

Sachverständigenbüro für  
**Immobilienbewertung**

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Burg  
Abteilung Zwangsversteigerungen  
Postfach 13 34

**39283 Burg**

**Geschäftszeichen: 32 K 32/25**

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 -HypZert (S)-

Wuster Straße 94

14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63

E-Mail: [info@immobilienbewertung-stahn.de](mailto:info@immobilienbewertung-stahn.de)

Datum: 06.02.2026

Az: GA 104/2025

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das **bebaute Grundstück**

**in 39291 Möckern OT Theeßen, Dorfstraße 16**



Die **Verkehrswerte** wurden auf der **Grundlage einer Außenbesichtigung** zum Stichtag 21.01.2026 ermittelt mit rd.

**68.000,00 €**

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
2.9	Folgenutzung .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	13
3.2	Gebäude .....	13
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Bodenwertermittlung .....	17
4.4	Sachwertermittlung .....	19
4.5	Verkehrswert.....	26
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>30</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebenglass (zwei massive Schuppen)
Objektadresse:	Dorfstr. 16 39291 Möckern OT Theeßen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Theeßen Blatt 96, lfd. Nr. 7
Katasterangaben laut Grundbuch:	Gemarkung Theeßen Flur 1, Flurstück 20052 (1.990 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burg Postfach 13 34 39283 Burg  Auftrag vom 17.11.2025
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 21.01.2026 durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	21.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	21.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Zur Ortsbesichtigung war ausschließlich die Sachverständige zugegen.
Umfang der Besichtigung:	Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht gewährt. Das Objekt konnte deshalb nur eingeschränkt von außen (außerhalb des Grundstücks, straßenseitig) in Augenschein genommen werden. Es waren nicht alle Bereiche einsehbar.

### Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zu dem Ergebnis dieser Wertermittlung Berücksichtigung finden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 30.09.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, zum Denkmalschutz sowie Auskunft aus der Bauakte
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- aktueller Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt Sachsen-Anhalt (Mieten, Vergleichspreise)
- IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen/Sachsen-Anhalt
- ongeo-Vergleichsdatenbank

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

**Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:**

**a)** ob **Mieter oder Pächter** vorhanden sind

Das Grundstück war zum Ortstermin augenscheinlich unbewohnt.

**b)** ob ein **Gewerbebetrieb** geführt wird (Art und Inhaber)

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

**c)** ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Außenbesichtigung der Gebäude nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**d) ob baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen bestehen  
Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen. (vgl. Anlage 5).

**e) ob Zubehör** vorhanden ist, das von der Sachverständigen nicht mitgeschätzt wurde (Art und Umfang).  
Beim Ortstermin wurde kein Zubehör festgestellt.

**f) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis** vorliegen  
Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. (vgl. Anlage 5)

**g) ob Altlasten** vorhanden sind  
Es besteht keine Registrierung im Altlastenkataster. (vgl. Anlage 5)

**Besonderheiten Zwangsversteigerung**

Im Gutachten sind die versteigerungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt. Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches sind nicht wertmindernd berücksichtigt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Der Landkreis Jerichower Land wurde im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 01.07.2007 neu gebildet. Er grenzt im Westen an die Elbe und im Osten an das Bundesland Brandenburg.

Die Bahnlinien Hannover–Magdeburg–Berlin und Magdeburg–Dessau–Leipzig, die Bundesautobahn 2, die Bundesstraßen 1 und 246a sowie der „Elbe-Havel-Kanal“ mit dem in Europa einmaligen Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe schaffen günstige Verkehrsverbindungen.

Der Landkreis Jerichower Land ist heute neben dem Saalekreis und dem Landkreis Börde einer der wirtschaftlich stärksten Regionen von Sachsen-Anhalt.

Zum Landkreis Jerichower Land gehören die Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming sowie die Einheitsgemeinden Stadt Burg, Stadt Genthin, Stadt Gommern, Stadt Jerichow, Gemeinde Biederitz, Gemeinde Elbe-Parey und Gemeinde Möser.

Die Kreisstadt des Landkreises ist Burg.

Fläche: 1.577,42 km<sup>2</sup> \*

Einwohner: 88.509 (Stand 31.12.2024) \*, leicht rückläufig

\*Quelle: [www.lkjL.de](http://www.lkjL.de), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Möckern (Einheitsgemeinde und Stadt)

In der Stadt Möckern leben ca. 12.591 Einwohner in 27 Ortschaften (mit 50 Ortsteilen). Gemäß der früheren Gemeindestruktur wurden die Ortsteile zu Ortschaften zusammengefasst.

Mit der kommunalen Neugliederung wurde gerade für dieses sehr dünn besiedelte Gebiet im Südosten des Landkreises Jerichower Land die grundlegenden Voraussetzungen für eine leistungsfähige, bürgernahe und bezahlbare Kommunalverwaltung geschaffen, deren Hauptsitz sich im Rathaus Möckern befindet. Weitere Außenstellen sind in Küsel und im Rathaus Loburg untergebracht.

Als Grundzentrum bietet Möckern für die Menschen der Umgebung alle Verwaltungs- und Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Betreuung, Bildung der Kinder, Sportstätten, eine Stadthalle, Seniorenpflege und das Waldbad Möckern an.

#### Wirtschaftliche Struktur:

Die Wirtschaft ist geprägt von mittelständischen Unternehmen und Landwirtschaft. Zu den größeren Arbeitgebern zählt der Wiesenhof-Konzern (Geflügelproduktion, ca. 400 Beschäftigte) sowie ein Laminatfußbodenhersteller. Die Region gehört zum Einzugsbereich von Magdeburg als wichtigster Wirtschaftsstandort.

#### Arbeitsmarkt (Jerichower Land):

- Arbeitslosenquote: 8,3% (Januar 2025; Vergleich Sachsen-Anhalt: ca. 8,5%)
- Der Arbeitsmarkt profitiert von der Nähe zu Magdeburg mit zahlreichen Pendlerbeziehungen

#### Bevölkerungsprognose:

Für Sachsen-Anhalt wird bis 2050 ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Die Einwohnerzahl Möckerns ist seit 2010 (14.269) aufgrund Eingemeindungen zunächst gestiegen, zeigt jedoch seit 2015 einen leichten Rückgang durch natürliche Bevölkerungsbewegung und Abwanderung.

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

#### Verkehrsinfrastruktur:

- Individualverkehr: Möckern ist über die Bundesstraßen B 246 (Magdeburg–Eisenhüttenstadt) und B 246a (Burg–Schönebeck) erschlossen. Die Bundesautobahn A 2 ist nach 10 km an der Anschlussstelle Burg-Ost erreichbar.
- ÖPNV: Busverbindungen nach Magdeburg, Burg und umliegende Orte. Der Bahnverkehr wurde 2011 eingestellt.
- Entfernungen: ca. 20 km nach Magdeburg, ca. 100 km nach Leipzig

### **Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Theeßen, ca. 10-12 km nordöstlich des Hauptortes Möckern. Theeßen ist eine ländlich geprägte Ortschaft mit dörflichem Charakter. Die Dorfstraße 16 liegt in zentraler Dorflage.

Die Umgebungsbebauung ist typisch ländlich geprägt durch Einfamilienhäuser, landwirtschaftliche Anwesen und kleinere Nebengebäude in offener und geschlossener Bauweise. Das Ortsbild wird von historischer Dorfstruktur mit teilweise sanierten Altbauten und einzelnen Neubauten bestimmt.

Die Grundversorgung ist eingeschränkt. In Theeßen selbst gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten. In ca. 1,5 km Entfernung an der Autobahnzufahrt Theeßen gibt es einen Discounter (Netto). Der periodische Bedarf kann ferner in den nahegelegenen größeren Orten Möckern (ca. 10 km), Gommern (ca. 12 km) oder Magdeburg (ca. 25 km) gedeckt werden. Dort befinden sich:

- Lebensmittelmärkte (Aldi, Rewe, Edeka)
- Schulen aller Schularten
- Ärztliche Grundversorgung
- Gastronomie und Dienstleistungen

Verkehrsanbindung:

- Individualverkehr: Theeßen liegt an der B 246. Über die nahegelegene A 2 (Anschlussstelle Möckern OT Theeßen, ca. 2-3 km) besteht sehr gute Anbindung an das Fernstraßennetz (Berlin–Hannover).
- ÖPNV: Bushaltestelle im Ort mit Verbindungen nach Möckern, Gommern und Magdeburg (eingeschränkte Taktung)
- Parksituation: Im öffentlichen Raum unproblematisch

Nahversorgung & Freizeit:

- Kindergarten/Grundschule: In Möckern oder Gommern
- Weiterführende Schulen: Magdeburg, Burg
- Naherholung: Ländliche Umgebung mit Feldern und Waldgebieten (Fläming), gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren

#### **Gesamteinschätzung der Mikrolage:**

Die Mikrolage ist als einfach bis mittel zu bewerten. Theeßen bietet ländliche Wohnqualität mit Ruhe und Naturverbundenheit, jedoch eingeschränkte Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung. Die sehr gute Autobahnanbindung (A 2) macht den Standort interessant für Pendler nach Magdeburg, Berlin oder in Richtung Hannover.

Für die vorliegende Nutzung als Einfamilienhausgrundstück eignet sich die Lage für Selbstnutzer mit eigenem Pkw, Familien mit ländlichem Wohnwunsch sowie für Personen mit Bezug zur Region.

Beeinträchtigungen:

keine

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Flurstück 20052  
mittlere Breite: ca. 13 m  
mittlere Tiefe: ca. 150 m

Bemerkungen:

Das Bewertungsgrundstück besitzt einen annähernd regelmäßigen Zuschnitt. Das Grundstück ist schmal und lang (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3).

Topografie:

eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße, mündet in einen Landwirtschaftsweg

Straßenausbau:

ausgebaut,  
Fahrbahn aus Bitumen, Gehweg beidseitig vorhanden,  
Parkstreifen nicht angelegt,  
Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung,  
Kanalanschluss; Telefonanschluss und Gas

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Es liegt keine Grenzbebauung durch Nachbargebäude  
vor.

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.12.2025 durch den  
Landkreis Jerichower Land ist das Bewertungsobjekt im  
Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.  
(vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Anmerkung:

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.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom  
30.09.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von  
Theeßen, Blatt 96, folgende Eintragungen:

- Lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben des Landkreises Jerichower Land vom 15.12.2025 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen (vgl. Anlage 5, Auskünfte).

Denkmalschutz/  
Bodendenkmalschutz:

Es handelt sich nicht um ein Kulturdenkmal.

Auf dem o. g. Grundstück befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein archäologisches Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA (vgl. Anlage 5, Auskünfte).

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Entsprechend Auskunft des Bau- und Ordnungsamtes der Stadt Möckern befindet sich das Grundstück im rechtskräftigen Flächennutzungsplan innerhalb einer als gemischte Baufläche (BauNVO) dargestellten Fläche. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Entsprechend o.g. Auskunft der Stadt Möckern ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Satzungen:

Die Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich einer Innenbereichs-, Gestaltungs- und Erhaltungssatzung sowie Sanierungssatzung.

## **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft.

Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Es liegt eine schriftliche Auskunft des Bauamtes der Stadt Möckern vom 12.12.2025 vor. Demnach fallen keine Erschließungskosten oder Straßenausbaubeiträge an.

In der Bewertung wird ein voll erschlossener, beitrags- und abgabefreier Zustand angenommen.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengelass (zwei massive Schuppen), vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung, bebaut.

Das Grundstück ist augenscheinlich unbewohnt. Es handelt sich um eine eigennutzungsfähige Immobilie (Einfamilienhaus).

Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser liegen nicht vor.

Es ist anhand der Außenbesichtigung nicht erkennbar, inwieweit das Dachgeschoss ausgebaut ist. Es wird angenommen, dass ein ggf. vorhandener wohnwirtschaftlicher Ausbau des Dachgeschosses nicht den heutigen Anforderungen entspricht.

Bei einem für die Objektart angemessenen Ausbauverhältnis ist eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> realisierbar.

## **2.9 Folgenutzung**

Für das Bewertungsgrundstück wird in dieser Wertermittlung die private Wohnnutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen, es fand nur **eine eingeschränkte Außenbesichtigung (von der Straße aus)** statt. Demzufolge sind der Fotodokumentation nur Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes beigefügt.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen 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.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

#### 3.2 Gebäude

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus nicht unterkellert ausbaufähiges Dachgeschoss
Baujahr:	1950 (geschätzt)
Modernisierungen	Dach, Haustür, Fenster und Gasheizung (Annahme)
Außenansicht:	Putz

##### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	nicht bekannt
Dachgeschoss:	nicht bekannt Es wird von einem wohnwirtschaftlich ausbaufähigen Dachgeschoss ausgegangen.

## **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke
Hauseingang(sbereich):	Eingang an der östlichen Gebäudeseite über Veranda
Dach:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Kunststoff
Dachdämmung:	baujahrestypische Ausführung Anfang der 1990er Jahre (nicht zeitgemäß)

## **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Das Bewertungsobjekt ist mit einer Gasheizung ausgestattet. Ein Kohleofen befindet sich ebenfalls im Gebäude. Die Angaben beziehen sich auf die Auskunft des LK Jerichower Land (Allgemeine Ordnungsaufgaben). Am 04.12.2025 erfolgten Schornsteinfegerleistungen als Ersatzvornahme durch den Landkreis Jerichower Land.
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage (Annahme)

## **Raumausstattungen und Ausbaurzustand**

Bodenbeläge:	unbekannt, Annahme: Fliesen, Teppich, Laminat, PVC
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt

Fenster:	Holzisoliertglasfenster Anfang 1990 (Annahme) mit Jalousien, im DG und Veranda Holzeinfachfenster.
Zimmertüren:	unbekannt
sanitäre Installation:	Bad mit Wanne oder Dusche, WC und Handwaschbecken, einfache Ausstattung unterstellt

### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	Gaube
Besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	Individuell, baujahrestypisch
Bauschäden und Baumängel:	Weitere Bauschäden und Baumängel waren augenscheinlich nicht ersichtlich und können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Allgemeinbeurteilung	<p>Die Ausstattung wird insgesamt mit einfach und nicht zeitgemäß angenommen.</p> <p>Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses wird aufgrund der Außenbesichtigung mit durchschnittlich eingeschätzt.</p>

### **3.3 Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befinden sich zwei massive Nebengebäude. Diese werden als Abstellflächen genutzt. Das Dach des sich direkt an das Wohngebäude anschließenden Nebengebäudes aus rotem Klinkermauerwerk ist kaputt. Wasserschäden sind anzunehmen.

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, augenscheinlich keine Hofbefestigung, Einfriedung mit Toranlage zur Straße, Rasen, Sträucher, Bäume, keine Gartenanlage.  
Die Außenanlagen machen einen verwilderten Anschein.

.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Theeßen, Dorfstraße 16 zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Theeßen	96	7

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theeßen	1	20052	1.990 m <sup>2</sup>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	Einfamilienhaus	1.000 m <sup>2</sup>
Restfläche	Grünland	990 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.990 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mithilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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.

Für das vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Einfamilienhausgrundstück wird der Marktwert aus dem Sachwert abgeleitet und über Vergleichskennzahlen plausibilisiert.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 25 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Grundlage für die Bodenwertermittlung bilden die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwerte, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.990 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.000 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.01.2026	× 1,000	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	15,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	1.000	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 15,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.000 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 15.000,00 € <b><u>rd. 15.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt für den Bewertungsteilbereich Wohnbaufläche zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 **15.000,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

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

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag Bodenpreisveränderungen nicht eingetreten bzw. zu erwarten sind.

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks entsprechen dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

## 4.4 Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

## Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	905,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	169.235,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 21.01.2026 (2010 = 100)</b>	x	190,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	322.561,91 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	322.561,91 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre
• prozentual		37,50 %
• Faktor	x	0,625
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	201.601,19 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>201.601,19 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.064,05 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>209.665,24 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>15.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>224.665,24 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,70</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“</b>	=	<b>157.265,67 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>90.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche“</b>	=	<b>67.265,67 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>67.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

#### Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit auf Grundlage der Liegenschaftskarte vorgenommen:

Gebäude	Länge	Breite	Geschossfläche
	in m	in m	in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8,00	12,00	96,00
Veranda	1,80	4,00	7,20
Dachgeschoss	7,00	12,00	84,00
<b>Bruttogrundfläche</b>			<b>187,20</b>

Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses gesamt: ca. 187,00 m<sup>2</sup>.

### Herstellungskosten

Die tatsächlichen Bau-/Herstellungskosten sind nicht bekannt. Zur Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf sog. Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> (BGF) zurückgegriffen. Der Ansatz erfolgt in Anlehnung an die NHK 2010. Sie werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des/r Sachverständigen angesetzt.

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Das Einfamilienhaus konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung ausschließlich von außen in Augenschein genommen werden. Auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme sowie unter Berücksichtigung des angenommenen Zeitpunkts der letzten Modernisierung (Anfang der 1990er Jahre) ist von einem einfachen Ausstattungsstandard auszugehen.

Für die Wiederaufnahme der Nutzung als Einfamilienhaus sind erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher zunächst ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard (ASS 3,0 gemäß Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unterstellt und die entsprechenden Normalherstellungskosten angesetzt. Die erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten werden gemäß § 8 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im weiteren Verlauf der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG
Ausstattungsstandard	3,0 (durchschnittlich)

:

##### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.005,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,900

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 904,50 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd. 905,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

### **Nebengebäude**

Die Nebengebäude sind in einem baulich schlechten Zustand. Ein separater Wertansatz für die Gebäude mit untergeordneter Nutzung erfolgt nicht.

### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten NHK 2010 enthalten.

### **Außenanlagen**

Für die Außenanlagen erfolgt ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4 % vom vorläufigen Sachwert.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude entsprechend NHK 2010 beträgt 80 Jahre.

### **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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung **als bereits durchgeführt unterstellt** werden.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus**

Das geschätzt ca. 1950 errichtete Gebäude wurde für diese Bewertung zunächst als fiktiv modernisiert angenommen.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 15,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	3,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		1,0	14,5

Ausgehend von den 15,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1950 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 76 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region (im Landkreis Jerichower Land und Baujahre vor 1991) und unter Berücksichtigung der Lage (Bodenwertniveau), des Ausstattungsstandards und der Grundstücksfläche rd. 30 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage und der objektspezifischen Besonderheiten eine Marktanpassung von -30 % für sachgerecht erachtet. Der Sachwertfaktor k beträgt demnach 0,70.

### **Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:**

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als „vorläufiger Sachwert“ bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt überwiegend Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig ist. Für eine derartige Modernisierung und Instandsetzung werden Kosten in Höhe von ca.  $x \text{ 800 €/m}^2 \cdot 110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 90.000 \text{ €}$  geschätzt, die wertmindernd in Abzug gebracht werden.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Bei dem angesetzten Betrag in Höhe von 90.000 € handelt es sich nicht um eine Berechnung der Instandsetzungs- und Modernisierungskosten, sondern um den sachverständig geschätzten, wertmindernden Einfluss des vorgefundenen Bauzustandes auf den Immobilienwert.

**Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“**

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“</b>		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )		0,75 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>=</b>	<b>0,75 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	990,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>742,50 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>742,50 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>740,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 insgesamt **740,00**

**Erläuterungen**

Bei dem hinteren Grundstücksteil, welcher im Außenbereich liegt, handelt es sich um Grünland. Der Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt 0,75 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2024. Der Bodenrichtwert wird für die Bewertung als zutreffend erachtet und angesetzt.

**Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“**

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>740,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“</b>	<b>=</b>	<b>740,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“</b>	<b>=</b>	<b>740,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“</b>	<b>=</b>	<b>740,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>740,00 €</u></b>

#### 4.5 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Sachwert	Summe
Wohnbaufläche (bebauter Grundstücksteil)		67.000,00 €	67.000,00 €
Restfläche (Grünland)	740,00 €		740,00 €
Summe	-----	-----	67.740,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **67.740,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39291 Möckern OT Theeßen, Dorfstraße 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Theeßen	96	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Theeßen	1	20052

wird **auf der Grundlage einer Außenbesichtigung** zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 mit rd.

**68.000 €**

**in Worten: achtundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

#### **Ergebnisplausibilisierung**

Auf Basis der verfügbaren Marktdaten und Immobilienangebote im Internet (Immobilienportale) ergeben sich für den Landkreis Jerichower Land folgende Kaufpreisspannen:

Baualtersklasse 1900-1990, Einfache Ausstattung / Modernisierungstau:

Objektkategorie	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF	Anmerkungen
Altbau unsaniert (vor 1950, hoher Sanierungsbedarf)	300 - 550 €/m <sup>2</sup>	teilweise "Substanzverkäufe", grundlegende Sanierung erforderlich
Altbau teilsaniert (1950-1990, einfacher Standard)	550 - 800 €/m <sup>2</sup>	nur Teilmodernisierung, weiterer Investitionsbedarf
DDR-Typenbauten (1960-1990, einfache Ausstattung)	450 - 700 €/m <sup>2</sup>	Plattenbauten und Typen-EFH, grundlegender Modernisierungsbedarf
Durchschnitt dörfliche Lagen	600 - 850 €/m <sup>2</sup>	mittlerer Zustand, Modernisierungstau

Der ermittelte Verkehrswert beträgt rd. 68.000 €, dies entspricht **rd. 618 €/m<sup>2</sup>** Wohn-/Nutzfläche.

Im Hinblick auf die Spezifika des Bewertungsobjektes (Lage, Baujahr, Grundstücksgröße, Ausstattung, Zustand) ist der ermittelte Verkehrswert mit den vorgenannten Marktdaten ausreichend gestützt.

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

Brandenburg an der Havel, den 06.02.2026

---

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

#### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, 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 gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

### **BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **WoFG:**

### **GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

### **EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **BauO LSA:**

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [4] **Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel:** Baukosten 2018 Modernisierung/ Instandsetzung/ Umnutzung/ Sanierung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 23. Auflage
- [5] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage.

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.04.2025) erstellt

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)

## 7 Anlagen

### Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Vorderansicht mit Zufahrt zum Grundstück



Bild 2: Straßenansicht

**Anlage 4: Fotos**  
Seite 2 von 5



Bild 3: rechte Gebäudeseite mit Eingangsveranda



Bild 4: Hauseingang über Veranda

**Anlage 4: Fotos**  
Seite 3 von 5



Bild 5: linke Gebäudeseite



Bild 6: Bewertungsobjekt mit Umgebung in östliche Richtung

**Anlage 4: Fotos**

Seite 4 von 5



Bild 7: Blick zu den Nebengebäuden hinter dem Haus



Bild 8: massives Nebengebäude mit defektem Dach

**Anlage 4: Fotos**

Seite 5 von 5



Bild 7: Detail Gaube mit Einfachfenster

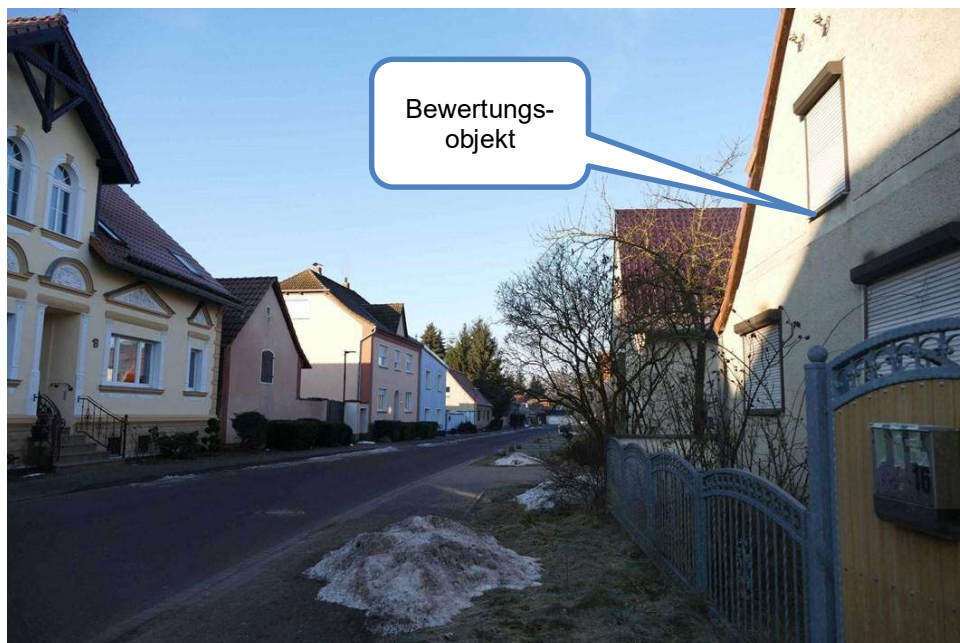


Bild 8: Dorfstraße in westliche Richtung