.511 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	13.719,88 €
		<b><u>rd. 13.700,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **13.700,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E01

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

#### E02

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

#### E03

Der Bodenrichtwert wurde hinsichtlich einer Grundstücksgröße nicht definiert. In Ansehung der Katasterkarte wird die typische Grundstücksgröße der Bodenrichtwertzone auf 1.000 m<sup>2</sup> geschätzt. Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.511 m<sup>2</sup> wesentlich 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.

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.218,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pausch. Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	189,20 m <sup>2</sup>	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	230.445,60 €	
Baupreisindex (BPI) 06.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	417.797,87 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	417.797,87 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		63 Jahre	
• prozentual		21,25 %	
• Faktor	x	0,7875	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	329.015,82 €	1.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>330.015,82 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen</b>	+	<b>9.900,47 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>339.916,29 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>13.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>353.616,29 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,70</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>247.531,40 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>242.531,40 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>243.000,00 €</b>

## 5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **1.218 €/m<sup>2</sup> BGF** für das Wohnhaus. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt.

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt und wird mit rd. **189,20 m<sup>2</sup>** für das Wohnhaus in Ansatz gebracht. Die Berechnung kann der Anlage 7.5 entnommen werden.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde unter Berücksichtigung der in [1], Kapitel 4.04.1 veröffentlichten offiziellen Daten des statistischen Bundesamtes angesetzt. Es wird der zum Stichtag geltende Wert in Höhe von **181,3** 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 Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Somit ergibt sich ein Ansatz von **80 Jahren**.

### Restnutzungsdauer

Der Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) erfolgt zum Bewertungsstichtag unter der Voraussetzung, dass die in Zukunft die notwendigen, substanzerhaltenden Maßnahmen gewährleistet sind. Die RND ist wie die GND eine modellabhängige Größe. Die fast allen bekannte „Einfach“-Formel  $RND = GND - \text{Gebäudealter}$  kann im konkreten Bewertungsfall verwendet werden. Die Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus ergibt sich insofern mit **63 Jahren**.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **21,25 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,7875**.

## 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 %** berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (330.015,82 €)	9.900,47 €

## Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (also am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogen. Sachwertfaktors. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden regionale Sachwertfaktoren im NHK 2010-Modell abgeleitet. Hiernach ergibt sich nach Anpassung an den Bodenrichtwert, den Ausstattungsstandard und das Baujahr ein für den Landkreis durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 0,98. Der Sachwertfaktor enthält jedoch teilweise auch das Marktpreispeak von 2022 und ist demnach zu hoch. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der Baupreisindex seit dem Marktpreispeak weiter stark angestiegen ist, die Kaufpreise jedoch innerhalb der letzten 2 Jahre gefallen sind. Der um diese Marktgegebenheiten geminderte Sachwertfaktor wird auf 0,70 geschätzt. Zusätzlich wurde ein adressbezogener Sachwertfaktor im Sprengnetter-Marktdatenportal ermittelt. Der Sachwertfaktor ergibt sich hiernach ebenfalls mit 0,70. Unter Berücksichtigung der beiden Ableitungen und fallenden Bevölkerungsentwicklung wird der Sachwertfaktor 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 eingeschränkten Außenbesichtigung konnten nur leichte Rissbildungen an der straßenseitigen Giebelseite und verbrauchte Holzanstriche festgestellt werden. Hierfür wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von **5.000 €** in Abzug gebracht. Für ggf. nicht erkannte Mängel oder Schäden, insbesondere im Gebäudeinneren, wird am Ende der Wertermittlung ein Risikoabschlag vorgenommen.

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	€/Monat	€/Jahr
Einfamilienhaus	Wohnung etc.	131,89	7,00	923,23	11.078,76

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)	<b>11.078,76 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>2.394,18 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 8.684,58 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>3,00 %</b> von <b>13.700,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>– 411,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.273,58 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>3,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>63</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 28,156</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 232.950,92 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 13.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 246.650,92 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 246.650,92 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 241.650,92 €</b>
	<b>rd. 242.000,00 €</b>

### 5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage der ermittelten BGF anhand von Umrechnungskoeffizienten überschlägig abgeleitet. Im konkreten Wertermittlungsfall ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche mit rd. **131,89 m<sup>2</sup>** für das Wohnhaus.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Dabei sind insbesondere die den Mietwert bestimmenden Eigenschaften von Wohnraum (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage des Bewertungsobjekts) bereits berücksichtigt. Der Sachverständige wählt einen Mietansatz von **7,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche inkl. Nutzung des ausgebauten Spitzbodens, der Grundstücksfläche und der Nebengebäude.

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	132,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.821,60 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		221,58 €
Summe			2.394,18 €

## Liegenschaftszinssatz

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden für die konkrete Objektart keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird daher ersatzweise auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem bestimmt. In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben. Der nach [1] ermittelte Liegenschaftszinssatz wird mit rd. **3,00 %** angesetzt.

## Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen bzw. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen bzw. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

## 5.6 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde gemäß Bauakte 2007 errichtet und verfügt über rd. 132 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche. Nach äußerem Anschein ist der Spitzboden ausgebaut. Straßenseitig sind eine Stellplatzfläche und gartenseitig ein Holz-Gartenhaus vorhanden. Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des „äußeren Anscheins“ begutachtet werden. Die Grundstückseinsicht von der Straße war erheblich eingeschränkt. Das Bewertungsobjekt ist ruhig, aber peripher gelegen. Die nächsten Städte mit Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten sind 12 bzw. 18 km entfernt.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Mieter sind wahrscheinlich nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist offensichtlich eigengenutzt.
- Im Bewertungsobjekt wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- d. Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- e. Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- f. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- g. Es liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
- h. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- i. Gemäß Katasterkarte liegt kein Überbau vor.
- j. Ob eine aktive Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **243.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **242.000,00 €**. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert bestätigt den Sachwert der Größenordnung nach. Der Umstand der Besichtigung anhand des „äußeren Anscheins“ wird mit einem **Risikoabschlag in Höhe von 10 %** gewürdigt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39629 Bismark (Altmark) OT Badingen, Deetzerwarther Weg 6A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Badingen	337	2	Badingen	3	207/1	1.511 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

**219.000 €**

**(In Worten: zweihundertneunzehntausend Euro)**

geschätzt.

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

Halle (Saale), den 30. Juli 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 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in aktueller Fassung

**BauNVO:**

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

**BetrKV:**

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

**BGB:**

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

**EnEV:**

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

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**WMR:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, in aktueller Fassung

**ZVG:**

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

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

### 6.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Badingen
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23. Mai 2024
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 14. Mai 2024
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 4. Juni 2024
- [U5] Liegenschaftskarte vom 17. Mai 2024
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 28. Mai 2024
- [U7] on-geo-Daten vom 17. Mai 2024
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 10. Juni 2024
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 27. Mai 2024
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 5. Juni 2024
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 23. Mai 2024
- [U12] Auskunft vom Bauordnungsamt des Landkreises Stendal vom 27. Mai 2024
- [U13] Bauunterlagen vom Landkreis Stendal
- [U14] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt

### 6.4 Verzeichnis der Anlagen

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

### 6.5 Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

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

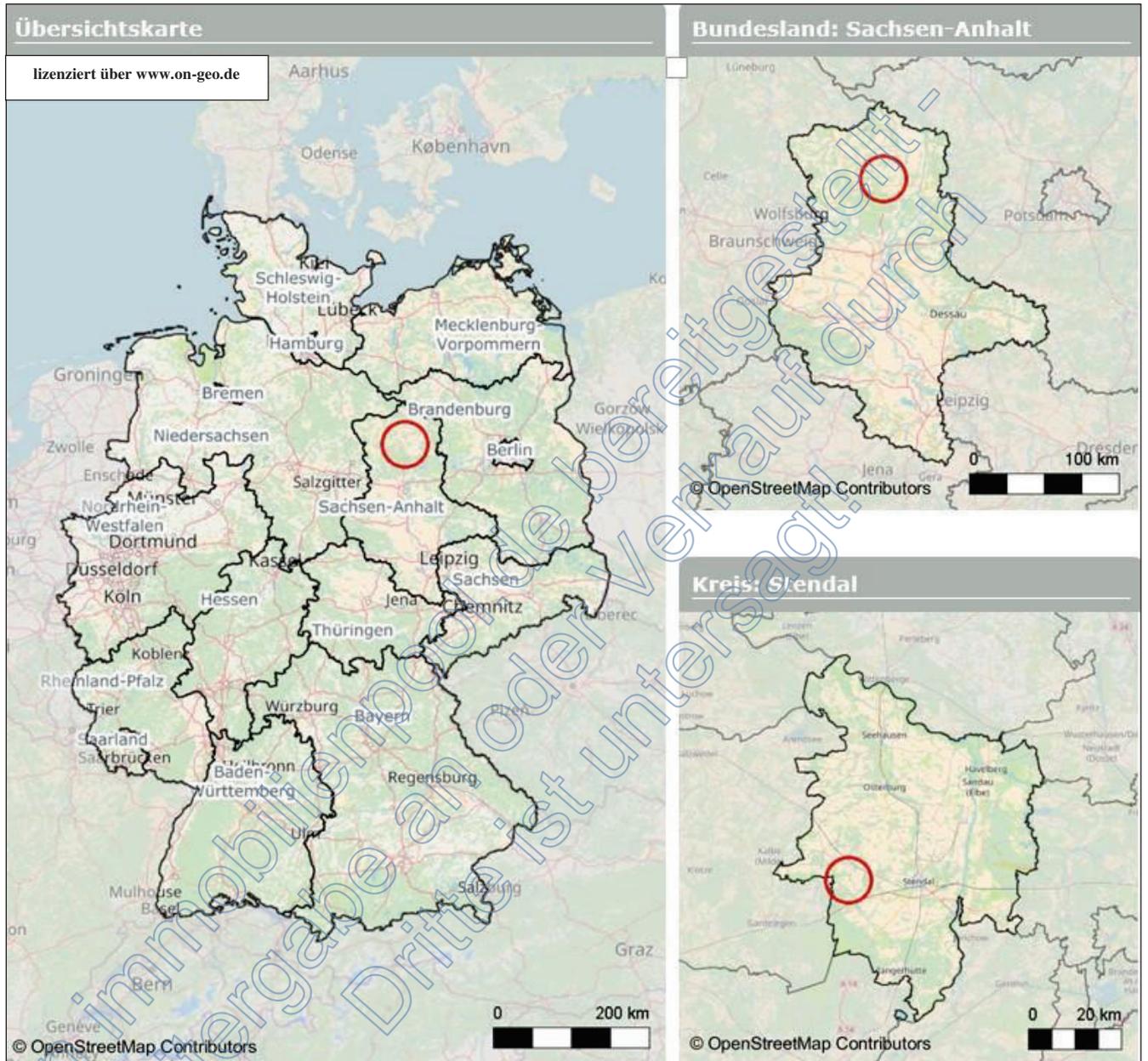
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über [www.geoport.de](http://www.geoport.de) oder [www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de) lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

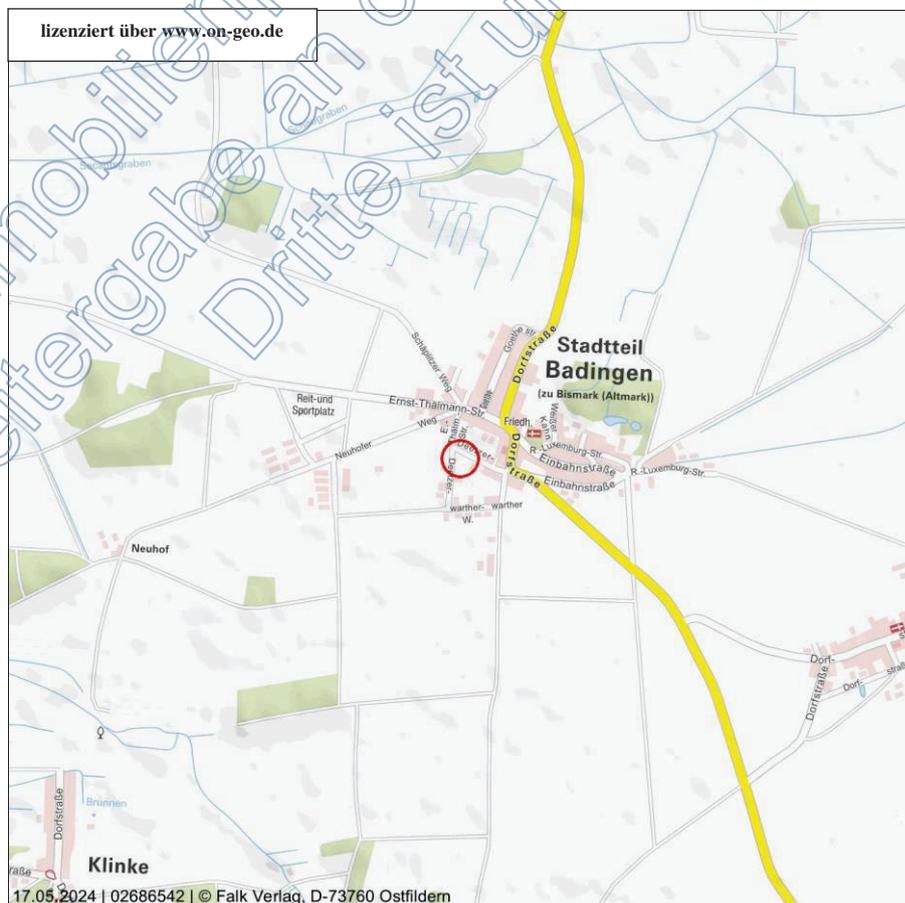
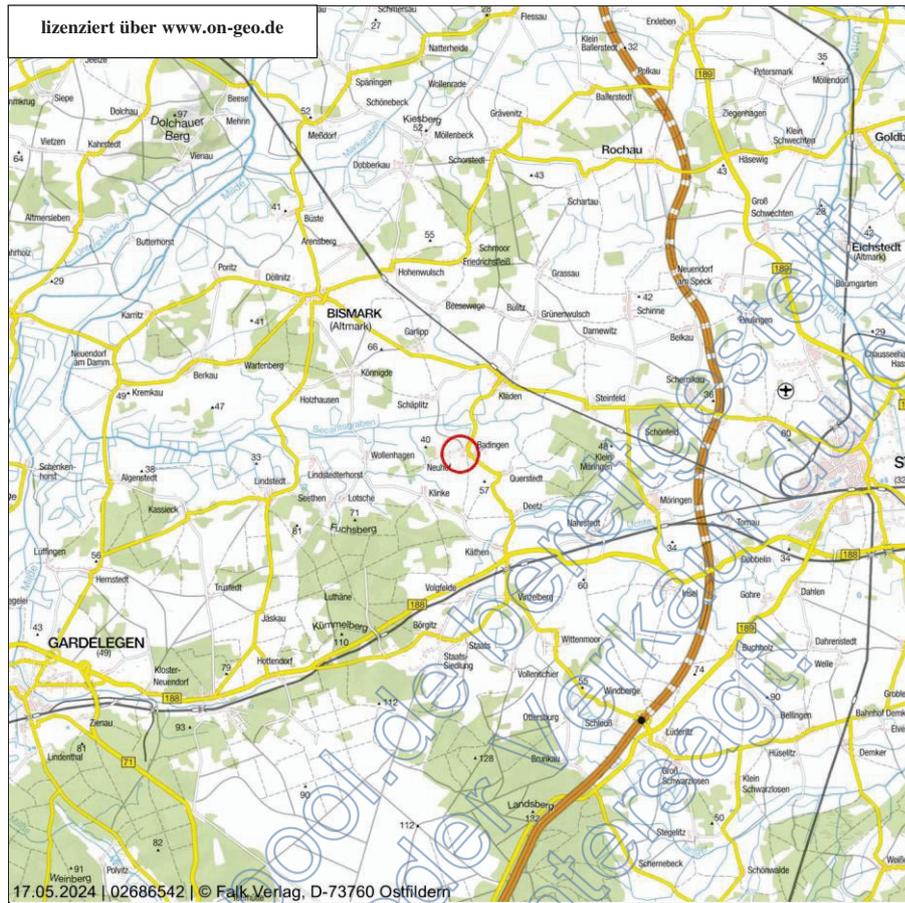
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

## 7 Anlagen

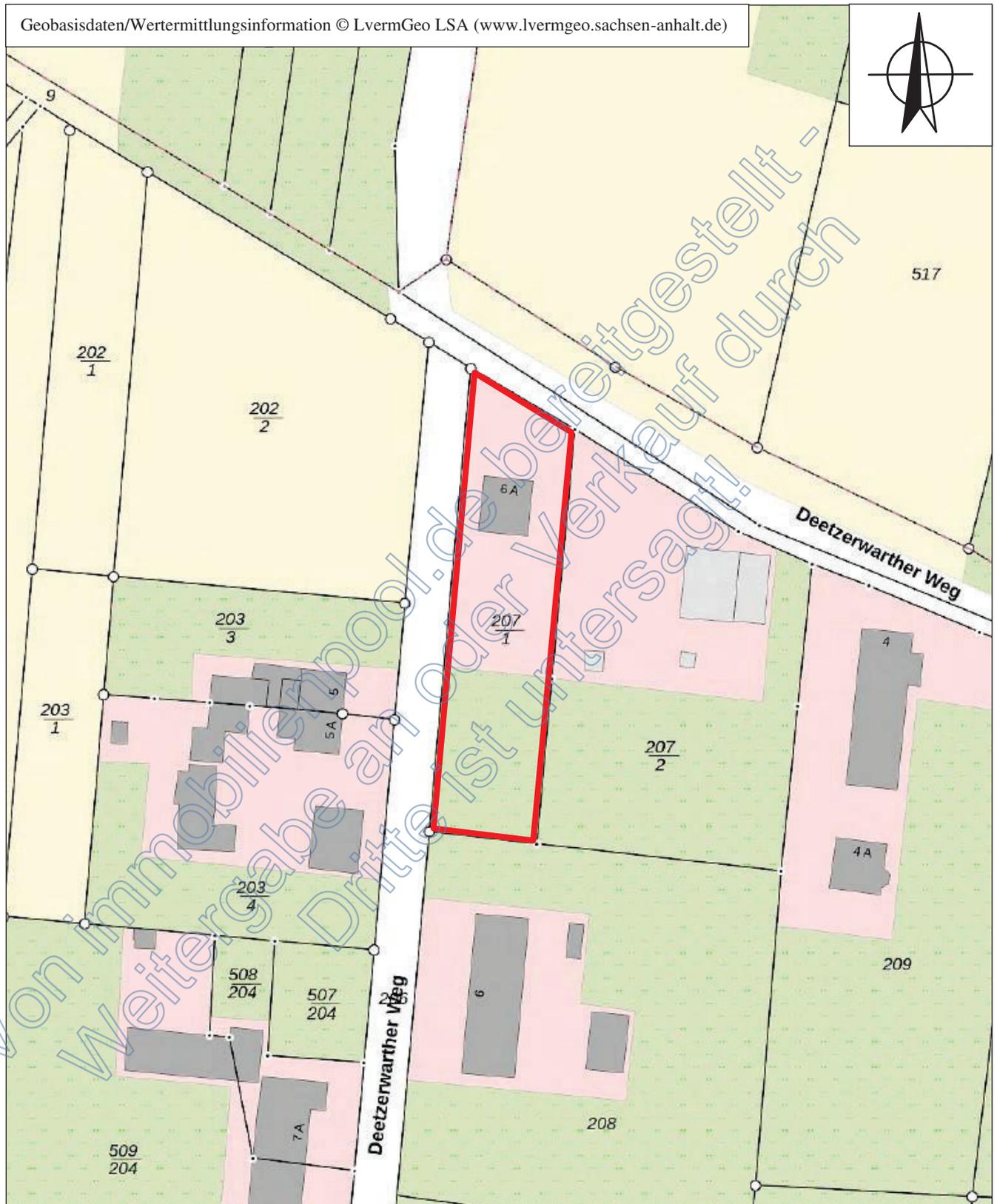
### 7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



## 7.2 Straßenkarte / Stadtplan

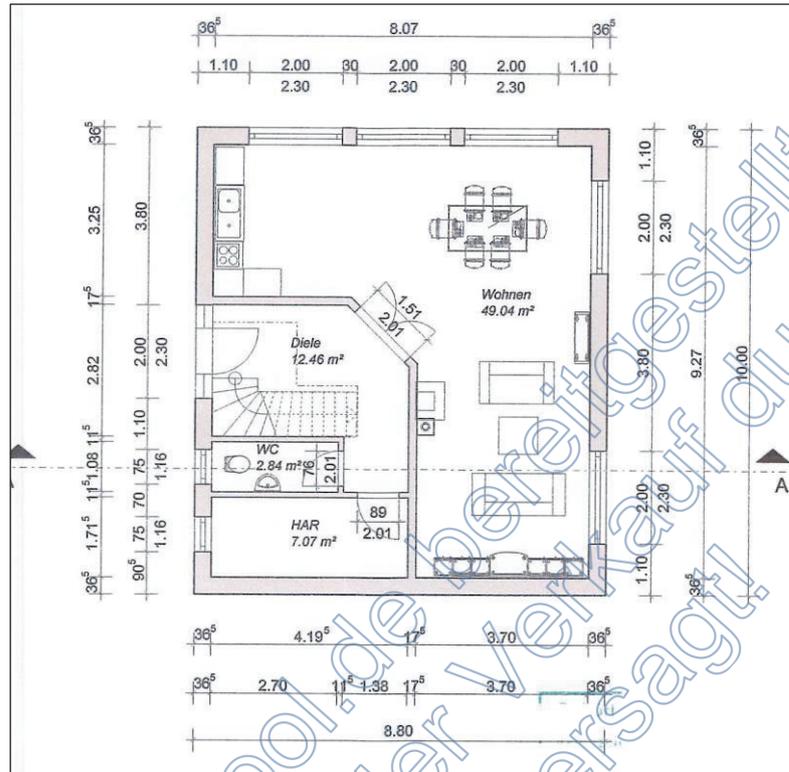


### 7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

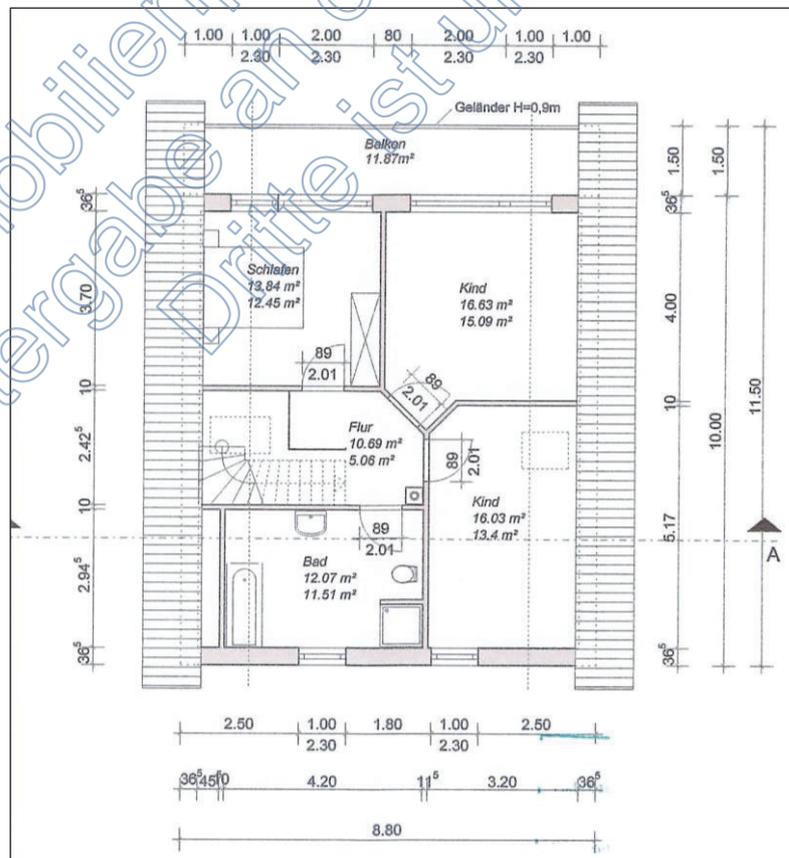


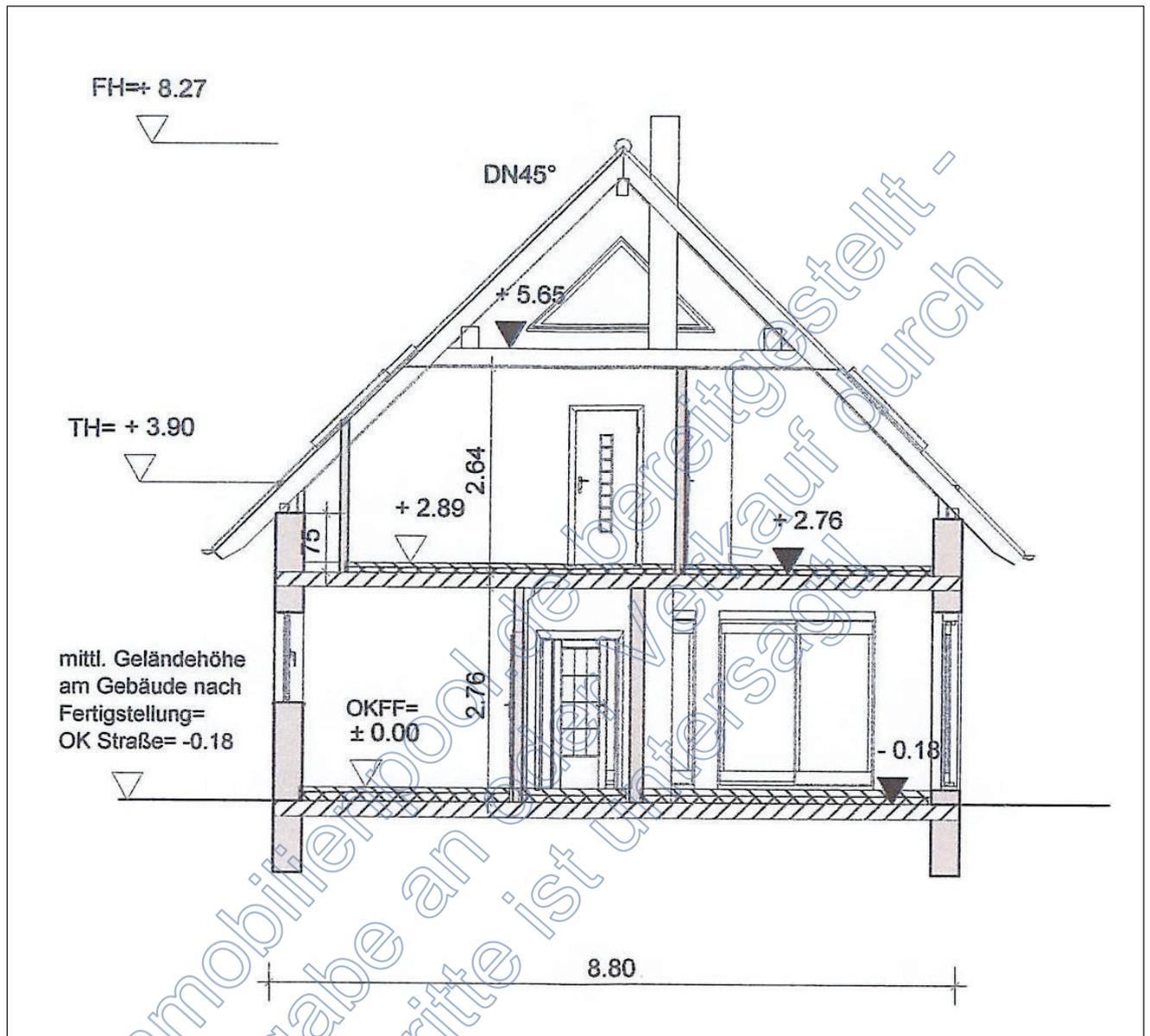
## 7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

### Grundriss Erdgeschoss:



### Grundriss Dachgeschoss:



Gebäudeschnitt:

## 7.5 Wohnflächenzusammenstellung und Berechnung der Brutto-Grundfläche

### Wohnflächenzusammenstellung

Wohneinheit	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	
			Einzelraum	Nutzeinheit
<b>Einfamilienhaus</b>				
Erdgeschoss:				71,41 m <sup>2</sup>
Diele mit Geschosstreppe	12,46	1,00	12,46	
Gäste-WC	2,84	1,00	2,84	
Hausanschlussraum	7,07	1,00	7,07	
Wohnzimmer mit Küche	49,04	1,00	49,04	
Dachgeschoss:				60,48 m <sup>2</sup>
Flur	5,06	1,00	5,06	
Bad/WC	11,51	1,00	11,51	
Kinderzimmer	13,40	1,00	13,40	
Kinderzimmer	15,09	1,00	15,09	
Schlafzimmer	12,45	1,00	12,45	
Balkon	11,87	0,25 <sup>1</sup>	2,97	
<b>Wohneinheit insg.:</b>				<b>131,89 m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkungen:

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

#### Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

Bereich	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	abzgl./zzgl. (m <sup>2</sup> )	BGF (m <sup>2</sup> )
a	Erdgeschoss	10,00	8,80		88,00
a	Dachgeschoss	11,50	8,80		101,20
<b>Summe</b>					<b>189,20</b>

<sup>1</sup> Balkone erhalten üblicherweise Wohnwertfaktoren von 0,25.

## 7.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	48,0 %	47,5 %	4,5 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
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 Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	48,0	482,40
4	1.215,00	47,5	577,13
5	1.515,00	4,5	68,18
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.127,71 gewogener Standard = 3,6			

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 1.127,71 €/m<sup>2</sup> BGF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- ausgebauter Spitzboden × 1,080

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.217,93 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 1.218,00 €/m<sup>2</sup> BGF

## 7.8 Fotodokumentation



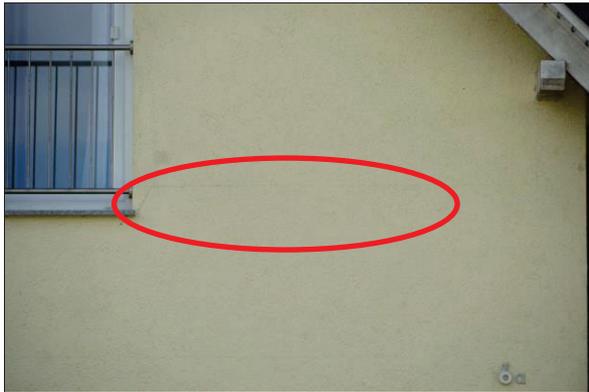
2

Straßenansicht des Bewertungsobjektes



3

straßenseitige Giebelseite des Einfamilienhauses



4

leichte Rissbildungen in der Giebelwand



5

ausgebauter Spitzboden



6

Holz-Gartenhaus



7

rückwärtige Grundstücksfläche



8

Grundstückszufahrt



9

Blick in die Straße