

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:

39638 Gardelegen
Ernst-Thälmann-Straße 1

Geschäftszeichen:

31 K 25/25

Aktenzeichen:

2026-0311



Ausführender Gutachter:

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht	2
2	Allgemeine Angaben	3
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	4
3.1	Großräumige Lage	4
3.2	Kleinräumige Lage	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
3.4	Privatrechtliche Situation	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
3.6	Entwicklungszustand inkl. 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	Wohn- und Geschäftshaus	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	Nebengebäude	9
4.4	Außenanlagen	9
5	Ermittlung des Verkehrswerts	10
5.1	Grundstücksdaten	10
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.3	Bodenwertermittlung	11
5.4	Ertragswertermittlung	12
5.4.1	Ertragswertberechnung	12
5.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	12
5.5	Verkehrswert	14
6	Verzeichnisse, Urheberrecht	16
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen	16
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur	17
6.4	Verzeichnis der Anlagen	17
6.5	Urheberrecht	17
7	Anlagen	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 39638 Gardelegen, Ernst-Thälmann-Straße 1**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gardelegen	8115	1	Gardelegen	16	295	293 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: 12. März 2026

Wertermittlungstichtag: 6. Mai 2026

Besonderheiten:

1. Das Bewertungsobjekt liegt im Denkmalbereich „Historische Altstadt Gardelegen“ (vgl. 3.5).
2. Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt und weist erhebliche Entrümpelungserfordernisse auf (vgl. Seite 14).

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

95.000 €

(In Worten: fünfundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten zuzüglich sieben Anlagen mit insgesamt 12 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 12. März 2026 (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 Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Ernst-Thälmann-Straße 1 in 39638 Gardelegen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gardelegen, Blatt 8115, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gardelegen, Flur 16, Flurstück 295 (293 m ²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gardelegen vom 24.02.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	06.05.2026
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.05.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 30.03.2026 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Vertreter der Landgesellschaft des Landes Sachsen-Anhalt sowie der Sachverständige
Hinweis zum Ortstermin:	Das Bewertungsobjekt konnte betreten und besichtigt werden. Die vorliegenden Grundrisse wurden durch ein örtliches Handlaseraufmaß überprüft bzw. ergänzt. Der Vertreter der Landgesellschaft erteilte Auskünfte zum Bewertungsobjekt. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Altmarkkreis Salzwedel
Ort und Einwohnerzahl:	Gardelegen (21.822 Einwohner – Stand 31.12.2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Stendal (ca. 36 km), Wolfsburg (ca. 49 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 63 km) <u>Bundesstraßen:</u> B71 (ca. 2 km), B188 (ca. 3 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Lüderitz (ca. 28 km) <u>Bahnhof:</u> Gardelegen (ca. 2 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 173 km), Hamburg (ca. 200 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. 2,1 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtkern bzw. Fußgängerzone nahe des Markt- bzw. Rathausplatzes; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; örtlich gute Geschäftslage – als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen mit überwiegend geschlossener, 2- bis 3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 8 m; mittlere Tiefe: ca. 35 m; unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Fußgängerzone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, mit Natursteinpflaster und Gehwegplatten befestigt; junger Baumbestand und Straßenraumbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes; eingefriedet durch Mauer bzw. grenzständige Nachbarbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten und 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 24.02.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gardelegen, Blatt 8115 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 08.08.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschvermerke:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Dieser enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel wie folgt: <i>(...) das Grundstück, einschließlich seiner Bebauung, ist Bestandteil eines Kulturdenkmals im Sinne von § 2 Abs. 2 Ziffer 2 und 4 Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 GVBl. LSA Nr. 33/1991, ausgegeben am 28.10.1991) in der zurzeit gültigen Fassung. Vorliegend handelt es sich um den Denkmalbereich und das archäologische Flächendenkmal „Historische Altstadt Gardelegen“.</i>
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. Nach Angabe der Stadt liegt das Grundstück 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 Kreisarchivs des Altmarkkreises Salzwedel konnten dem Sachverständigen 3 Bauakten zum Objekt (chemals Magdeburger Straße 120b) übermittelt werden (Archiv-Signaturen: 3340, 2421, Altakte). Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht detailliert geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche oder wesentlich wertbeeinflussende Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. 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 Gardelegen bestehen keine offenen Forderungen. Das Grundstück ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht in Planung. Nach Angabe der Hansestadt Gardelegen sind aktuell keine kostenverursachenden Maßnahmen geplant. Angaben über offene Forderungen wurden nicht gemacht.

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 Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im Erdgeschoss sind eine größere Gewerbeeinheit (ehemals Friseursalon) und eine kleinere Gewerbeeinheit (ehemals Kosmetikstudio) vorhanden. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung. Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze. Das Objekt ist ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der vormaligen Nutzung als kleines Wohn- und Geschäftshaus.

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 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes, nur geringfügig unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit teilausgebautem Dachgeschoss sowie einem zweigeschossigen Anbau
Baujahr:	vor 1900 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	1991 überwiegend modernisiert (gemäß Fensterstempel)
Flächen:	Die Nutz- und Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 213 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht vollständig barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> 1 Kellerraum (Gewölbekeller) <u>Erdgeschoss:</u> Gebäudedurchgang mit Geschosstreppe, linke Einheit mit 1 Raum; rechte Einheit mit großem Verkaufsraum, Personalraum, Vorraum mit Hofzugang, Sanitärbereich und Heizungsraum <u>Obergeschoss:</u> Flur mit Geschosstreppe, straßenseitiges Schlaf- und Wohnzimmer, Küche, Bad/WC und 2 Zimmer im Anbau; Wintergarten <u>Dachgeschoss:</u> 1 ausgebautes Zimmer, ansonsten Dachboden

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Bruch- oder Feldstein- und Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller mit Gewölbedecke aus Ziegelstein, ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Keller mit massiver Treppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, teils mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung mit Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech; Anbau mit Pultdach und wahrscheinlich bituminöser Pappdeckung o.ä.
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Textilbelag, Linoleum oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Gipskartonplatten bzw. Holzvertäfelungen im OG
Fenster:	Kunststoff- und Holz-Isolierglasfenster
Türen:	Zimmertüren als einfache Holztüren, teils als Schiebetüren
Sanitäre Installation:	Standardausstattung aus den 1990er Jahren
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Wintergarten mit Treppe; Lichtschacht
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine gravierenden erkennbar; Der Innenausbau ist jedoch teils verbraucht bzw. weitgehend veraltet.
Grundrissgestaltung:	individuell; Anordnung der Räume überwiegend als Durchgangs- und gefangene Räume
Wirtschaftliche Wertminderungen:	teils unwirtschaftliche Grundrisse und mangelnde Raumhöhen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt normal. Der Unterhaltungszustand ist als befriedigend bis ausreichend einzuschätzen. Es besteht Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein grenzständiges, zweigeschossiges Nebengebäude vorhanden. Das massiv in Ziegelbauweise errichtete Nebengebäude weist ein flach geneigtes Dach mit asbestzementhaltiger Wellplattendeckung, Holztüren, Kunststofffenster und Elektroanschluss auf. Das Nebengebäude wurde zu Abstellzwecken und im Obergeschoss teils als Taubenschlag o.ä. genutzt.

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen, Ernst-Thälmann-Straße 1 zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gardelegen	8115	1	Gardelegen	16	295	293 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung eines typischen **Renditeobjektes** der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Das **Sachwertverfahrens** ist bevorzugt zu ermitteln, wenn nicht üblicherweise die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche oder zweckgebundene) **Eigennutzung** im Vordergrund steht. Das trifft im konkreten Fall nicht zu. Zudem wurden seitens des zuständigen Gutachterausschusses keine Sachwertfaktoren für diese Objektart veröffentlicht.

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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-3
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-3
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	293 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	65,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	06.05.2026	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	65,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	293	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	2-3	2-3	×	1,000
Bauweise	geschlossen	geschlossen	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	65,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	65,00 €/m²
Fläche	×	293 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	19.045,00 €
	rd.	19.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **19.000,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus Nebengebäude	Praxisräume EG	98,22	5,00	491,10	5.893,20
	Wohnung OG/DG	114,40	5,00	572,00	6.864,00
	Abstellbereiche	-	-	100,00	1.200,00
Summe		212,62		1.163,10	13.957,20

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.957,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	4.062,54 €
jährlicher Reinertrag	=	9.894,66 €
Reinertragsanteil des Bodens		
5,00 % von 19.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	950,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.944,66 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer	×	9,39
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	83.990,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	102.990,36 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	102.990,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	8.000,00 €
Ertragswert	=	94.990,36 €
	rd.	95.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutz- und Wohnflächen

Die Nutz- und Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse und des örtlich durchgeführten Aufmaßes ermittelt. Die Nutz- und Wohnfläche ergibt sich insgesamt mit rd. **212,62 m²**.

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.

Nach vorliegendem Grundstücksmarktbericht und recherchierbaren Mietangeboten liegen die Gewerbemieten für vergleichbare Objekte und vergleichbare Lagen zwischen 4,00 bis 6,00 €/m². Für Wohnungen konnten vergleichbare Mieten von 4,50 bis 7,00 €/m² Wohnfläche ermittelt werden. Angesichts der Lage sowie des Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes wird ein Mietansatz in Höhe von **5,00 €/m²** gewählt. Für das Nebengebäude wird ein fiktiver Mietansatz von **100 €/Monat** berücksichtigt.

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 €/m² 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. × 367,00 €	367,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	212,80 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	114,40 m ² × 14,40 €/m ²	1.647,36 €
Gewerbe	Büro, Geschäfte, etc.	98,22 m ² × 14,40 €/m ²	1.414,37 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		137,28 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		283,73 €
Summe			4.062,54 €

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss wurden für die konkrete Objektart Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Hiernach beträgt der Liegenschaftszinssatz für die altmärkischen Grundzentren Tangermünde und Gardelegen 3,5 bis 4,0 %. Da das Grundzentrum Gardelegen tendenziell schlechter als Tangermünde einzuschätzen ist, wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **4,0 %** gewählt.

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 für das Wohnhaus ein Ansatz von **80 Jahren**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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 Wohn- und Geschäftshaus

Das nach sachverständiger Schätzung 1900 errichtete Gebäude wurde im Wesentlichen in den frühen 1990er Jahren modernisiert. Insoweit können für das Bewertungsobjekt keine Modernisierungspunkte mehr vergeben werden.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1900 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 126 \text{ Jahre} =$) 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**.

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 Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Zum Berücksichtigungstermin wurde festgestellt, dass der gesamte Hausrat der früheren Eigentümer im Bewertungsobjekt verblieben ist. Angesichts des Risikos, dass die Entrümpelung später durch den Ersteher erfolgt, wird ein Wertabschlag in Höhe von **8.000 €** vorgenommen.

5.5 Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweiseitig angebautes, nur geringfügig unterkellertes, zweigeschossiges, Wohn- und Geschäftshaus mit teilausgebautes Dachgeschoss sowie zweigeschossigem Anbau. Das Bewertungsobjekt wurde nach sachverständiger Schätzung vor 1900 erbaut und in den frühen 1990er Jahren modernisiert. Die Nutz- und Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 213 m². Sowohl die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss als auch die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss sind ungenutzt. Rückwärtig ist ein zweigeschossiges Nebengebäude vorhanden. Es bestehen erhebliche Entrümpelungserfordernisse.

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. Nach Angabe zum Ortstermin besteht keine grundstücksbezogene Versicherung.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **95.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 39638 Gardelegen, Ernst-Thälmann-Straße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gardelegen	8115	1	Gardelegen	16	295	293 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

95.000 €

(In Worten: fünfundneunzigtausend 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 12. Mai 2026

F. Zimmermann

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, Urheberschutz

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 Gardelegen
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16. März 2026
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 24. Februar 2026
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 1. April 2026
- [U5] Liegenschaftskarte vom 12. März 2026
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 24. März 2026
- [U7] on-geo-Daten vom 12. März 2026
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 18. März 2026 / 14. April 2026
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 27. März 2026
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 17. März 2026
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 16. März 2026
- [U12] Bauunterlagen vom Altmarkkreis Salzwedel
- [U13] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U14] Veröffentlichungen des Gutachterausschusses bzgl. erforderlicher Daten u.a. (open data)