

Kein Original!
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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



Auftragnehmer:

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

Bewertungsobjekt:

06408 Ilberstedt
Breite Straße 23

Geschäftszeichen:

2 K 13/25

Aktenzeichen:

2025-0350

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
2.4	Besonderheiten dieser Wertermittlung.....	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	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	Einfamilienhaus.....	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	10
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
4.3	Nebengebäude	11
4.4	Außenanlagen.....	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts	12
5.1	Grundstücksdaten	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
5.3	Bodenwertermittlung.....	13
5.4	Sachwertermittlung	15
5.4.1	Sachwertberechnung	15
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
5.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	18
6	Verzeichnisse, Urheberrecht	20
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	20
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	21
6.4	Verzeichnis der Anlagen	21
6.5	Urheberrecht.....	21
7	Anlagen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 06408 Ilberstedt, Breite Straße 23**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ilberstedt	195	1	Ilberstedt	1	237	454 m ²

Auftraggeber:

Amtsgericht Bernburg
Abt. Zwangsversteigerung
Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg

Eigentümer:

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

Auftragsdatum:

8. September 2025

Wertermittlungstichtag:

2. Oktober 2025

Besonderheiten:

1. Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bergbausenkungsgebiet mit offensichtlich bereits eingetretenen Senkungsschäden (vgl. 2.4 und 3.3).
2. Der Trinkwasserhausanschluss wurde im Juli 2025 getrennt und müsste kostenpflichtig neu hergestellt werden (vgl. 3.6).

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

40.000 €

(In Worten: vierzigtausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zuzüglich acht Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen und zusätzlich als PDF auf CD-ROM ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bernburg, Abt. Zwangsversteigerung
Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg
Auftrag vom 8. September 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 Einfamilienhaus und Nebengebäude

Objektadresse: Breite Straße 23, 06408 Ilberstedt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ilberstedt, Blatt 195, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Ilberstedt, Flur 1, Flurstück 237 (454 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bernburg vom 21.08.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 02.10.2025

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 02.10.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 18.09.2025 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: der Nachlasspfleger sowie der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Bewertungsobjekt konnte betreten und besichtigt werden. Der Nachlasspfleger erteilte Auskünfte zum Bewertungsobjekt. Die Grundrisse wurden durch ein örtliches Handlaseraufmaß erstellt. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

2.4 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bergbausenkenungsgebiet. Zum Ortstermin war eine Neigung um etwa 1° in östliche Richtung feststellbar. Das zeigte sich auch durch gerissene Bodenfliesen. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Nachlasssache handelt, konnten keine Auskünfte über länger zurückliegende Zeiträume erteilt werden. Nach örtlicher Wahrnehmung scheint das straßenseitig rechte Fundament bereits verstärkt worden zu sein. Zwei vorgefundene Höhenmessbolzen im straßenseitigen Sockel stützen diese Annahme. Ob die Neigung des Gebäudes durch diese ggf. durchgeführte Maßnahme gestoppt werden konnte, ist weder bekannt noch abschätzbar. Der Wertnachteil entstandener Schäden wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Salzlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Ilberstedt (947 Einwohner – Stand 31.12.2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Bernburg (ca. 8 km), Halle (ca. 49 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 47 km) <u>Bundesstraßen:</u> B6 (ca. 4,5 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A36 Ilberstedt (ca. 2 km), A14 Plötzkau (ca. 11 km) <u>Bahnhof:</u> Ilberstedt (ca. 1,5 km) <u>Flughafen:</u> Berlin Brandenburg (ca. 182 km), Leipzig/Halle (ca. 71 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -2,2 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	nördlicher Ortsrand von Ilberstedt; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bernburg beträgt ca. 8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte überwiegend erst in Bernburg; öffentliche Verkehrsmittel (Bus-haltestelle) im Ort; mittlere Wohnlage - als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nut- zungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 17 m; mittlere Tiefe: ca. 27 m; fast rechteckige Grund- stücksform (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; seitliche Grünstreifen, Park- buchten und Straßenraumbeleuchtung vorhanden.
Anschlüsse an Versor- gungsleitungen und Abwas- serbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalan- schluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): grundsätzlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Es besteht jedoch die Gefahr von Bergschäden; keine Grundwasserschäden

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen: Gemäß schriftlicher Auskunft vom Salzlandkreis ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Ingenieurgeologische Stellungnahme:

Bergbau

Bergbauberechtigungen:

Das angefragte Grundstück befindet sich vollständig in der nachfolgend nach §§ 6 ff. Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung:

Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-54/90/878-4235
Bodenschatz	Steinsalz einschließlich auftretender Sole und als Gestein zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet

Rechtsinhaber bzw.
Rechtseigentümer

Die in o. a. Tabelle angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Eigentümer die in den §§ 6 ff. BBergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Da die Rechte des Eigentümers der Bergbauberechtigung bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen sind, empfehle ich Ihnen, von diesem eine entsprechende Stellungnahme einzuholen.

Untertagebergbau:

Das Grundstück befindet sich überdies im Einwirkungsbereich des Bergwerkes der , bekanntgegeben durch die zuständige Behörde gemäß § 3 Abs. 3 EinwirkungsbV.

Der Einwirkungsbereich bezeichnet ein Gebiet an der Tagesoberfläche, in dem es durch bergbauliche Maßnahmen theoretisch zu Einwirkungen auf die Tagesoberfläche kommen kann. Innerhalb des Einwirkungsbereiches sind 10 cm oder mehr an Bodenbewegungen markscheiderisch nachgewiesen.

Ich empfehle auch hierzu eine Stellungnahme beim Rechteinhaber des Bergwerkseigentums einzuholen.

Auf stillgelegten Bergbau/ Altbergbau ergeben sich aus den aktuellen Unterlagen- und Risswerkbeständen folgende Hinweise.

Am Standort befindet sich folgendes Altbergbauobjekt:

Name	Kali- und Steinsalzgrube „Gröna“
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	ab 1911
Abbauteufe	ab 350 m
Bodenschatz	Kali, Steinsalz
Rechtsnachfolge	

Aussagen zu Bergschadensfragen, hier für die Bereiche mit Rechtsnachfolge, insbesondere zur Anpassungspflicht gemäß § 110 BBergG, können Ihnen nur vom Rechtsnachfolger gegeben werden. Ich empfehle auch hierzu eine Stellungnahme zum eventuellen Senkungsgeschehen einzuholen.

Geologie

In Bezug auf vom geologischen Untergrund ausgehende Gefahren ergeben sich aus den aktuellen Datenbeständen keine Hinweise.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB in dem zu betrachtenden Bereich nicht bekannt.

Stellungnahme

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“, in dem wir untertägig Steinsalz gewinnen.

Die nördlich und östlich des Standortes gelegenen Steinsalzbaufelder führen mit ihren Überzugswirkungen zu Senkungen an der Tagesoberfläche. Dort wird sich eine großräumige flache Senkungsmulde ausbilden. Im Bereich des Grundstücks werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Gesamtsenkungen von 1,8 m einstellen. Dies führt zu Schieflagewerten von 5mm/m mit Neigung in nordöstliche Richtung. Im gleichen Zeitraum sind maximale Zerrungen von 1 mm/m zu erwarten.

Die Abbautätigkeit führt zu Sprengerschütterungen, deren Emissionen zwar wahrnehmbar sind aber weit unterhalb der zulässigen Grenzwerte nach DIN 4150 liegen. Durch Erschütterungswirkungen verursachte Gebäudeschäden sind demnach nicht zu erwarten.

Fazit:

Die von K+S beschriebene Neigung in nordöstliche Richtung war zum Ortstermin im Gebäude wahrnehmbar. Durch einen elektr. Neigungsmesser konnte eine Neigung von etwa 1° festgestellt werden. Das modernisierte Badezimmer weist resultierende Rissbildungen in den Bodenfliesen auf. Dieser Umstand wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ilberstedt, Blatt 195 keine wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 24.07.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herschvermerke:	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 des Salzlandkreises nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt nach Angabe der Verbandsgemeinde Saale-Wipper im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, 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 Kreisarchives vom Salzlandkreis wurden Auszüge aus der Bauakte von 1980 (Umbau und Werthaltung) übersandt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht detailliert geprüft. Es konnten jedoch leichte Abweichungen beim Grundriss 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 Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ ist das Grundstück an den Abwasserkanal angeschlossen. Offene Forderungen hierzu bestehen nicht. Kostenverursachende Maßnahmen sind mittelfristig nicht geplant. Der Trinkwasseranschluss wurde im Juli 2025 von der Versorgungsleitung in der Straße getrennt. Ein eventuell erneuter Anschluss des Grundstückes an die Versorgungsleitung erfordert die kostenpflichtige Herstellung einer neuen Hausanschlussleitung mit Baukostenzuschuss. Die Kosten hierfür betragen ca. 7.200 € (Baukostenzuschuss und Bauleistung).

Nach Angabe der Verbandsgemeinde Saale-Wipper bestehen offene Kosten in Höhe von 189,11 € für nicht gezahlte Grundstückssteuern sowie einer Gartenpacht. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

Im Gutachten werden die offenen Forderungen nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese durch die Gläubigerinnen zur Zwangsversteigerung angemeldet werden können. **Dennoch sollte ein potenzieller Ersterher im Zwangsversteigerungstermin hinterfragen, ob er ein, von diesen Kosten unbelastetes Grundstück ersteigern kann.**

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 ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Wohnnutzung.

Hinweis: Nach vorliegendem Pachtvertrag hat der Erblasser das westlich angrenzende Grundstück (Flurstück 234/16) mit einer Größe von ca. 279 m² von der Gemeinde Ilberstedt gepachtet. Das Pachtverhältnis hat am 01.11.2003 begonnen. Der jährliche Pachtzins startete mit 41,85 €/Jahr und sollte sich alle 2 Jahre um 5 % erhöhen.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 soweit 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:	einseitig angebautes, nur geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und hofseitigem Anbau
Baujahr:	vor 1900 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierungen:	1980 - Umbaumaßnahmen mit Dachaufstockung 1996 - Teilmodernisierung (Fenster, Heizung, Sanitär, Innenausbau) 2005 - wahrscheinlich Modernisierung des Bades im EG
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 133 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 206 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> ein Kellerraum (Gewölbekeller) mit Ziegelsteintreppe <u>Erdgeschoss:</u> Flur mit Geschosstreppe, Schlafzimmer, Bad/WC nebst Kammer (in der Garage), Küche nebst Speisekammer, straßenseitiges Wohnzimmer und hofseitiges Wohnzimmer im Anbau <u>Dachgeschoss:</u> Flur, WC-Raum, giebelseitiges Zimmer und Zimmer nebst Kammer

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (ggf. straßenseitig erneuert)
Keller:	Bruchsteinmauerwerk o.ä.
Umfassungswände:	Mauerwerk bis 50 cm Stärke
Innenwände:	Mauerwerk bis 24 cm Stärke
Geschossdecken:	Keller mit Gewölbedecke, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt; hofseitig Kunststofftür
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach bzw. straßenseitig mit Aufstockung, Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	elektr. Nachtspeicherheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro) oder Boiler (Elektro)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Terrazzo, Kunststoffbelag, Teppichbelag oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten o.ä.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster teils mit Rollläden
Türen:	Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	EG mit Wanne, bodentiefer Dusche und Waschbecken jeweils nebst Mischarmatur sowie bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten; DG mit WC und Handwaschbecken (erneuerungsbedürftig)
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe und hofseitige Gaube (bereits im Bewertungsmodell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildungen infolge von Bergbauschäden; teils verbrauchte Gebäude- und Raumausstattung
Grundrissgestaltung:	nicht durchgehend zweckmäßig u.a. mit Durchgangs- und gefangenen Räumen sowie teils unterdurchschnittlichen Raumhöhen
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Bergsenkungsgefahr; wirtschaftliche nicht nachhaltige Nebengebäude
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nur ausreichend. Es besteht teils erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden. Als wirtschaftlich nachhaltig wird jedoch nur die Garage eingeschätzt. Die an das Wohnhaus angebaute Garage wurde massiv errichtet und weist ein Pultdach mit bituminöser Pappdeckung, ein Doppelflügel-Holztor, Boden aus Gehwegplatten und Elektroanschluss auf.

Die übrigen hofseitigen Nebengebäude weisen schlechte bis ruinöse Bau- und Unterhaltungszustände auf, so dass davon auszugehen ist, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer diese Gebäude abbrechen wird, um Grundstücksfreifläche bzw. Gartenfläche zu schaffen. Der diesbezügliche Wertnachteil wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

4.4 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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 06408 Ilberstedt, Breite Straße 23 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ilberstedt	195	1	Ilberstedt	1	237	454 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) **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	454 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)	=	20,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	02.10.2025	× 1,000	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 20,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	800	454	× 1,000	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	1-2	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 20,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	20,00 €/m²	
Fläche	×	454 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	9.080,00 €	
	rd.	9.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **9.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Die letzten drei veröffentlichten Stichtage weisen keinerlei Veränderungen beim Bodenrichtwert auf.

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 800 m² definiert. Das Bewertungsgrundstück weist eine deutlich kleinere Grundstücksfläche auf. In der Wertermittlungstheorie gibt es eine Grundstücksgrößenanpassung. In der Praxis hat eine Untersuchung des Gutachterausschusses jedoch ergeben, dass im Regionalbereich eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße nicht nachgewiesen werden kann.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	914,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	206 m²	36 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	198.284,00 €	17.460,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	375.946,46 €	33.104,16 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	375.946,46 €	33.104,16 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre
• prozentual		81,25 %	75,00 %
• Faktor	x	0,1875	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	70.489,96 €	8.276,04 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		78.766,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	3.150,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	81.916,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	91.016,64 €
Sachwertfaktor	x	0,91
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	82.825,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	42.700,00 €
Sachwert	=	40.125,14 €
	rd.	40.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 bzw. der ImmoWertV entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **914 €/m² BGF** für das Wohnhaus und von **485 €/m²** für die Garage. 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. **206 m²** für das Wohnhaus und rd. **36 m²** für die Garage in Ansatz gebracht. Die Berechnung ist in der Anlage 7.5 dargestellt.

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. Ausbauszuschläge. 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)	
Teilunterkellerung	10.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.000,00 €

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 **189,6** 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 und **60 Jahren** für die Garage.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Instandhaltungsstaus 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 Einfamilienhaus

Das nach sachverständiger Schätzung 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Im konkreten Fall werden für kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung pauschal 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten) vergeben.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **15 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1960.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garage

Das nach sachverständiger Schätzung 1980 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1980 = 45$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **15 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **81,25 % bzw. 75,00 %** und ein Minderungsfaktor von **0,1875 bzw. 0,25**.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, so z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude; Einfriedungen wie Mauern, Zäune u. Ä., Hoftore 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 % berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (78.766,00 €)	3.150,64 €

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 Ausstattungsstandardstufe, die Grundstücksgröße, das Baujahr und die zeitliche Kaufpreisentwicklung ein Sachwertfaktor von rd. **0,91**.

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. wurde bereits bei der Ableitung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Die teils verbrauchte Gebäude- und Raumausstattung ist im Wesentlichen in der Alterswertminderung enthalten. Darüber hinaus sind jedoch die Senkungsschäden durch den Bergbau als pauschal geschätzter Wertabschlag in Höhe von 15.000 € zu berücksichtigen. Die hofseitigen Nebengebäude befinden sich in einem schlechten Bau- und Unterhaltungszustand und werden hierdurch insgesamt als wirtschaftlich nicht nachhaltig eingeschätzt. Die üblichen Abbruchkosten in Höhe von 20 €/m³ werden unter Berücksichtigung des Baupreisindex und des aus Unterlagen und örtlicher Ermittlung berechneten Volumens mit rd. 22.700 € in Abzug gebracht. Erforderliche Entrümpelungsmaßnahmen werden durch einen Wertabschlag in Höhe von 5.000 € berücksichtigt. Für den Neuanschluss des Trinkwasseranschlusses werden Bauleistungen in Höhe von ca. 5.000 € erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Schäden durch Bergbausenkung	-10.000,00 €	
• Abbruch der unwirtschaftlichen Nebengebäude	-22.700,00 €	
• Entrümpelung des Bewertungsobjektes	-5.000,00 €	
• Neuanschluss des Trinkwassers	-5.000,00 €	
Summe		-42.700,00 €

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes, nur geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und hofseitigen Anbau. Das Einfamilienhaus wurde nach sachverständiger Schätzung vor 1900 errichtet und ab 1996 teilweise modernisiert. Das Badezimmer wurde offensichtlich später modernisiert, weist jedoch Senkungsschäden durch Bergbau auf. Die Wohnfläche beträgt rd. 133 m². Eine seitlich angebaute Garage ist auch zukünftig nutzbar. Für alle weiteren Nebengebäude wird aufgrund ihres schlechten Zustandes der Abbruch zugrunde gelegt.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Mieter sind nicht vorhanden. Das Objekt ist unbewohnt.
- Im Bewertungsobjekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die mitgeschätzt werden müssten.
- d. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- e. Es gibt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.
- f. Es besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
- g. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- h. Ob eine grundstücksbezogene Versicherung besteht, ist nicht bekannt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **40.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet.

Der ermittelte Verkehrswert ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht einem Preis in Höhe von **rd. 624 €/m²** Wohnfläche bei Ansatz von rd. 133 m² Wohnfläche. In vorliegenden Veröffentlichungen des Gutachterausschusses stehen Ableitungen von Gebädefaktoren zur Plausibilisierung zur Verfügung. Hiernach ergibt sich nach Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjektes ein Vergleichspreis in Höhe von rd. 690 €/m² Wohnfläche. Der ermittelte Verkehrswert kann insoweit als plausibel betrachtet werden.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 06408 Ilberstedt, Breite Straße 23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ilberstedt	195	1	Ilberstedt	1	237	454 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

40.000 €

(In Worten: vierzigtausend 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 1. Dezember 2025



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 Ilberstedt

[U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 6. Oktober 2025

[U3] Kopie des Grundbuchs, Amtlicher Ausdruck vom 24. Juli 2025

[U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 11. Sept. 2025

[U5] Liegenschaftskarte vom 8. September 2025

[U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 2. Oktober 2025

[U7] on-geo-Daten vom 8. September 2025

[U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 6. Oktober 2025

[U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 9. September 2025

[U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 15. September 2025

[U11] Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 11. September 2025

[U12] Ing.geol. Stellungnahme vom 29. September 2025

[U13] Auskunft der K+S Minerals and Agriculture GmbH vom 3. November 2025

[U14] Bauunterlagen vom Salzlandkreis

[U15] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt

[U16] 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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.) Sprengnetter Books Pro, Online-Wissensdatenbank, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjekts innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 7.4: Grundrisse und Gebäudeschnitt (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.

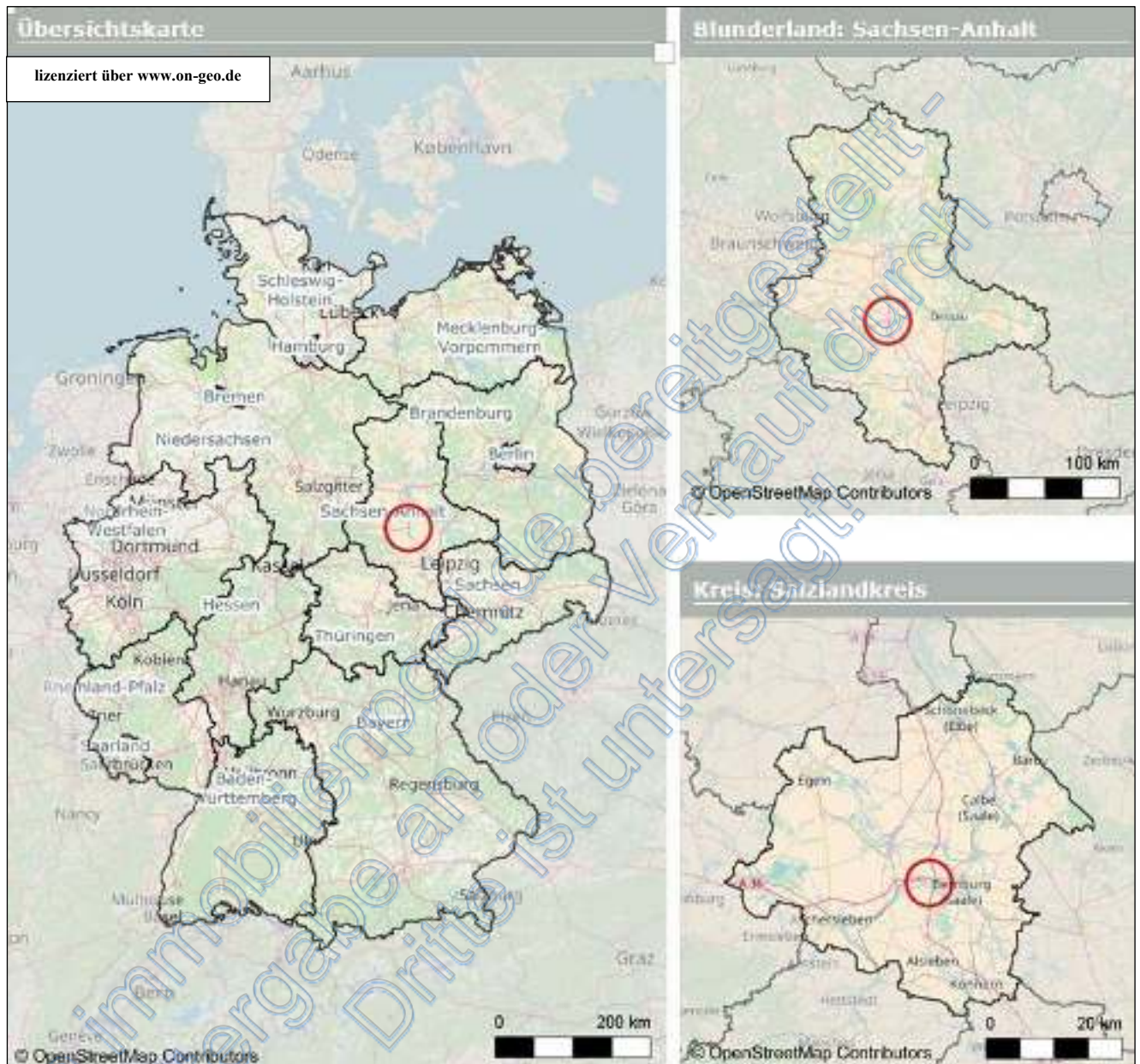
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.on-geo.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Internet-Veröffentlichung ist nur im Kontext von Zwangsversteigerungen gestattet, maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens.

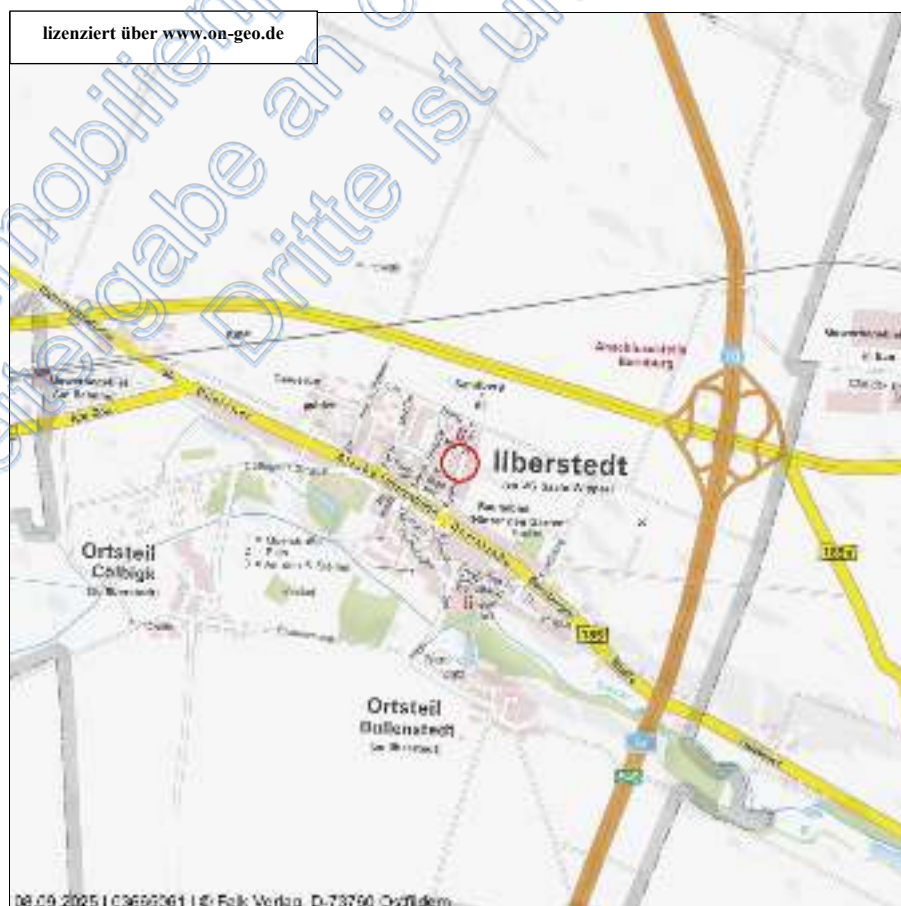
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

7 Anlagen

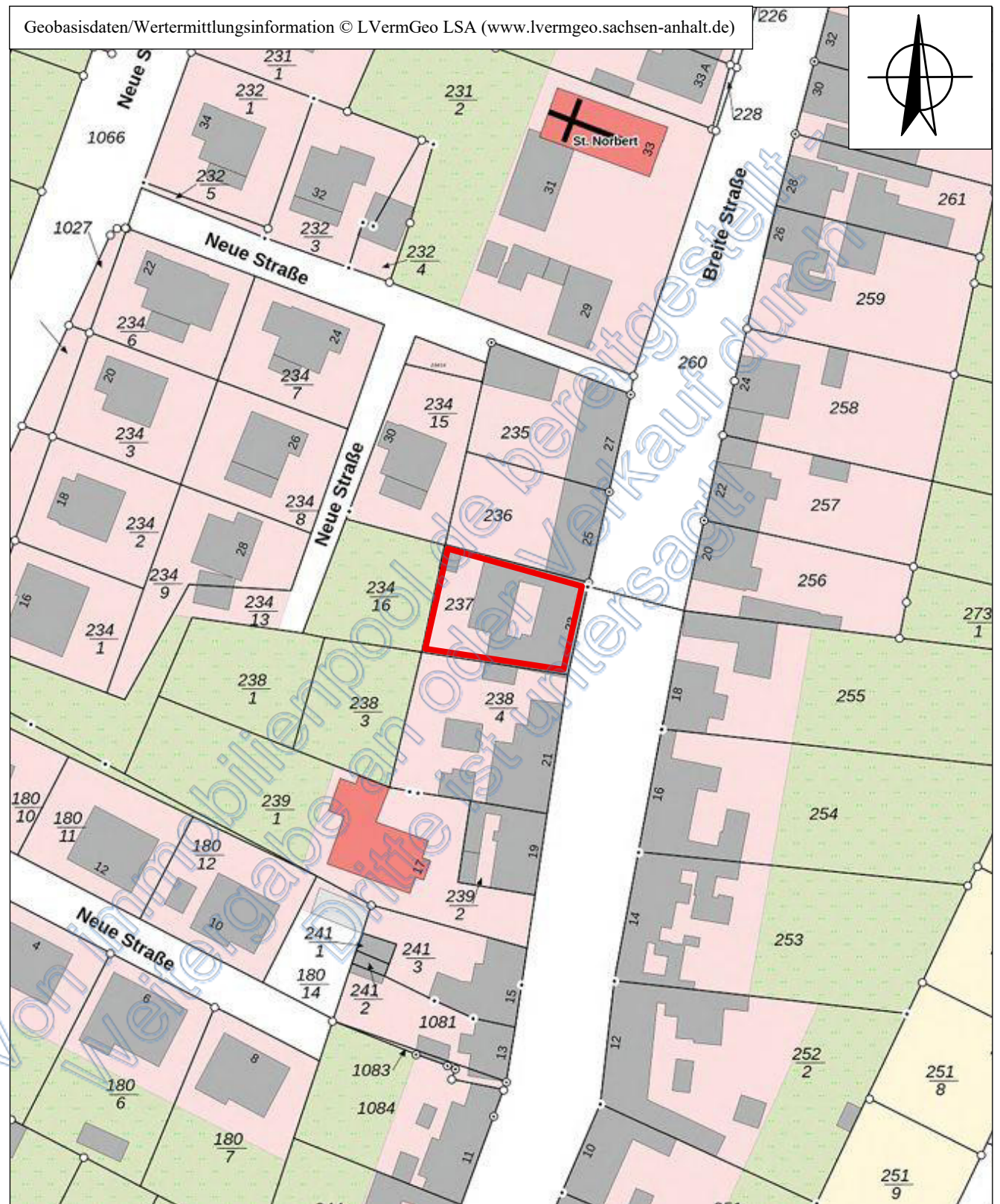
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



7.2 Straßenkarte / Stadtplan

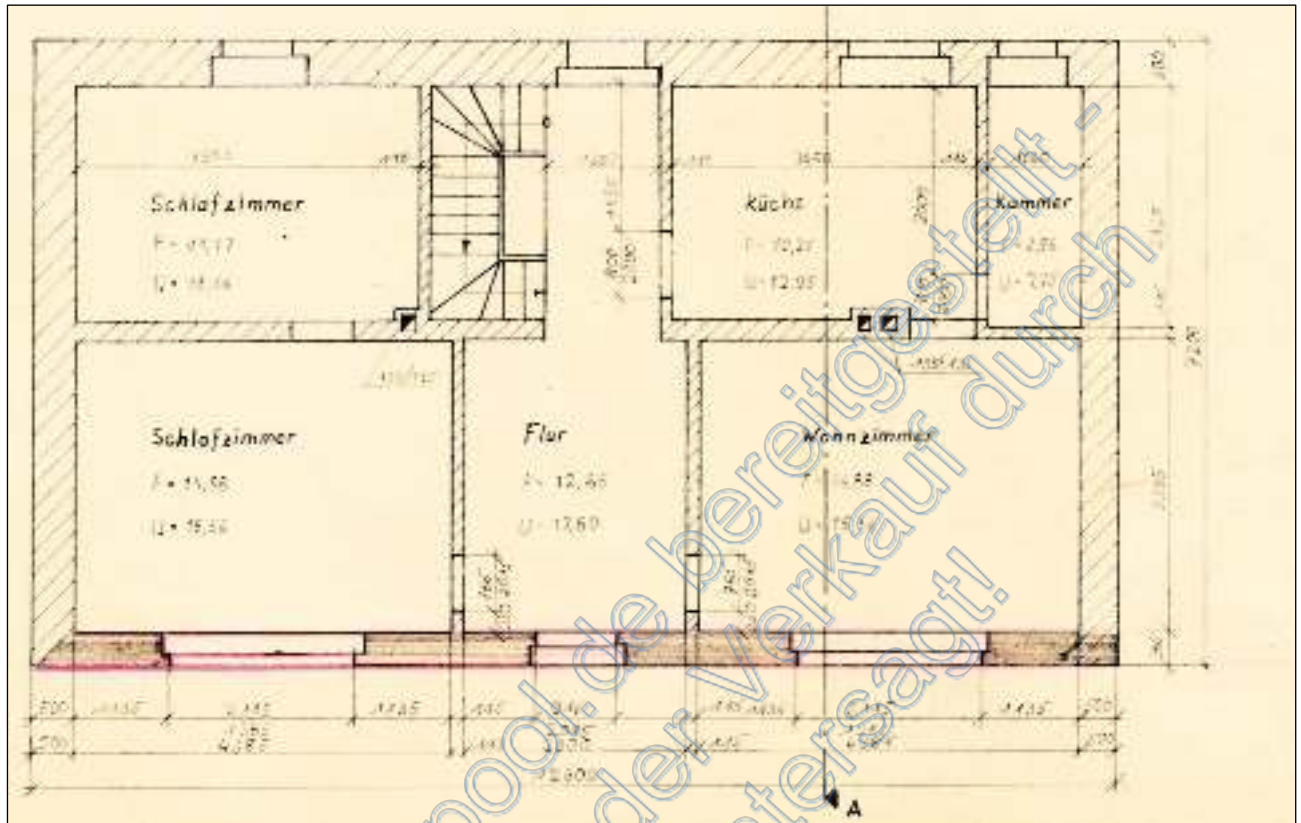


7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

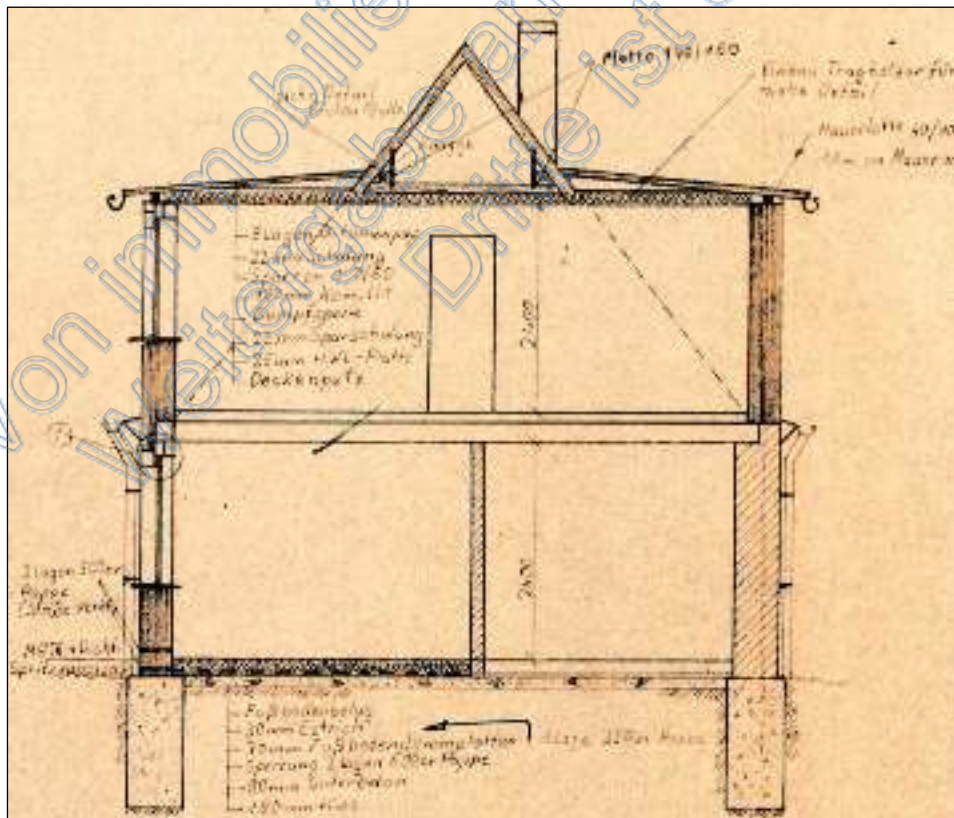


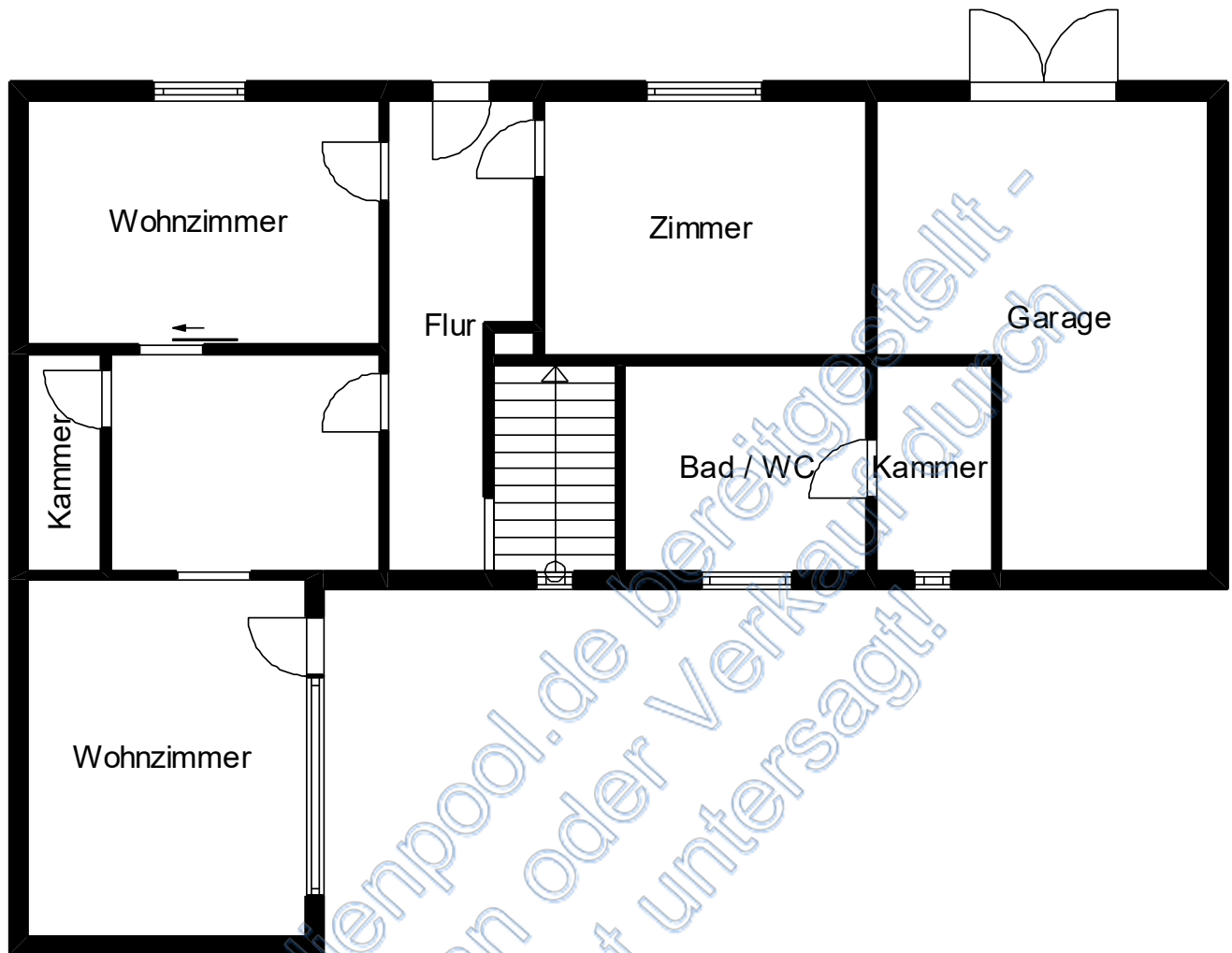
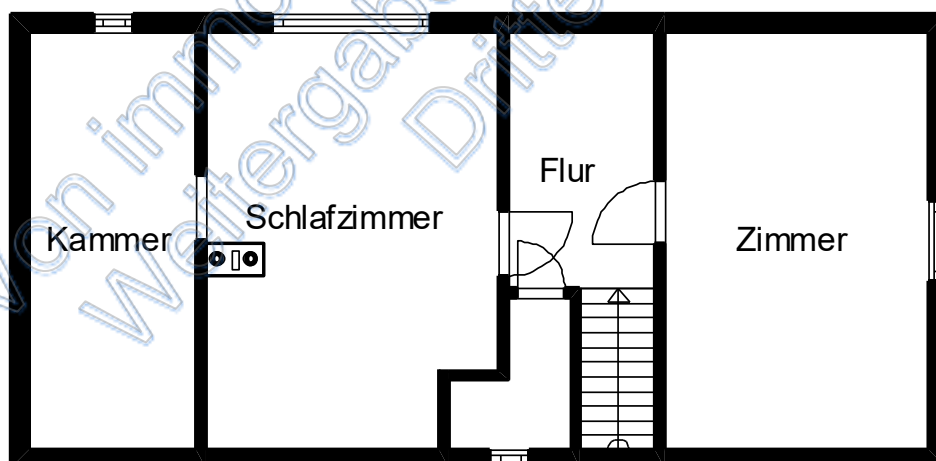
7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss aus Bauunterlagen:



Gebäudeschnitt aus Bauunterlagen:



Grundriss Erdgeschoss aus diesseitigem Aufmaß:Grundriss Dachgeschoss aus diesseitigem Aufmaß:

7.5 Wohnflächenzusammenstellung und Berechnung der BGF

Wohnflächenzusammenstellung

Wohneinheit	Grundfläche (m ²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Einfamilienhaus				
Erdgeschoss:				86,46 m ²
Flur mit Geschosstreppe	10,36	1,00	10,36	
Schlafzimmer	15,47	1,00	15,47	
Bad/WC	9,37	1,00	9,37	
Küche	11,19	1,00	11,19	
Kammer	2,99	1,00	2,99	
Wohnzimmer (straßenseitig)	16,08	1,00	16,08	
Wohnzimmer (im Anbau)	21,00	1,00	21,00	
Dachgeschoss:				46,57 m ²
Flur	5,44	1,00	5,44	
WC	1,98	1,00	1,98	
Schlafzimmer	17,67	1,00	17,67	
Kammer	10,46	1,00	10,46	
Zimmer	13,77	0,80 ¹	11,02	
Wohneinheit insg.:				133,03 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 (m ²)
Einfamilienhaus	a	EG, DG	12,60 m	7,20 m	2	181,44
	a	EG	5,10 m	4,80 m	1	24,48
Summe						205,92 rd. 206,00

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m ²)
Garage	a	EG	7,20 m	5,00 m	1	36,00
Summe						rd. 36,00

¹ Die lichte Raumhöhe des Zimmers beträgt lediglich 2,02 m. Das führt zu einer beengenden Wirkung, so dass ein Wohnwertfaktor von 0,8 gewählt wird.

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 %		1,0			
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 %	69,0 %	31,0 %	0,0 %	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)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch 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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	69,0	569,25
3	945,00	31,0	292,95
4	1.140,00	0,0	0,00
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 862,20 gewogener Standard = 2,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 862,20 €/m² BGF

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

• straßenseitige Dachaufstockung × 1,060

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 913,93 €/m² BGF
 rd. 914,00 €/m² BGF

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 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	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			

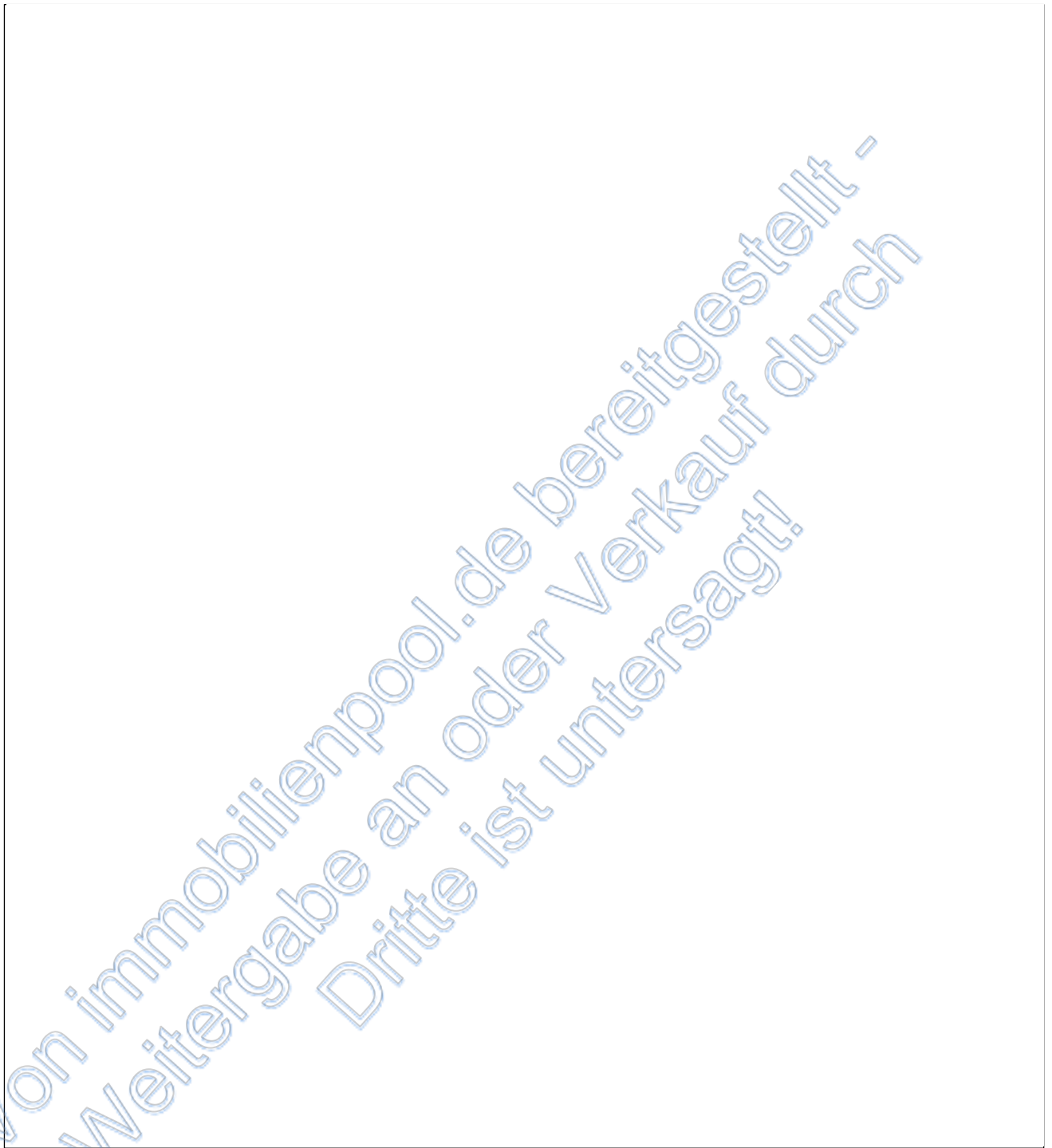
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF

7.7 Fotoübersichtsplan



7.8 Fotodokumentation



2

Straßenfront des Einfamilienhauses mit Hauseingang



3

Hoffront des Einfamilienhauses



4

Hauseingangsbereich



5

Flur



6

Küche



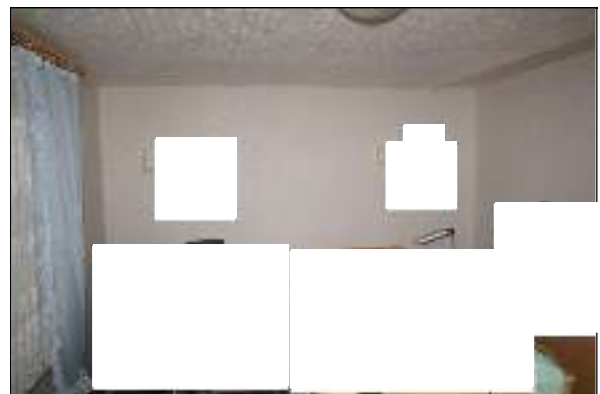
7

Wohnzimmer (straßenseitig)



8

Wohnzimmer im Anbau



9

Schlafzimmer



Bad/WC

10



Rissbildungen in den Bodenfliesen

11



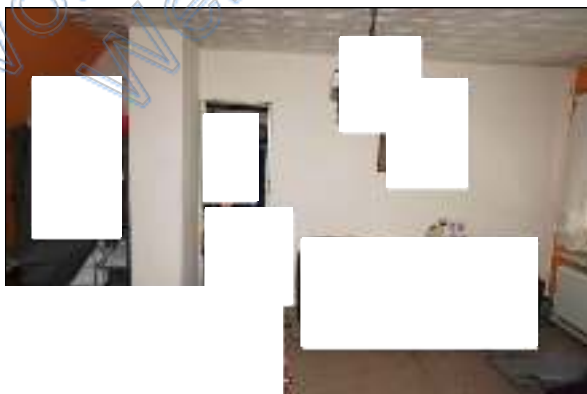
Dusche

12



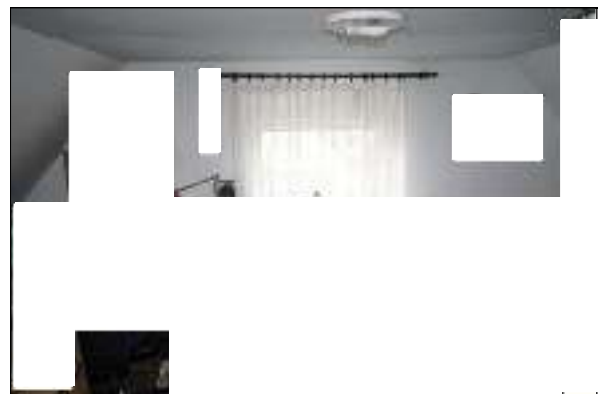
Geschosstreppe

13



Schlafzimmer mit Kammer

14



Schlafzimmer (giebelseitig)

15



16

WC-Raum



17

Kellertreppe



18

Kellerraum



19

Rissbildungen im Flur



20

hofseitiger Anbau mit Wohnzimmer und Terrasse



21

Blick in die Garage



22

Blick in das Nebengebäude hinter der Garage



23

rückwärtiges Nebengebäude



24

rückwärtiges Nebengebäude



25

Blick in das Nebengebäude



26

hinterer Grundstücksbereich



27

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt links