

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:	38486 Klötze Lessingstraße 10
Geschäftszeichen:	31 K 30/25
Aktenzeichen:	2026-0309

Ausführender Gutachter:	Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
--------------------------------	---

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	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	7
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	7
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
4.2	Einfamilienhaus.....	8
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	9
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
4.3	Nebengebäude	10
4.4	Außenanlagen.....	10
5	Ermittlung des Verkehrswerts	11
5.1	Grundstücksdaten	11
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3	Bodenwertermittlung.....	12
5.4	Sachwertermittlung	14
5.4.1	Sachwertberechnung	14
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
5.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	16
6	Verzeichnisse, Urheberrecht	18
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	18
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	19
6.4	Verzeichnis der Anlagen	19
6.5	Urheberrecht.....	19
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück
in 38486 Klötze, Lessingstraße 10**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Klötze</i>	<i>2741</i>	<i>1</i>	<i>Klötze</i>	<i>7</i>	<i>296/56</i>	<i>582 m²</i>

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: 9. Februar 2026

Wertermittlungstichtag: 4. März 2026

Besonderheiten: Zulasten des Bewertungsgrundstück ist eine Abstandsflächen-
baulast eingetragen (vgl. 3.5).

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

250.000 €

(In Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zuzüglich acht Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich eine CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei und per E-Mail ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Gardelegen, Abt. Zwangsversteigerung
Bahnhofstraße 29, 39638 Gardelegen
Auftrag vom 9. Februar 2026 (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 Einfamilienhaus nebst Garage

Objektadresse: Lessingstraße 10 in 38486 Klötze

Grundbuchangaben: Grundbuch von Klötze, Blatt 2741, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Klötze, Flur 7, Flurstück 296/56 (582 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gardelegen vom 15.12.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 04.03.2026

Qualitätstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 04.03.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 12.02.2026 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: die Eigentümerin nebst Partner (zeitweise), der Eigentümer sowie der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Bewertungsobjekt konnte betreten und besichtigt werden. Die Eigentümer erteilten Auskünfte und stellten Objektunterlagen zur Verfügung. Der vorliegende Erdgeschoss-Grundriss wurde durch ein Handlaseraufmaß überprüft. Der Grundriss für das Dachgeschoss wurde diesseitig per Handlaseraufmaß erstellt. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin, wobei Innenfotos erstellt aber nicht im Gutachten veröffentlicht werden durften.

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)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Gardelegen (ca. 25 km), Wolfsburg (ca. 41 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 87 km) <u>Bundesstraßen:</u> B71 (ca. 13 km), B244 (ca. 18 km), B188 (ca. 19 km) <u>Autobahn:</u> A2 Helmstedt-West (ca. 48 km), A14 Lüderitz (ca. 53 km) <u>Bahnhof:</u> Mieste (ca. 20 km) <u>Flughafen:</u> Hamburg (ca. 178 km), Berlin-Brandenburg (ca. 222 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -2,1 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	südlicher Ortsrand bzw. im Wohngebiet Klötze-Süd gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte im Stadtgebiet ab ca. 1,5 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise; Neubaugebiet aus den frühen 1990er Jahren
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	überwiegend eben bzw. nach süd-ost leicht ansteigend
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 25 m; mittlere Tiefe: ca. 23 m; rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; übliche Straßenraumbeleuchtung; Parken im öffentlichen Straßenraum möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; seitliche Grenzbebauung der Garage; eingefriedet durch Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Altmarkkreises Salzwedel (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

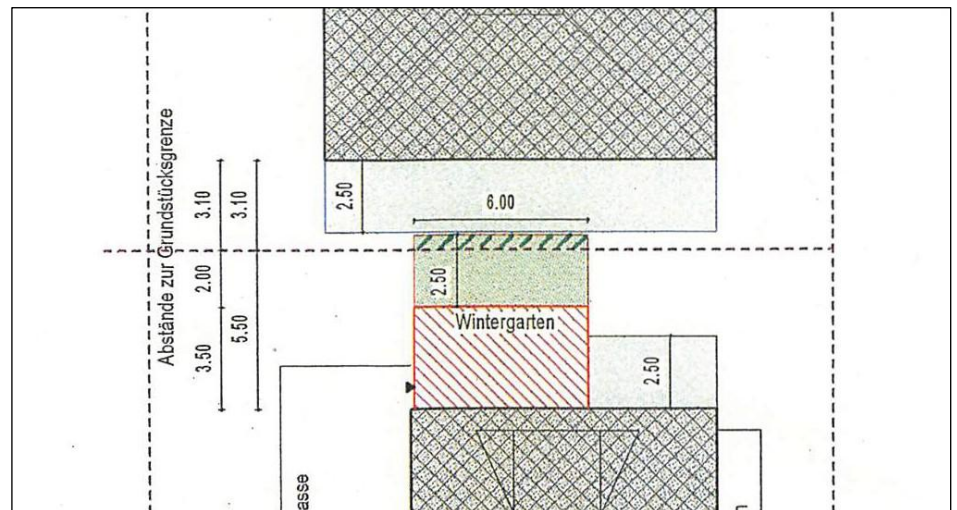
3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Klötze, Blatt 2741 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragungen: • Insolvenzverfahrensvermerk, eingetragen am 07.04.2021; • Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 16.02.2026
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 folgende wertbeeinflussenden Eintragungen: <u>Baulastenverzeichnis von Salzwedel/Klötze, Band-Baulastenblatt Nr. 52-5083 Seite 1, lfd. Nr. 1</u> Eine Teilfläche des Grundstücks Lessingstraße 10 in Klötze, Gemarkung Klötze, Flur 7, Flurstück 296/56 wird zugunsten des Nachbargrundstücks Gemarkung Klötze Flur 7 Flurstück 295/56 von jeglicher Bebauung freigehalten und somit die zu dieser Grenze gerichteten Wand des auf dem begünstigten Grundstück errichteten Gebäudes entsprechend den Vorschriften des § 29 Abs. 2 Nr. 1 BauO LSA gesichert. Bei Errichtung von Gebäuden auf dem belasteten Grundstück, ist unabhängig anderer baurechtlicher Vorschriften ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten oder eine Gebäudeabschlusswand im Sinne des § 29 Abs. 2 Nr. 1 BauO LSA zu errichten. Eingetragen am 09.12.2008
---------------------------------------	---

Ausschnitt aus dem Lageplan zur Baulasteneintragung:



Der Wintergarten der Nachbarbebauung beansprucht einen Grundstücksstreifen von etwa 3 m² des Bewertungsgrundstücks als Abstandsfläche. Der Gesamtbodenwert der beanspruchten Grundstücksfläche liegt unter 100 €. Eine etwaige Wertminderung liegt noch deutlich darunter, so dass diese innerhalb der Rundungsgrenzen untergeht und nicht weiter berücksichtigt wird.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel und vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt - Landesmuseum für Vorgeschichte - nicht.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Wohngebiet Klötze Süd“, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
 I = 1 Vollgeschosse (ausgenommen KG und DG);
 GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);
 o = offene Bauweise

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht:

Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte BA 481/4 zum Neubau eines Eigenheims vom 14.05.1992 übersandt. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Bauunterlagen und der Baugenehmigung wurde nicht detailliert geprüft. Bis auf den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses wurden offensichtlich erkennbare Widersprüche bzw. wesentlich wertbeeinflussende Abweichungen nicht festgestellt. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.

Nach Angabe des Wasserverbandes Klötze bestehen keine offenen Forderungen. Das Grundstück ist an die zentrale Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht in Planung.

Nach Angabe der Stadt Klötze bestehen keine offenen Forderungen für Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

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 befindet sich 1 Garagenstellplatz. Das Objekt ist 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 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 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1994 (gemäß Bauakte bzw. Angabe zum Ortstermin)
Modernisierung:	keine wesentliche bzw. partiell erneuerte Bodenfliesen
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 151 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 300 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Flur mit Geschosstreppe, Gäste-WC, Küche nebst Kammer, Bad/WC, 3 Zimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> Flur, WC-Raum, 2 Zimmer und Dachboden für Lagerzwecke

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Poroton-Mauerwerk in 24 cm Stärke; Verblendziegel in 11,5 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke (gemäß Bauakte)
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Walmdach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten, Paneele
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Rollläden
Türen:	einfache Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	Bad im EG mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken jeweils nebst Einhebel-Mischarmaturen sowie wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten; Bad im DG mit Dusche und Handwaschbecken sowie bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten; Gäste-WC mit Handwaschbecken sowie bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden bzw. im Bewertungsmodell enthalten
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Überdachung zwischen Wohnhaus und Garage; Schäden an der Dusche im EG-Bad; defekter Handgurt an einem Rollladen; Schäden an der Seiteneingangstreppe; teils verbrauchte Bodenbeläge
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht partieller Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Es ist eine massiv errichtete Garage mit einer Grundfläche von ca. 8 m x 4,50 m mit Flachdach, Stahlblechkipptor, Seitentür, Fenster, Estrichboden und Elektroanschluss vorhanden. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist als normal einzuschätzen.

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 38486 Klötze, Lessingstraße 10 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Klötze	2741	1	Klötze	7	296/56	582 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) **Eigennutzung** bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	582 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)	=	30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	04.03.2026	× 1,120	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 33,60 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	650	582	× 1,000	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	1	1	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 33,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	33,60 €/m²	
Fläche	×	582 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	19.555,20 € <u>rd. 19.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **19.600,00 €**.

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

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

E03

Der Bodenrichtwert wurde für eine Grundstücksgröße von 650 m² definiert. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksfläche von 582 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.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	843,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	300 m²	36 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	252.900,00 €	17.460,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	482.027,40 €	33.278,76 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	482.027,40 €	33.278,76 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre	28 Jahre
• prozentual		40,00 %	53,33 %
• Faktor	x	0,6	0,4667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	289.216,44 €	15.531,20 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		304.747,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	12.189,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	316.937,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	336.537,55 €
Sachwertfaktor	×	0,78
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	262.499,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	12.000,00 €
Sachwert	=	250.499,29 €
	rd.	250.000,00 €

5.4.2 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] bzw. der ImmoWertV entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **843 €/m² BGF** für das Wohnhaus und von **485 €/m² BGF** für die Garage (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 ermittelt und mit rd. **300 m²** für das Wohnhaus sowie **36 m²** für die Garage angesetzt. Die Berechnung ist in der Anlage 7.5 dargestellt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand in Höhe von **190,6** zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor mit **1,00** angesetzt, da dieser auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Somit ergibt sich ein Ansatz von **80 Jahren** für das Einfamilienhaus und **60 Jahren** für die Garage.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Das (gemäß Bauakte und Angabe zum Ortstermin) im Jahr 1994 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1994 = 32$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} =$) 48 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **48 Jahren**.

Für die Garage ergibt sich auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von **28 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **40,0 %** bzw. **53,33 %** und ein Minderungsfaktor von **0,6** bzw. **0,4667**.

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. Im konkreten Fall wird ein Ansatz von rd. 4 % berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (304.747,64 €)	12.189,91 €

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. Der Sachwertfaktor für den Regionstyp Mittel- und Grundzentrum ergibt sich in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes sowie Anpassungen an das Bodenrichtwertniveau, die Restnutzungsdauer und eine zeitliche Anpassung mit 0,80. Im Marktdatenportal der Sprengnetter Immobilienbewertung wird der Sachwertfaktor mit 0,78 ausgewiesen. Da die zeitliche Anpassung in der Veröffentlichung des Gutachterausschusses Mitte 2024 endet, wird der aktuellere von Sprengnetter ausgewiesene Sachwertfaktor von **0,78** 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 bzw. konnte wie zuvor beschrieben nicht abgeleitet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Für die unter 4.2.3 genannten Mängel und Schäden bzw. Instandhaltungsrückstände wird ein grob überschlägig ermittelter pauschaler Wertabschlag von rd. **12.000 €** vorgenommen.

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit teilausgebautes Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde gemäß Bauakte 1994 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 151 m². Es bestehen diverse kleinere Instandhaltungsrückstände. Ein Nebengebäude ist als Garage vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Ärzte sind im Stadtgebiet oder umliegenden Städten vorhanden.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.
- Auf dem Bewertungsgrundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.

- e. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- f. Es liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis als Abstandsflächenbaulast vor (vgl. 3.5).
- 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 Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **250.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis in Höhe von **rd. 1.652 €/m²** Wohnfläche bei Ansatz von rd. 151,35 m² zugrunde gelegter Wohnfläche. In den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses steht eine Ableitung von Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweihäuser zur Plausibilisierung zur Verfügung. Nach Anpassung an die konkreten Objektmerkmale wurde ein Wohnflächenpreis in Höhe von rd. 1.491 €/m² veröffentlicht. Bei einer Abweichung von etwa 10 % kann der ermittelte Verkehrswert als plausibel betrachtet werden.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 38486 Klötze, Lessingstraße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Klötze	2741	1	Klötze	7	296/56	582 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

250.000 €

(In Worten: zweihundertfünzigtausend 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 14. April 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, 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 Klötze
- [U2] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11. Februar 2026
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 15. Dezember 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 11. Februar 2026
- [U5] Liegenschaftskarte vom 9. Februar 2026
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 27. Februar 2026
- [U7] on-geo-Daten vom 9. Februar 2026
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 10. Februar 2026 / 6. März 2026
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 12. Februar 2026
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 5. März 2026
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 12./16. Februar 2026
- [U12] Bauunterlagen vom Altmarkkreis Salzwedel
- [U13] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U14] 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 (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.

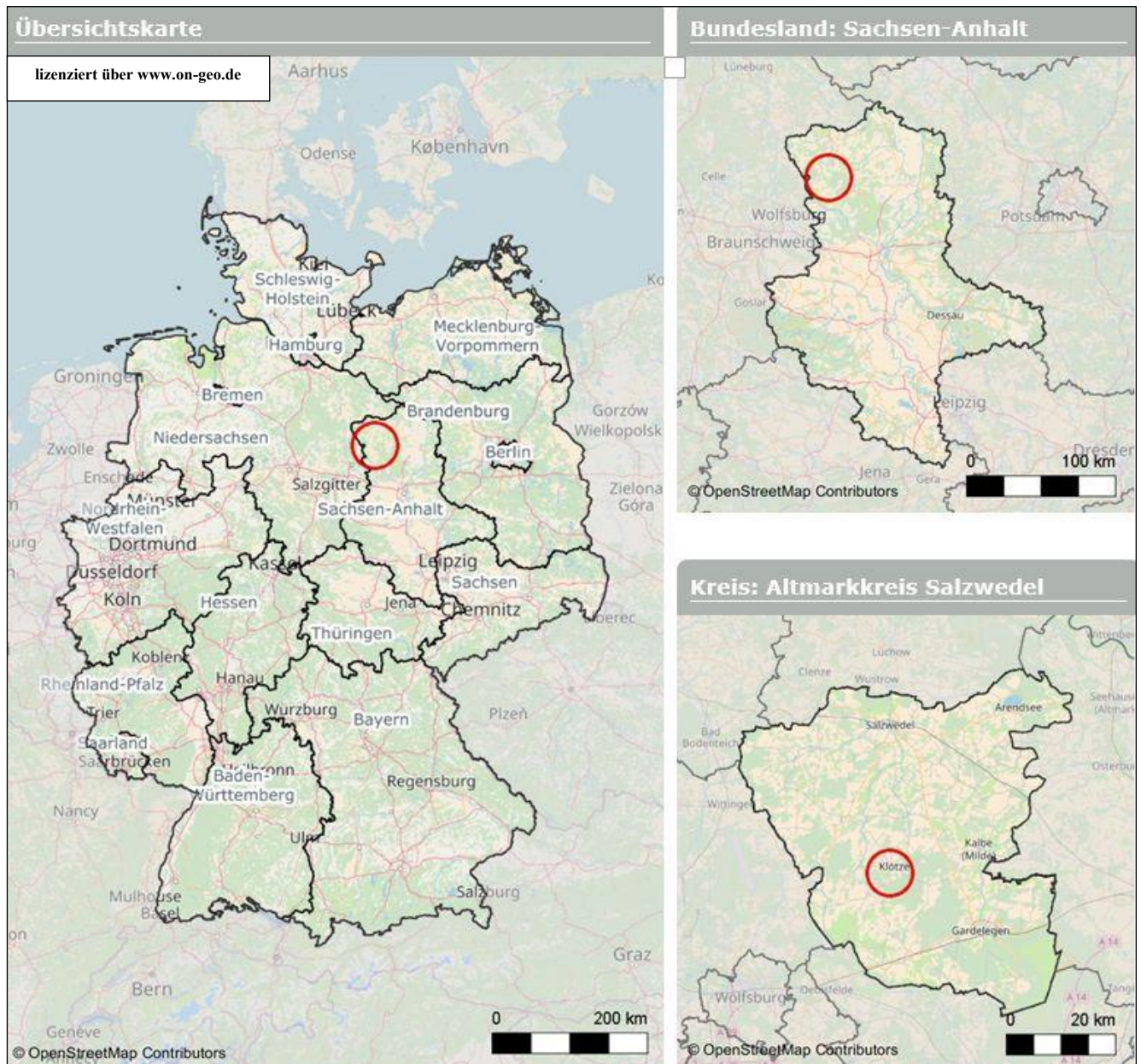
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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.

7 Anlagen

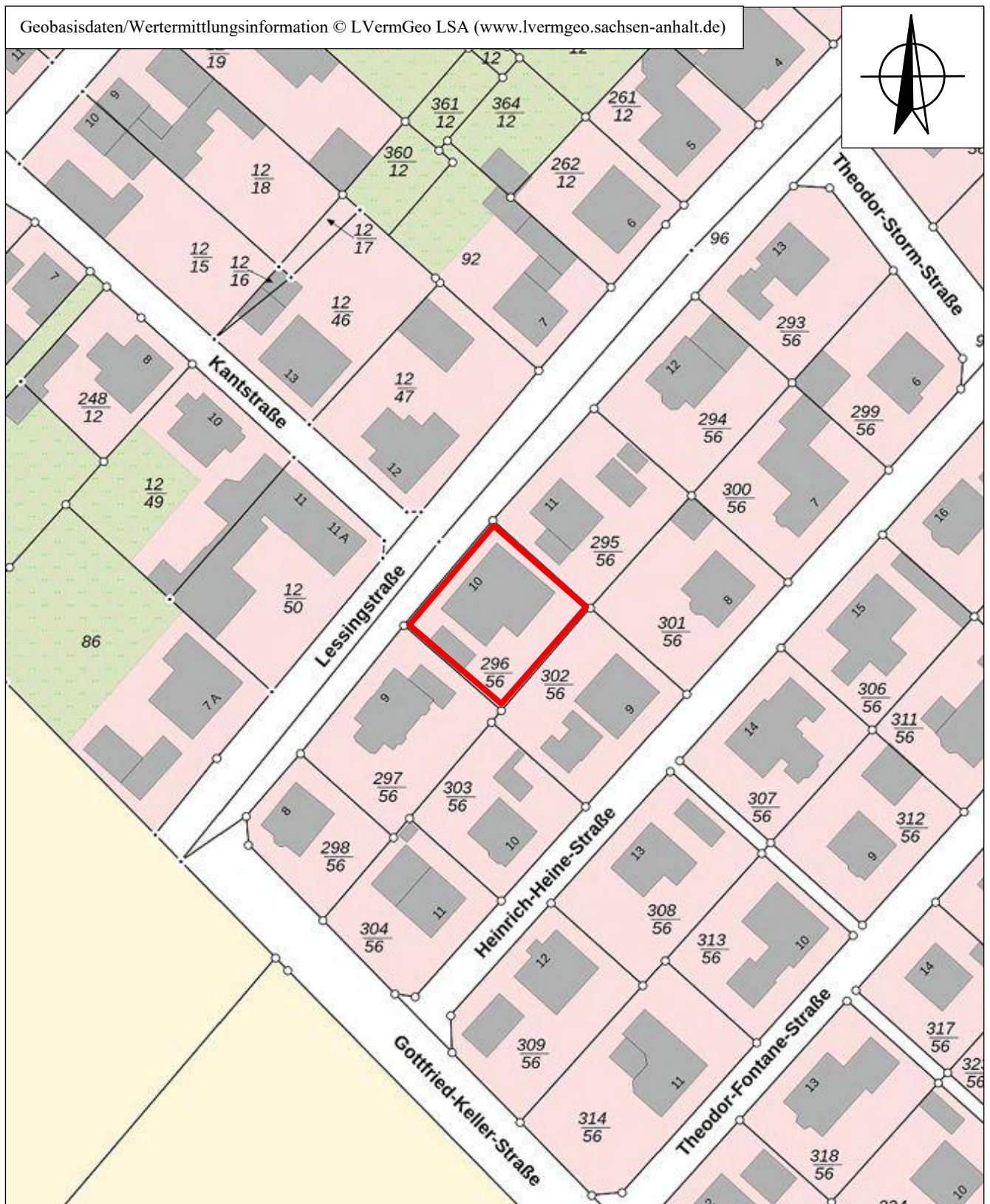
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



7.2 Straßenkarte / Stadtplan

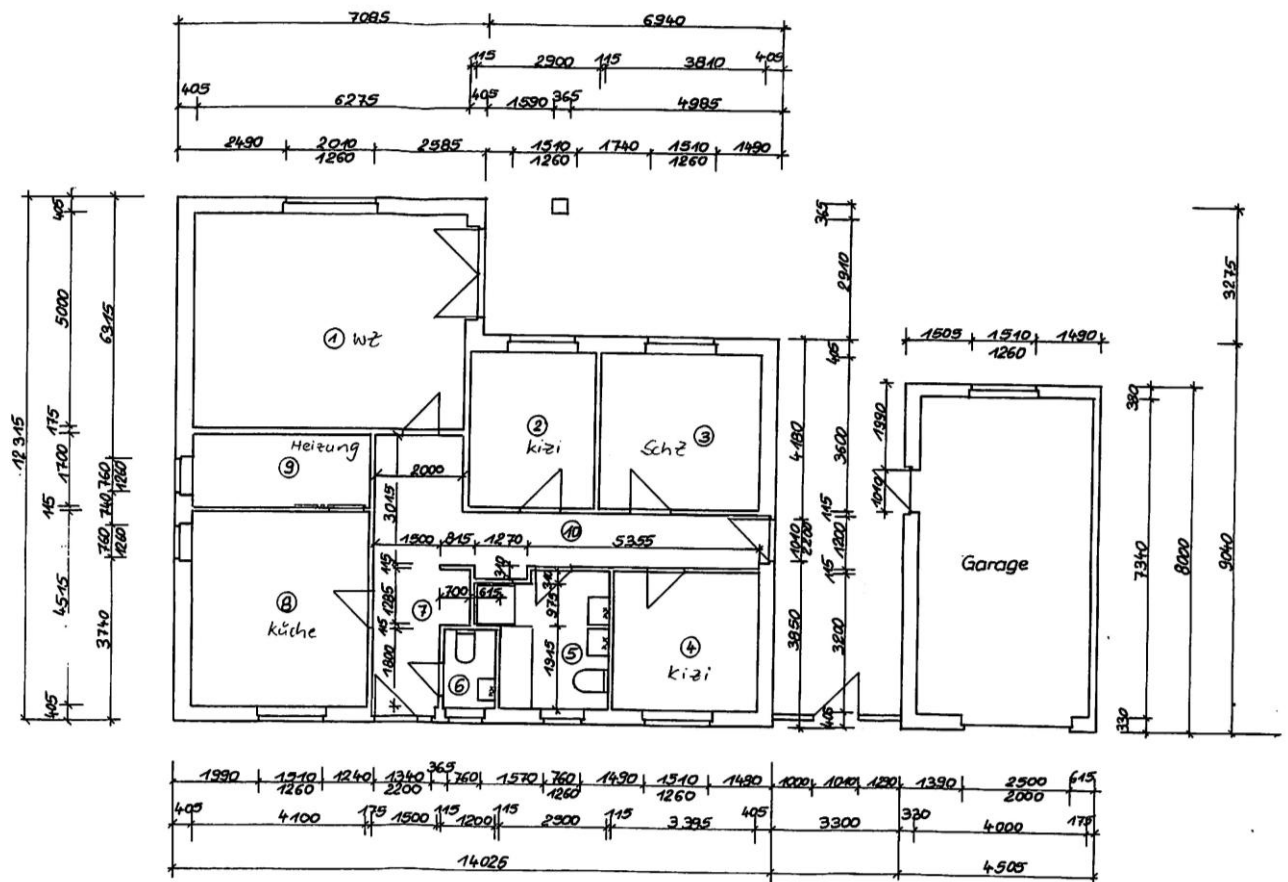


7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

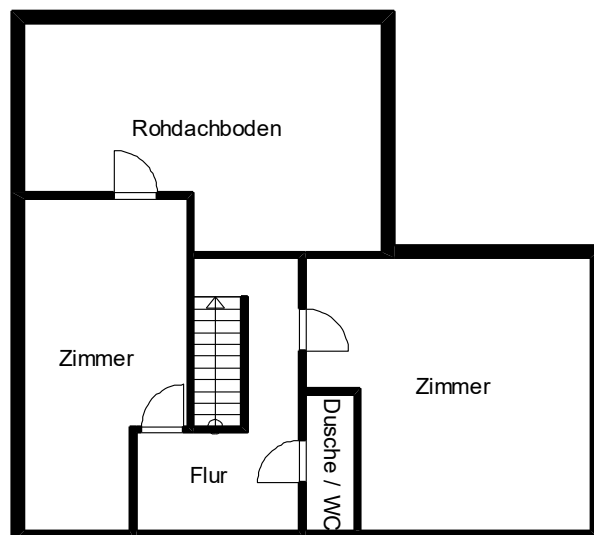


7.4 Grundrisse (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:



7.5 Wohnflächenzusammenstellung und Berechnung der BGF

Wohnflächenzusammenstellung

Wohneinheit	Grundfläche (m²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Einfamilienhaus				
Erdgeschoss:				121,38 m²
Flur mit Geschosstreppe	19,20	1,00	19,20	
Gäste-WC	2,16	1,00	2,16	
Küche	18,49	1,00	18,49	
Kammer (mit Heizung)	6,97	1,00	6,97	
Bad/WC	8,20	1,00	8,20	
Arbeitszimmer (straßenseitig)	10,85	1,00	10,85	
Schlafzimmer	13,72	1,00	13,72	
Kinderzimmer	10,44	1,00	10,44	
Wohnzimmer	31,35	1,00	31,35	
Dachgeschoss:				29,97 m²
Flur	6,85	1,00	6,85	
Dusche/WC	2,00	1,00	2,00	
Zimmer	9,15	1,00	9,15	
Zimmer	11,97	1,00	11,97	
Wohneinheit insg.:				151,35 m²

Berechnung der BGF

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.

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Einfamilienhaus	a	EG, DG	14,03 m	9,04 m	2	253,66
	a	EG, DG	7,10 m	3,28 m	2	46,58
Summe						300,24 rd. 300,00

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Garage	a	EG	8,00 m	4,50 m	1	36,00
Summe						rd. 36,00

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 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	82,5 %	6,0 %	11,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- u. Bodenfliesen, tlw. gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	82,5	721,88
3	1.005,00	6,0	60,30
4	1.215,00	11,5	139,73
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 921,91 gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 921,91 €/m² BGF
 rd. 922,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	82,5	536,25
3	745,00	6,0	44,70
4	900,00	11,5	103,50
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 684,45 gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 684,45 €/m² BGF
 rd. 684,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	BGF [m ²]	[%]	[€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	922,00	200,00	66,67	614,70
Gebäudeteil 2	684,00	100,00	33,33	227,98
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				843,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00			
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 485,00 €/m² BGFrd. 485,00 €/m² BGF

7.7 Fotoübersichtsplan

Geobasisdaten/Wertermittlungsinformation © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)



7.8 Fotodokumentation



2

Straßenansicht des Einfamilienhauses mit Hauseingang



3

Gartenansicht des Einfamilienhauses mit Terrasse



4

Straßenansicht der Garage



5

Gartenansicht der Garage



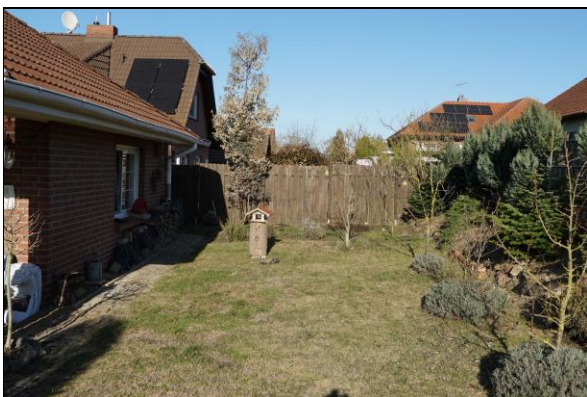
6

Tor und Überdachung zwischen Haus u. Garage



7

Terrasse



8

Garten in nord-östlicher Richtung



9

Garten in süd-westlicher Richtung



10

Schäden an der Seiteneingangstreppe



11

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt rechts