

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Großräumige Lage.....	4
3.2	Kleinräumige Lage	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
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
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
4.2	Wohnhaus	7
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	7
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	8
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
4.3	Stallgebäude	9
4.4	Weitere Nebengebäude.....	9
4.5	Außenanlagen	9
5	Ermittlung des Verkehrswerts	10
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	10
5.1.1	Besonderheiten dieser Wertermittlung.....	10
5.2	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1 - Flurstück 10.....	11
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“	12
5.2.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“	14
5.2.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Stallgebäude“	18
5.2.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Stallgebäude“	19
5.2.6	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1 - Flurstück 10	19
5.3	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2 - Flurstück 9/2	20
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.3.2	Bodenwertermittlung.....	20
5.3.3	Vergleichswertermittlung.....	21
5.3.4	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2 - Flurstück 9/2	21
5.4	Verkehrswerte	22
6	Verzeichnisse, Urheberrecht	24
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	24
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	25
6.4	Verzeichnis der Anlagen	25
6.5	Urheberrecht.....	25
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

**Wohnhaus bebauten Grundstücke
in 38486 Klötze OT Kunrau, Immekather Weg 8**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kunrau	902	1	Kunrau	19	10	1.976 m ²
Kunrau	902	2	Kunrau	19	9/2	911 m ²

Auftraggeber: Amtsgericht Gardelegen
Abt. Zwangsversteigerung
Bahnhofstraße 29, 39638 Gardelegen

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

Auftragsdatum: 3. Dezember 2025

Wertermittlungstichtag: 29. Januar 2026

Besonderheiten:

1. Es bestehen offene Kosten bei der Stadt (vgl. 3.6).
2. Es besteht ein Eigengrenzüberbau des Wohnhauses über beide
rechtlich selbständigen Grundstücke hinweg (vgl. 5.1.1)

Der **Gesamt-Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag mit rund

30.000 €

(In Worten: dreißigtausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 25 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 ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Gardelegen, Abt. Zwangsversteigerung
Bahnhofstraße 29, 39638 Gardelegen
Auftrag vom 3. Dezember 2025 (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: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Stallgebäude etc.

Objektadresse: Immekather Weg 8 in 38486 Klötze OT Kunrau

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kunrau, Blatt 902, lfd. Nr. 1, 2

Katasterangaben: Gemarkung Kunrau, Flur 19, Flurstück 10 (1.976 m²);
Gemarkung Kunrau, Flur 19, Flurstück 9/2 (911 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gardelegen vom 25.11.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Grundstücke zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 21.01.2026

Qualitätstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 29.01.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 12.01.2026 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: die Mieteigentümerin (zeitweise), der Gerichtsvollzieher, der Zwangsverwalter sowie der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Bewertungsobjekt konnte im Zuge der Inbesitznahme durch den Zwangsverwalter betreten und besichtigt werden. Die anwesende Mieteigentümerin erteilte Auskünfte zum Bewertungsobjekt. Die Grundrisse wurden durch ein örtliches Handlaseraufmaß erstellt. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Altmarkkreis Salzwedel
Ort und Einwohnerzahl:	Klötze (9.699 Einwohner – Stand 31.12.2024); Ortsteil Kunrau (755 Einwohner – Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Gardelegen (ca. 36 km), Wolfsburg (ca. 30 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 96 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 244 (ca. 7 km), B 188 (ca. 20 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 Helmstedt-West (ca. 44 km) <u>Bahnhof:</u> Oebisfelde (ca. 22 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 234 km), Hamburg (ca. 177 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -4,1 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	nördlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte sowie bessere Einkaufsmöglichkeiten in Brome in ca. 9 km Entfernung bzw. in Klötze in ca. 13 km 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; Freibad gegenüberliegend
Beeinträchtigungen:	saisonbedingt durch Freibad gegenüber und Agrarbetrieb nord-östlich
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	<u>lfd. Nr. 1 – Flurstück 10</u> Straßenfront: ca. 39 m; mittlere Tiefe: ca. 50 m; unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3) <u>lfd. Nr. 2 – Flurstück 9/2</u> Straßenfront: ca. 31 m; mittlere Tiefe: ca. 29 m; unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Grünstreifen mit Baumbestand und Straßenraumbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalananschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigengrenzüberbau des Wohnhauses; Überbau der Stallruine auf östliches Nachbargrundstück (Flurstück 6); teilweise eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom Altmarkkreis Salzwedel (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.11.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kunrau, Blatt 902 folgende nicht wertbeeinflussenden Eintragungen: • Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 17.07.2025; • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 17.07.2025; • Insolvenzverfahrensvermerk, eingetragen am 18.08.2025
Anmerkung:	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 Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nach Angabe der Stadt Klötze liegt das Grundstück im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Bauordnungsrecht:	Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurde mitgeteilt, dass keine Bauakte ermittelt werden konnte. Die Wertermittlung wurde 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)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet. Nach Angabe des Wasserverbandes Klötze bestehen offene Forderungen aus den Jahresverbrauchsabrechnungen 2023 und 2024. Diese wurden an die Creditreform Heide-Altmark in Stendal abgetreten. Das Grundstück ist an den Abwasserkanal angeschlossen. Nach Angabe der Stadt Klötze bestehen keine offenen Forderungen für Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant. Die Stadt Klötze hat jedoch mitgeteilt, dass für die Grundsteuer/weitere Kosten Forderungen i. H. v. 1.979,72 ausstehen. Im Gutachten werden die offenen Forderungen nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese durch die Gläubigerinnen zur Zwangsversteigerung angemeldet werden können. Dennoch sollte ein potenzieller Ersteher im Zwangsversteigerungstermin hinterfragen, ob er ein, von diesen Kosten unbelastetes Grundstück ersteigern kann.

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

Die Bewertungsgrundstücke sind mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf den Grundstücken befinden sich zusätzlich Nebengebäude. Das Objekt ist ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Wohnnutzung.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und 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.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges, nur geringfügig unterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Anbauten
Baujahr:	1911 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	1996 teilweise modernisiert (Dach, Fenster, Heizung, Innenausbau etc.)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt nach überschlägiger Ermittlung rd. 355 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 682 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Windfang, Diele mit Geschosstreppe, 3 straßenseitige Zimmer, Flur mit weiterer Geschosstreppe, Flur mit Hofzugang, WC-Raum, Bad/WC mit Kellergang, Zimmer mit Seitenzugang, Küche nebst Kammer und Kellerzugang, Zimmer <u>Obergeschoss:</u> Diele und Flure mit Geschosstreppen, Bad/WC nebst Sauna, Bad/WC (Rohbau) und 6 Zimmer <u>Dachgeschoss:</u> Rohdachboden mit Kammer für Heizungsanlage

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk (Feldstein o.ä.)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller mit Trägerkappendecke, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	ursprüngliche Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; zusätzlich eingebaute Geschosstreppe als Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; Kellertreppen in massiver Ausführung und als Holzstiege
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt und/oder Oberlicht
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	Terrazzo oder Holzdielen mit Textilbelag, Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Holz- oder Paneeldecken
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster (straßenseitig mit Rollläden)
Türen:	Zimmertüren als einfache Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	Standardausstattung aus den 1990er Jahren mit Wanne, Dusche und Waschbecken sowie bodenstehenden WC-Becken nebst tiefhängenden Spülkästen etc. (teils im Rohbau wegen begonnener Modernisierung)
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine bzw. im Bewertungsmodell enthalten
Besondere Einrichtungen:	Sauna
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	überwiegend verbrauchter Innenausbau; Modernisierungen in Eigenleistung mit nicht immer handwerksgerechter Ausführungsqualität; Fertigstellungsdefizite in einem Badezimmer im Obergeschoss
Grundrissgestaltung:	nicht durchgehend zweckmäßig mit überwiegend Durchgangs- und gefangenen Räumen
Wirtschaftliche Wertminderungen:	ggf. schlechte Wärmedämmung; Die Qualität der Wärmedämmung kann im Rahmen einer einfachen Inaugenscheinnahme nicht ausreichend beurteilt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nur ausreichend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Stallgebäude

Gebäudeart:	zweigeschossiges Stallgebäude mit Flachdach
Baujahr:	1911 (nach sachverständiger Schätzung)
Flächen:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 1.161 m ² .
Außenansicht:	insgesamt Ziegelmauerwerk
Gebäudekonstruktion:	Ziegelbauweise, Massivdecke über EG, zweiseitiges Pultdach mit Pappdeckung und vorgehängter Regenentwässerung; Holztore und -türen; Metallfenster
Allgemeinbeurteilung:	Das Stallgebäude weist erhebliche Schäden insbesondere im Bereich der Dachdeckung auf. Für eine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung wären Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich die einen möglichen kapitalisierten Ertrag übersteigen.

4.4 Weitere Nebengebäude

Es sind weitere Nebengebäude als ruinöse Überreste eines Stallgebäudes und einfache Schuppen bzw. Garage in massiver oder leichter Bauweise (Wellasbest) vorhanden. Die Nebengebäude werden als wirtschaftlich nicht nachhaltig eingeschätzt.

4.5 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 38486 Klötze OT Kunrau, Immekather Weg 8 zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kunrau	902	1	Kunrau	19	10	1.976 m ²
Kunrau	902	2	Kunrau	19	9/2	911 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um die beiden rechtlich selbstständig 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
lfd. Nr. 1 - Flurstück 10	Wohnhaus	1.976 m ²
lfd. Nr. 2 - Flurstück 9/2	fiktiv unbebaut (Überbau, Ruine)	911 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		2.887 m ²

5.1.1 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Wertermittlungstechnisch problematisch ist die Lage des Wohnhauses auf beiden Grundstücken (vgl. Anlage 7.3). Demnach handelt es sich um einen Eigengrenzüberbau. Das Wohnhaus erstreckt sich augenscheinlich jeweils etwa hälftig über beide rechtlich selbstständigen Grundstücke.

Gemäß BGH-Entscheidung muss in solchen Fällen ein Stammgrundstück bestimmt werden. Die Bebauung ist dann vollständig dem Stammgrundstück zuzuordnen. Hierbei ist das Grundstück, auf dem das Bauwerk seinen wirtschaftlichen und funktionalen Schwerpunkt hat, als Stammgrundstück anzusehen. Für eine eindeutige Zuordnung liegen jedoch keinerlei Anhaltspunkte vor. Ein genauer Blick auf die Katasterkarte zeigt jedoch, dass die Gebäudeaufteilung nicht exakt hälftig vorgenommen wurde. Gemäß rechnerischer Ermittlung steht das Wohnhaus etwa zu 52 % auf dem Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 10) welches Mangels weiterer objektiver Entscheidungsgründe diesseitig zum Stammgrundstück bestimmt wird.

Das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 9/2) ist verfahrensbedingt als unbebautes Grundstück zu bewerten. Es wird von einer Versteigerung als Gesamtausgebot ausgegangen, so dass die Berücksichtigung einer etwaigen Überbaurente entbehrlich ist.

5.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1 - Flurstück 10

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 - Wohnhaus	Wohnhaus	1.000 m ²
B - Stallgebäude	Stallgebäude	976 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.976 m ²

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.

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

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

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

5.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **20,00 €/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 Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.976 m ² Bewertungsteilbereich = 1.000 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	20,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	29.01.2026	× 1,120	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	einfachere Lage	× 0,800	E02
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 17,92 €/m ²	E03
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.000	× 1,000	E04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 17,92 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	17,92 €/m²
Fläche		×	1.000 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	17.920,00 € rd. 17.900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **17.900,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Es wird die übliche Bodenwertdynamik anhand der durchschnittlichen Entwicklung des Baupreisindex zugrunde gelegt. Das entspricht einer Erhöhung um 12 %.

E02

Der Bodenrichtwert gilt als Durchschnittswert für nahezu die gesamte Ortslage Kunrau. Die konkrete Lage des Bewertungsgrundstücks unmittelbar gegenüber dem Freibad und nahe eines Agrarbetriebes ist als unterdurchschnittlich einzuschätzen. Es wird ein Abschlag von 20 % gewählt.

E03

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.

E04

Der Bodenrichtwert wurde hinsichtlich einer Grundstücksgröße nicht definiert. Der Bewertungsteilbereich hat eine Grundstücksfläche von 1.000 m². In der Wertermittlungstheorie gibt es eine Grundstücksgrößenanpassung. In der Praxis hat eine Untersuchung des Gutachterausschusses jedoch ergeben, dass eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße landesweit nicht nachgewiesen werden kann.

5.2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“

5.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	724,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	682 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	20.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	513.768,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	979.241,81 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	979.241,81 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	146.886,27 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		146.886,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	5.875,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	152.761,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	170.661,72 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich	=	119.463,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“	=	109.463,20 €
	rd.	109.000,00 €

5.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 bzw. der ImmoWertV entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **724 €/m² BGF** für das Wohnhaus. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt (vgl. Anlage 7.6).

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Unterlagen und eines örtlichen Handlaseraufmaßes ermittelt und mit rd. **682 m²** für das Wohnhaus. Die Berechnung ist in der Anlage 7.5 dargestellt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde unter Berücksichtigung der in [1], Kapitel 4.04.1 veröffentlichten offiziellen Daten des statistischen Bundesamtes angesetzt. Es wird der zum Stichtag geltende Wert von **190,6** 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 von **1,00** angesetzt, da dieser auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gesamtnutzungsdauer

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

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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
hofseitiger Anbau für Kellerabgang	3.000,00 €
zwei Kellerräume	12.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Sauna im OG-Bad	5.000,00 €
Summe	20.000,00 €

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 Instandhaltungssaus 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 (gemäß Angaben zum Ortstermin) 1911 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. In Anbetracht der meist 30 Jahre zurückliegenden Modernisierungen können keine Modernisierungspunkte angesetzt werden. Lediglich für den in Eigenleistung erbrachten Innenausbau können 0,5 Modernisierungspunkte vergeben werden.

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	1996	teilweise
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	1996	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	1996	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	1996	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	-	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	1996	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	2016	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	-	
Summe		0,5	0,0		

Ausgehend von den 0,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1911 = 115$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 115 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **12 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **85,00 %** und ein Minderungsfaktor von **0,15**.

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. **5.875,45 €** 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 den Bodenrichtwert, die Restnutzungsdauer, die Unterkellerung und eine zeitliche Anpassung ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. **0,70**.

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. Der verbrauchte Gebäudeausbau und die nicht immer handwerksgerechte Ausführungsqualität der in Eigenleistung erbrachten Modernisierungen sind im Wesentlichen in der erheblichen Alterswertminderung enthalten. Für die begonnene, aber im Rohbau verbliebene Badsanierung im Obergeschoss sowie weitere Instandsetzungsarbeiten die erforderlich wären, um die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer von 12 Jahren zu erreichen, wird ein pauschal geschätzter Wertnachteil in Höhe von **10.000 €** in Abzug gebracht.

5.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Stallgebäude“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **20,00 €/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 Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.976 m ² Bewertungsteilbereich = 976 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	20,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	29.01.2026	× 1,120	vgl. E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	einfachere Lage	× 0,800	vgl. E02
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 17,92 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.976	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 17,92 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	17,92 €/m²	
Fläche	×	976 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	17.489,92 € rd. 17.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **17.500,00 €**.

5.2.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Stallgebäude“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Stallgebäude“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Im konkreten Fall wird davon ausgegangen, dass das Stallgebäude nicht mehr wirtschaftlich nachhaltig instandgesetzt werden kann. Damit ergibt sich gemäß ImmoWertV die Freilegung des Bewertungsteilbereichs. Bei einer Gebäudegrundfläche von rd. 580 m² und einer Gebäudehöhe von etwa 7 m ergibt sich ein Gebäudevolumen in Höhe von ca. 4.060 m³. Bei Ansatz eines objektspezifischen Abbruchaufwandes mit 25 €/m³ ergibt sich ein Wertnachteil in Höhe von 101.500 €. Die tatsächlichen Abbruchkosten können hiervon abweichen. Das ist darin begründet, dass die Angebote regionaler Abbruchfirmen erheblich voneinander abweichen können und erst nach genauer Feststellung der zu entsorgenden Bau- und Abfallstoffe die Kosten konkretisiert werden können. Insoweit wird der Abschlag auf Basis der üblichen Kosten in Höhe von **101.500 €** vorgenommen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Stallgebäude“		17.500,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich	=	17.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	17.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	101.500,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Stallgebäude“	=	-84.000,00 €
	rd.	-84.000,00 €

5.2.6 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1 - Flurstück 10

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
A - Wohnhaus	109.000,00 €
B - Stallgebäude	-84.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **25.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 1 - Flurstück 10 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

25.000,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2 - Flurstück 9/2

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend dem Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt und der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

5.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **20,00 €/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	=	29.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	911 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)	=	20,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	29.01.2026	× 1,120	vgl. E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	durchschnittliche Lage	einfachere Lage	×	0,800	vgl. E02
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	17,92 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	911	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	17,92 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	17,92 €/m²
Fläche			×	911 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	16.325,12 €
			rd.	<u>16.300,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **16.300,00 €**.

5.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „lfd. Nr. 2 - Flurstück 9/2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Freilegung) zu berücksichtigen. In Anlehnung an 5.2.5 ergibt sich der Abbruchaufwand bei überschlägig ermittelten 460 m² Abbruchvolumen und 25 €/m³ mit rd. **11.500 €**.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		16.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	16.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	16.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	11.500,00 €
Vergleichswert	=	4.800,00 €
	rd.	<u>5.000,00 €</u>

5.3.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2 - Flurstück 9/2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 2 - Flurstück 9/2 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

5.000,00 €

geschätzt.

5.4 Verkehrswerte

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei rechtlich selbständige Grundstücke. Das Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 10) ist mit einem freistehenden, nur geringfügig unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß Angaben 1911 erbaut und 1996 modernisiert. Im Jahr 2016 (bzw. nach Erwerb durch die Schuldner) wurden Renovierungen überwiegend in Eigenleistung durchgeführt. Hinsichtlich eines Bades im Obergeschoss bestehen Fertigstellungsdefizite. Des Weiteren sind auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Stallgebäude, eine Überdachung zwischen Wohnhaus und Stallgebäude sowie ein Schuppen vorhanden. Die Nebengebäude werden als wirtschaftlich nicht nachhaltig eingeschätzt, so dass die Freilegung zugrunde zu legen ist.

Das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 9/2) ist durch das hälftige Wohnhaus überbaut. Da das Wohnhaus dem Grundstück lfd. Nr. 1 zugeordnet wird, ist das Grundstück lfd. Nr. 2 als unbebaut zu bewerten. Ein auf dem nördlichen Grundstücksteil stehendes Stallgebäude ist vollständig ruinös bzw. bereits teilweise in sich zusammengefallen. Insoweit ist die Grundstücksfreilegung zugrunde zu legen. Hierbei wäre auch der Überbau auf das östliche Nachbargrundstück zu beseitigen.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt.
- b. Auf dem Bewertungsgrundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- d. Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- e. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- f. Es liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
- g. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- h. Gemäß Katasterkarte liegt kein Überbau vor.
- i. Ob eine grundstücksbezogene Versicherung besteht, ist nicht bekannt.

In einzelne Grundstücke aufteilbare Gesamtobjekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der einzelnen Grundstücke orientieren.

Die Verkehrswerte für die mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücke in 38486 Klötze OT Kunrau, Immekather Weg 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kunrau	902	1	Kunrau	19	10	1.976 m ²
Kunrau	902	2	Kunrau	19	9/2	911 m ²

werden unter Berücksichtigung der nachfolgenden Besonderheit geschätzt.

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei rechtlich selbständigen Grundstücken. 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 **Einzelverkehrswerte** werden zum Wertermittlungsstichtag

für das Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 10) des Grundbuchblattes 902 mit

25.000,00 €

(In Worten: fünfundzwanzigtausend Euro) und

für das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 9/2) des Grundbuchblattes 902 mit

5.000,00 €

(In Worten: fünftausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert für ein Gesamtausgebot** wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

30.000,00 €

(In Worten: dreißigtausend 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 10. Februar 2026

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 2017 (BGBl. I S. 3634), in aktueller Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in aktueller Fassung

BGB:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in aktueller Fassung

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, in aktueller Fassung

ZVG:

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

6.2 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Kunrau
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 5. Dezember 2025
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 25. November 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 9. Dez. 2025
- [U5] Liegenschaftskarte vom 3. Dezember 2025
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 15. Januar 2026
- [U7] on-geo-Daten vom 3. Dezember 2025
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 18. Dezember 2025
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 9. Dezember 2025
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 9. Dezember 2025
- [U11] Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 22. Dezember 2025
- [U12] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U13] Veröffentlichungen des Gutachterausschusses bzgl. erforderlicher Daten u.a. (open data)

6.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [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 2026
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

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 (Skizzen, unmaßstäblich)
- Anlage 7.5: Wohnflächenzusammenstellung und Berechnung der BGF
- 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 oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

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