

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 zweier bebauter Grundstücke
(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:

39517 Tangerhütte OT Schelldorf
Schelldorfer Dorfstraße 9

Geschäftszeichen:

7 K 10/25

Aktenzeichen:

2025-0351

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	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Großräumige Lage	5
3.2	Kleinräumige Lage	5
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Wohnhaus	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	11
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
4.3	Pensionsgebäude	12
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.3.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	12
4.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
4.4	Nebengebäude	14
4.5	Außenanlagen	14
4.6	Zubehörbewertung	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	15
5.2	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2 - Flurstück 96	16
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnbaufläche“	17
5.2.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnbaufläche“	18
5.2.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Pension“	21
5.2.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Pension“	22
5.2.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Stall/Scheune“	24
5.2.7	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Stall/Scheune“	25
5.2.8	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2 - Flurstück 96	27
5.3	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4 - Flurstücke 291, 292, 293	28
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	28
5.3.2	Bodenwertermittlung	29
5.3.3	Ertragswertermittlung	30
5.3.4	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 4 - Flurstücke 291, 292, 293	32
5.4	Verkehrswerte	32
6	Verzeichnisse, Urheberrecht	34
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen	34
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
6.4	Verzeichnis der Anlagen	35
6.5	Urheberrecht	35
7	Anlagen	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

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

Wohnhaus nebst Pension und Stallgebäuden bebauten Grundstücke in 39517 Tangerhütte, Schelldorfer Dorfstraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schelldorf	168	2	Schelldorf	2	96	2.660 m ²
Schelldorf	168	4	Schelldorf	2	291	900 m ²
Schelldorf	168	4	Schelldorf	2	292	380 m ²
Schelldorf	168	4	Schelldorf	2	293	360 m ²

Auftraggeber:

Amtsgericht Stendal
Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal

Eigentümer:

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

Auftragsdatum:

10. September 2025

Wertermittlungsstichtag:

19. November 2025

Besonderheiten:

1. Es liegt ein Eigengrenzüberbau vor (vgl. 2.4 und 3.3).
2. Bei einem HQ200-Extremereignis besteht Hochwassergefahr.
3. Das Bewertungsobjekt ist teilweise als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen (vgl. 3.3).
4. In Abt. II des Grundbuchs sind 2 Grunddienstbarkeiten eingetragen (vgl. 3.4).
5. Es bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. 3.5).

Der von den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unbelastete **Gesamt-Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag mit rund

600.000 €

(In Worten: sechshunderttausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten zuzüglich acht Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich zwei CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal
Auftrag vom 10. 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 Wohnhaus, Pensionszimmern und Stallgebäuden

Objektadresse: Schelldorfer Dorfstraße 9 in 39517 Tangerhütte OT Schelldorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schelldorf, Blatt 168, lfd. Nr. 2, 4

Katasterangaben: Gemarkung Schelldorf, Flur 2, Flurstück 96 (2.660 m²);
Gemarkung Schelldorf, Flur 2, Flurstück 291 (900 m²);
Gemarkung Schelldorf, Flur 2, Flurstück 292 (380 m²);
Gemarkung Schelldorf, Flur 2, Flurstück 293 (360 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 15.07.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Grundstücke zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 19.11.2025

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 19.11.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 03.11.2025 fristgerecht eingeladen.

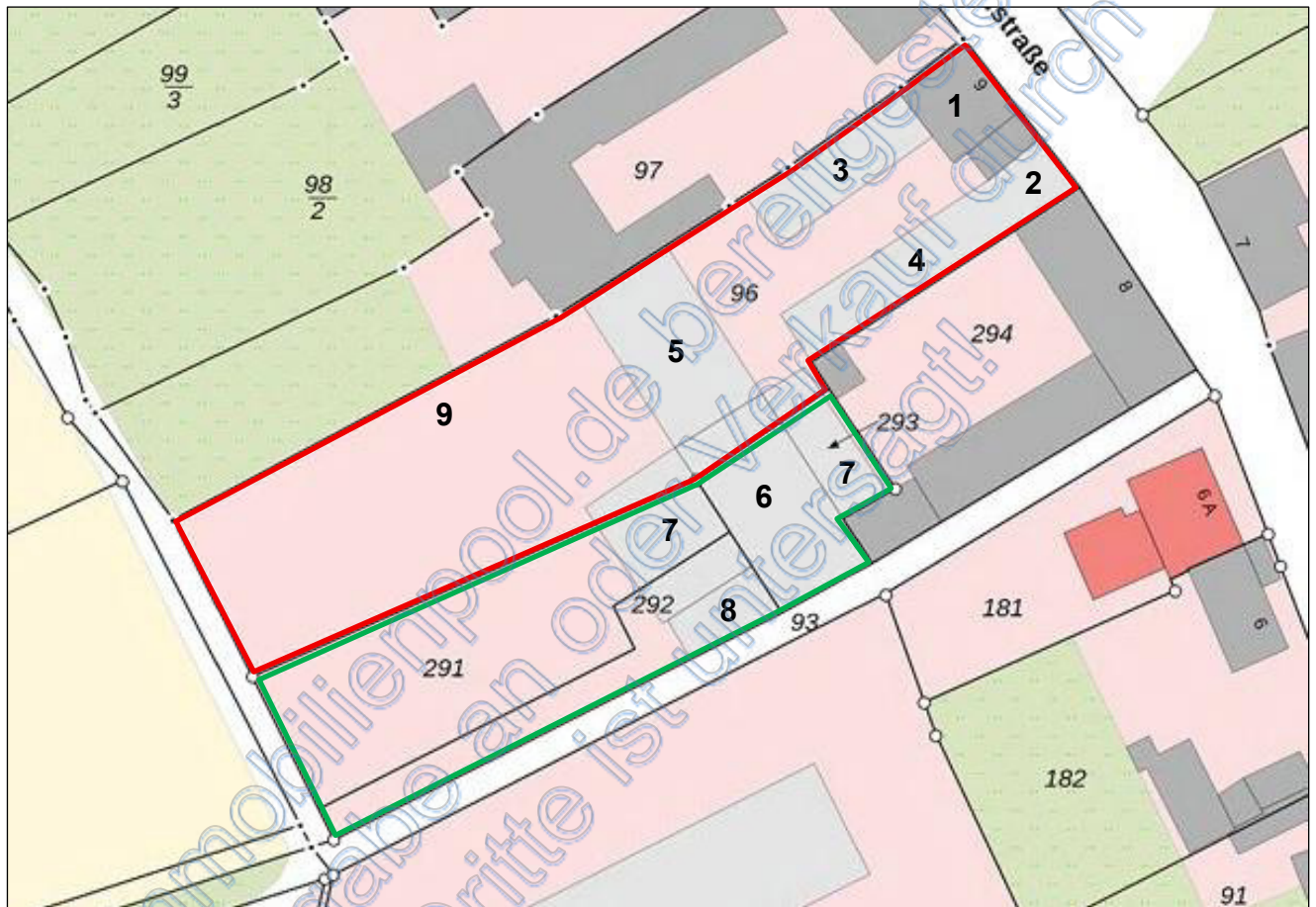
Teilnehmer am Ortstermin: der Vater des Miteigentümers, ein beauftragter Makler sowie der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Bewertungsobjekt konnte betreten und besichtigt werden. Eigentümerseitig wurden Auskünfte erteilt und Objektunterlagen zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Grundrisse wurden stichprobenartig durch ein örtliches Handlaseraufmaß überprüft. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

2.4 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei rechtlich selbständigen Grundstücken. Bedingt durch die Regelung des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) ist für jedes rechtlich selbständige Grundstück ein gesonderter Verkehrswert zu schätzen.

Auf der nachfolgenden Übersichtskarte ist ersichtlich, dass die Stallgebäude des Grundstücks lfd. Nr. 4 (Flurstücke 291, 292, 293) teilweise auf das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 96) überbaut sind. Aufgrund des geringen Bodenwertniveaus liegt die Wertbeeinflussung durch die Überbausituation im Rundungsbereich des Verkehrswertes, so dass nachfolgend keine weitere Berücksichtigung erfolgt.



- Grundstück lfd. Nr. 2 – Flurstück 96
- Grundstück lfd. Nr. 4 – Flurstücke 291, 292 und 293
- 1** Wohnhaus mit Gebäudedurchfahrt
- 2** Ferienwohnung/Einliegerwohnung (zum Wohnhaus gehörend)
- 3** Pension
- 4** Stall
- 5** Scheune
- 6** Scheune
- 7** Ställe
- 8** Garagen
- 9** Unterstände (nicht in Katasterkarte eingetragen)

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Tangerhütte (10.108 Einwohner – Stand 31.12.2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Tangermünde (ca. 13 km), Stendal (ca. 25 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 62 km) <u>Bundesstraßen:</u> B1 / B 107 (ca. 19 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Lüderitz (ca. 26 km) <u>Bahnhof:</u> Tangerhütte (ca. 16 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 143 km), Leipzig-Halle (ca. 146 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung in den letzten 5 Jahren: ca. -1,9 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortskern von Schelldorf; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Tangerhütte beträgt ca. 16 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte in den umliegenden Städten; öffentliche Verkehrsmittel (Bus-haltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage – als Geschäftslage nur bedingt 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:	<u>lfd. Nr. 2 – Flurstück 96</u> Straßenfront: ca. 23 m; mittlere Tiefe: ca. 116 m; unregelmäßige Grund- stücksform (vgl. Anlage 7.3) <u>lfd. Nr. 4 – Flurstücke 291, 292 und 293</u> Straßenfront: ca. 80 m; mittlere Tiefe: ca. 20 m; unregelmäßige Grund- stücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Durchgangsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Straßenraumbeleuchtung und Parkbuchten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Bio-Kleinkläranlage; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	teils mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude; Eigengrenzüberbau der Stallgebäude der Flurstück 291, 292, 293 auf das Flurstück 96; eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Hochwassergefahr:	Das Bewertungsobjekt liegt nur etwa 500 m von der Elbe entfernt. Gemäß Hochwassergefahrenkarte halten die Hochwasserschutzmaßnahmen bei einem HQ100-Ereignis (mittlere Wahrscheinlichkeit) stand. Bei einem HQ200-Ereignis (Extremereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist jedoch mit einem Schadenseintritt zu rechnen.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Stendal (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster teilweise als Verdachtsfläche aufgeführt: <i>1. Die Flurstücke 96, 291, 292 der Flur 2 in der Gemarkung Schelldorf sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.</i> <i>2. Das Flurstück 293 der Flur 2 in der Gemarkung Schelldorf befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Landkreises Stendal mit der ortsüblichen Bezeichnung "LPG-Stützpunkt" und ist unter der Reg.-Nr. 1534071050605 erfasst</i> <i>Die Ersterfassung des Standortes im Altlastenkataster erfolgte im Mai 1992.</i> <i>Folgende Betriebszeiträume sind bekannt:</i> • von 1958 bis 1991 Nutzung und Betrieb als Reparaturwerkstatt der LPG • Von 1991 bis 1992 Nutzung und Betrieb als Reparaturwerkstatt von der Agrar GmbH <i>Zu den am Standort gehandhabten Stoffen gehörten lt. Standortakte folgende Abfälle:</i> • Verunreinigte Heizöle, auch Dieselöl (Schlüsselnr. 54108) • Verbrennungsmotoren und Getriebeöle (Schlüsselnr. 54112) • Hydrauliköle (Schlüsselnr. 54106) <i>Zum Standort liegen der Untern Bodenschutzbehörde keine weiteren Informationen vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Erkenntnisse und Hinweise, die Gefahrenabwehr oder Erkundungsmaßnahmen am Standort erforderlich machen. Aufgrund der Vornutzung des Grundstücks kann das Auffinden bisher nicht bekannter Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.</i>

Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß §3 BBodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde.

Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von Ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für den Boden und das Grundwasser zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

Das betroffene Flurstück wurde im Jahr 2010 nahezu vollständig neu mit Stallanlagen bebaut. Insoweit sind zukünftig keine Erdarbeiten zu erwarten. Ein Restrisiko (z.B. Grundwasserbelastung) verbleibt jedoch.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Schelldorf, Blatt 168 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: • Nur lastend auf Flurstücke 292 und 293 der Flur 2: Grunddienstbarkeit (Elektroleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 294, eingetragen am 13.07.2012 • Nur lastend auf Flurstück 292 der Flur 2: Grunddienstbarkeit (Kraftfahrzeugeinstellrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 294, eingetragen am 13.07.2012 • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 09.04.2025
Anmerkung:	Der Verkehrswert wird von den Eintragungen unbelastet ausgewiesen. Die Wertbeeinflussungen werden außerhalb des Gutachtens separat dargestellt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschermerke:	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

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Stendal nicht.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Dieser enthält teilweise wertbeeinflussenden Eintragungen: <i>Auf den Flurstücken 291, 292, 293 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</i> <i>Auf dem Flurstück 96 sind Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.</i>

Baulastenblatt-Nr. Schelldorf 006

Das Flurstück 96 verbleibt in Blatt 006 von Schelldorf mit folgender Verpflichtung:

Vereinigung mehrerer Grundstücke § 4 (2) BauO LSA: Das Flurstück 96 der Gemarkung Schelldorf, Flur 2 bildet mit dem Flurstück 97 der Gemarkung Schelldorf, Flur 2 ein Baugrundstück i. S. von § 4 Abs. 2 BauO LSA. Alle baulichen Anlagen auf vorgenannten Grundstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Flurstücke ein Grundstück. Eingetragen am 29.04.2021

Baulastenblatt-Nr. Schelldorf 465/006

Vereinigung mehrerer Grundstücke § 4 (2) BauO LSA: Die Grundstücke der Gemarkung Schelldorf, Flur 2, Flurstück 96, 97 bilden ein Baugrundstück i. S. von § 4 Abs. 2 BauO LSA. Alle baulichen Anlagen auf vorgenannten Grundstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Flurstücke ein Grundstück.

Eingetragen am 15.01.2009

Vereinigungsbaulasten sollen üblicherweise baurechtliche Hürden beseitigen. Da das Bewertungsgrundstück durchweg über eine Neubebauung verfügt, übt die Baulast keine signifikante Wertbeeinflussung aus.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Bisher wurde kein Flächennutzungsplan aufgestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt nach Angabe der Stadt Tangerhütte im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht:

Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte mit der Baugenehmigung Nr. 63/465/398/09 vom 7.4.2009 zum Neubau eines Wohnhauses mit Pension übersandt. Die Übereinstimmung mit den Bauunterlagen wurde nicht detailliert geprüft. Offensichtlich erkennbare bzw. wesentlich wertbeeinflussende Abweichungen wurden nicht festgestellt. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

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

Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg bestehen keine offenen Trink- und Abwasserbeiträge. Es sind keine Kostenverursachende Maßnahmen in Planung.

Das Grundstück (Flurstück 96) ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Verträge sind aktiv. Eine zentrale Abwasserentsorgung im Bereich des Flurstückes ist nicht vorhanden und nicht geplant. Die abwassertechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Versickerung auf dem Grundstück.

Die Flurstücke 291, 292 und 293 sind nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist aufgrund der Entfernung zur öffentlichen Trinkwasserversorgung unter bestimmten Voraussetzungen und erhöhten Hausanschlusskosten möglich. Für das Flurstück 291 bedarf es der Zustimmung des Grundstückseigentümers des Vorliegergrundstückes mittels eingetragener Grunddienstbarkeit. Eine zentrale Abwasserentsorgung im Bereich der Flurstücke ist nicht vorhanden und nicht geplant. Zur abwassertechnischen Erschließung der Flurstücke wäre durch den Grundstückseigentümer eine dezentrale Entwässerungsanlage zu errichten und zu betreiben.

Nach Angabe der Stadt Tangerhütte bestehen offene Forderungen i. H. v. 1.419,75 € für die Grundsteuer A/B sowie für weitere Gebühren. Offene Forderungen für Erschließungsbeiträge etc. bestehen nicht. 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 Ersteher im Zwangsversteigerungstermin hinterfragen, ob er ein, von diesen Kosten unbelastetes Grundstück ersteigern kann.**

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der ausführende Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen sowie der erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben zum Ortstermin erfragt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 96) ist mit einem Wohngebäude, einer Pension und Stallgebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze im Freien bzw. im Bereich von Unterständen. Das Objekt ist momentan ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht im Wesentlichen der Wohnnutzung. Eine straßenseitige Ferienwohnung kann ggf. als Gewerbeeinheit (Büro etc.) genutzt werden. Das Betreiben der Pension ist aufgrund der Größe und der kurzen Saisonauslastung allenfalls dem Nebenerwerb zuzuordnen.

Das Grundstück lfd. Nr. 4 (Flurstücke 291, 292 und 293) ist mit Stall- und Landwirtschaftsgebäuden bebaut. Zur seitlichen Stichstraße sind 2 Gargeneinstellplätze (nicht besichtigt) vorhanden. Das Objekt ist momentan ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung wird als kleiner Pferdehof o.ä. im Zusammenhang mit dem Grundstück lfd. Nr. 2 gesehen.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	2010 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierungen:	keine
Flächen:	Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt rd. 480 m ² . Die Wohnfläche beträgt rd. 338 m ² .
Energieeffizienz:	Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Diele mit Geschosstreppe, Wohnen/Küche, Zimmer, Flur, Bad/WC, HWR, Waschen/Trocknen; Gebäudedurchfahrt; Einliegerwohnung mit Wohnraum nebst Küche, Bad/WC und Abstellraum <u>Dachgeschoss:</u> Flur, Schlafzimmer über der Gebäudedurchfahrt, Arbeitszimmer, Bad/WC, Abstellraum, Flur, 2 Zimmer, Bad/WC, Frühstücksraum und Küche sowie Zugang zum Laubengang bzw. den Pensionszimmern

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Erdgeschoss, darüber Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Tonziegeldeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute, moderne Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Holz-Vergaser, Öl-Heizung und Wärmepumpe sowie Solarthermie; Fußbodenheizung; zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, vereinzelt Kunststoffbelag o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	freistehende Wanne, Dusche und Waschtisch sowie wandhängendes WC-Becken nebst Einbauspülkasten; weitere Bäder mit Dusche, Waschbecken und WC etc.
Küchenausstattung:	Einbauküche guter Qualität (vgl. 4.6 Zubehörbewertung)

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Gaube (bereits im Modellansatz enthalten)
Besondere Einrichtungen:	Kamin im EG, Kaminofen im DG (ohne Wertansatz)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

4.3 Pensionsgebäude

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	2010 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierungen:	keine
Flächen:	Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt rd. 286 m ² . Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt rd. 138 m ² . Im Erdgeschoss befinden sich Garagen und der Heizungsraum.
Energieeffizienz:	Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Erdgeschoss ist überwiegend barrierefrei. Die Pensionszimmer werden jedoch nur über einen Laubengang mit Treppe erschlossen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Heizungsraum, Garagen <u>Dachgeschoss:</u> vier Pensionszimmer jeweils mit Wohnraum nebst Küchennische und Dusche/WC sowie Schlafbereich im Dachspitz

4.3.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Erdgeschoss, darüber Holzbalkendecke
Treppen:	Treppen zu den Spitzböden meist als Wendeltreppen bzw. eine Mittelholm-Stahlterappe mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Tonziegeldeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute, moderne Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Holz-Vergaser, Öl-Heizung und Wärmepumpe sowie Solarthermie; Fußbodenheizung;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, vereinzelt Kunststoffbelag o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	Dusche und Waschtisch sowie wandhängende WC-Becken nebst Einbauspülkästen
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer bis guter Qualität (vgl. 4.6 Zubehörbewertung)

4.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Außentreppe (bereits im Modellansatz enthalten)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

4.4 Nebengebäude

Grundstück lfd. Nr. 2 – Flurstück 96

Längs entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze ist ein Nebengebäude als zweigeschossiges Stallgebäude (**4** – vgl. 2.4) in Ziegelbauweise mit Satteldach mit Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung sowie Holztüren, Einfachfenster, Pflasterboden und Elektroanschluss vorhanden. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut. Im Erdgeschoss bestehen jedoch Fertigstellungsdefizite beim Pflasterboden.

In der Grundstücksmitte wurde quer ein eingeschossiges Scheunengebäude (**5**) mit Satteldach nebst vorgehängter Regenentwässerung, großen Schiebetoren, Einfachfenster, Estrichboden und Elektroanschluss errichtet. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich großzügige Unterstände (**9**) mit 12 Stellplätzen.

Grundstück lfd. Nr. 4 – Flurstücke 291, 292 und 293

Das zweigeschossige Scheunengebäude (**6**) wurde in Ziegelbauweise mit Satteldach nebst Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung sowie Holztore errichtet. An die Scheune wurden jeweils traufseitig offene Stallgebäude (**7**) in Stahl- und Holzkonstruktion mit Heuboden im Dachgeschoss errichtet. Die Dächer wurden als Pultdächer mit bituminöser Pappdeckung ausgeführt. Straßenseitig sind 2 massive Garagen (**8**) aus älterem Bestand mit Pultdach nebst Wellasbestdeckung und Holztoren vorhanden.

4.5 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Bio-Kleinkläranlage mit Überlauf und Versickerung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Mauer, Zaun und Hecken) vorhanden.

4.6 Zubehörbewertung

Im Kaufvertrag von 2021 wurde das Mobiliar separat ausgewiesen. Für die Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung sind nur die Teile des Mobiliars zu berücksichtigen, die eine Zubehöreigenschaft aufweisen. Das umfasst im konkreten Fall die Einbauküche der Eigentümerwohnung sowie die Einbauküche und das Mobiliar der Pension. Folgende Wertansätze lassen sich den Unterlagen entnehmen:

Einbauküche Wohnhaus:	23.000 € x 0,30 = 6.900 €
Einbauküche Pension:	6.500 € x 0,20 = 1.300 €
Mobiliar Pension:	<u>3.200 € x 0,20 = 640 €</u>
Summe:	32.700 € 8.840 €

Aufgrund der weiteren Abnutzung seit dem Objektkauf teils bis zum Erreichen der üblichen Nutzungsdauer werden die damaligen Zeitwerte in freier sachverständiger Würdigung wie oben dargestellt mit Anpassungsfaktoren von 0,20 bis 0,30 gekürzt. Der Zeitwert des Zubehörs ergibt sich mit rd. **8.840 €**.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39517 Tangerhütte, Schelldorfer Dorfstraße 9 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schelldorf	168	2	Schelldorf	2	96	2.660 m ²
Schelldorf	168	4	Schelldorf	2	291	900 m ²
Schelldorf	168	4	Schelldorf	2	292	380 m ²
Schelldorf	168	4	Schelldorf	2	293	360 m ²
Fläche insgesamt:						4.300 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um die beiden rechtlich selbstständigen Grundstücke des Gesamtobjekts. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
lfd. Nr. 2 - Flurstück 96	Wohnhaus, Pension, Stall/Scheune	2.660 m ²
lfd. Nr. 4 - Flurstücke 291, 292, 293	Stallgebäude, Garagen, Unterstände	1.640 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		4.300 m ²

5.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2 - Flurstück 96

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Wohnhaus	Wohnhaus, Einliegerwohnung	500 m ²
B - Pension	Pensionszimmer, Garage, Heizung	500 m ²
C - Stall/Scheune	Nebengebäude	1.660 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.660 m ²

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Hinsichtlich des Bewertungsteilbereichs A ist 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), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (hier) 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) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Hinsichtlich der Bewertungsteilbereiche B und C ist 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) der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung eines typischen **Renditeobjektes** der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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) 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). 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 sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung 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 und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnbaufläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **8,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 19.11.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 2.660 m ² Bewertungsteilbereich = 500 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	8,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.11.2025	× 1,110	gemäß Baupreisindex

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 8,88 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	500	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 8,88 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	8,88 €/m²	
Fläche	×	500 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	4.440,00 €	
	rd.	4.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **4.400,00 €**.

5.2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnbaufläche“

5.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.014,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	480 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	486.720,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	922.821,12 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	922.821,12 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		65 Jahre
• prozentual		18,75 %
• Faktor	x	0,8125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	749.792,16 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		749.792,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	29.991,69 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	779.783,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	784.183,85 €
Sachwertfaktor	x	0,44
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich	=	345.040,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Wohnhaus“	=	335.040,89 €
	rd.	335.000,00 €

5.2.3.2 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 **1.014 €/m² BGF** für das Wohnhaus. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt (vgl. Anlage 7.6).

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Unterlagen und eines örtlichen Handlaseraufmaßes ermittelt und mit rd. **480 m²** für das Wohnhaus in Ansatz gebracht. Die Berechnung ist in der Anlage 7.5 dargestellt.

Baupreisindex

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das (gemäß Angaben zum Ortstermin) 2010 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2010 = 15 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 15 Jahre =) 65 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **65 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **18,75 %** und ein Minderungsfaktor von **0,8125**.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, so z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude; Einfriedungen wie Mauern, Zäune u. Ä., Hof Tore und -türen sowie Hofbefestigungen. Der Wert der Außenanlagen wird gemäß § 21, Abs. 3, ImmoWertV nach Erfahrungssätzen geschätzt und im Sachwertverfahren prozentual zum Gebäudewert berücksichtigt. Es wird ein Ansatz in Höhe von rd. 4 % berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (749.792,16 €)	29.991,69 €

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. Das Bewertungsobjekt liegt allerdings außerhalb der Spannen der abgeleiteten Merkmale (z.B. vorläufiger Sachwert, Wohnfläche). Insoweit liefert das Sachwertfaktormodell des Gutachterausschusses kein belastbares Ergebnis und kann nur zur groben Orientierung herangezogen werden. Bei einer extrapolierten Ermittlung und Anpassung an den Bodenrichtwert, die Restnutzungsdauer und die zeitliche Entwicklung ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. **0,44**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das Erfordernis einer zusätzlichen Anpassung besteht nach Auffassung des Sachverständigen im konkreten Fall nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt besteht eine latente Hochwassergefahr im Falle eine HQ200-Extremereignisses. Die Versicherung gegen Hochwasser beträgt jährlich je nach Standort und Objektgröße üblicherweise zwischen 100 und 1.000 €. Ein genauer Kostenvoranschlag für das Objekt ist aus Datenschutzgründen nicht möglich. Es wird ein pauschaler Wertabschlag als abgezinster Barwert in Höhe von **10.000 € für eine Hochwasserschutzversicherung** vorgenommen.

5.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Pension“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 19.11.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 2.660 m ² Bewertungsteilbereich = 500 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	8,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.11.2025	× 1,110	gemäß Baupreisindex

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 8,88 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	500	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 8,88 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	8,88 €/m²	
Fläche	×	500 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	4.440,00 €	
	rd.	4.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **4.400,00 €**.

5.2.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Pension“

5.2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Pension	Wohnungen OG	137,98	5,00	689,90	8.278,80
	Garage etc. EG	72,98	2,00	145,96	1.751,52
Summe		210,96		835,86	10.030,32

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)	10.030,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.874,33 €
jährlicher Reinertrag	= 6.155,99 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,00 % von 4.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 264,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.891,99 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 65 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,289
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 95.974,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.400,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B - Pension“	= 100.374,63 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 100.374,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B - Pension“	= 100.374,63 €
	rd. 100.000,00 €

5.2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den diesseitig per Handlaseraufmaß überprüften Grundrissen ermittelt. Die Wohnfläche der vier Pensionszimmer ergibt sich insgesamt mit rd. **137,98 m²**. Die Nutzfläche im Erdgeschoss ergibt sich mit **72,98 m²**.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Im konkreten Fall konnten keine Vermietungszahlen aus der Nutzung als Pensionsbetrieb mitgeteilt werden. Ersatzweise wird eine übliche Miete aus Dauermietverhältnissen gewählt. Vom Gutachterausschuss wurden für Dorflagen Mieten von 4,00 – 6,00 €/m² ausgewiesen. Es wird ein Mietertrag in Höhe von **5,00 €/m²** gewählt. Für das Erdgeschoss (überwiegend Garagen) wird eine Miete von **2,00 €/m²** angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1] veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 359,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	137,98 m ² × 14,00 €/m ²
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		3.874,33 €

Liegenschaftszinssatz

Seitens des Gutachterausschusses wurden unter Open Data Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von unter 20 % veröffentlicht. Für Dörfer wird hierbei ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 5,7 % bei einer Spanne von 0,65 bis 11,84 % ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der geringen Objektgröße und der langen Restnutzungsdauer wird ein Liegenschaftszinssatz von **6,0 %** gewählt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

vgl. die Ableitungen für den Bewertungsteilbereich „A – Wohnhaus“

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das Erfordernis einer zusätzlichen Anpassung besteht nach Auffassung des Sachverständigen im konkreten Fall nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

5.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Stall/Scheune“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 19.11.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 2.660 m ² Bewertungsteilbereich = 1.660 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	8,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.11.2025	× 1,110	gemäß Bau- preisindex

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 8,88 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	500	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 8,88 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	8,88 €/m²	
Fläche	×	1.660 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	14.740,80 € rd. 14.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **14.700,00 €**.

5.2.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Stall/Scheune“

5.2.7.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune	Lager o.ä.	667,00	1,50	1.000,50	12.006,00
Unterstand	12 Stellplätze	-	-	240,00	2.880,00
Summe				1.240,50	14.886,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)	14.886,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.479,42 €
jährlicher Reinertrag	= 10.406,58 €
Reinertragsanteil des Bodens 8,00 % von 14.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.176,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.230,58 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 8,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,559
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 79.004,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.700,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich	= 93.704,53 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 93.704,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 4.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „C - Stall/Scheune“	= 89.704,53 €
	rd. 90.000,00 €

5.2.7.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden aus den diesseitig ermittelten Brutto-Grundflächen abgeleitet. Bei einem objekttypischen Nutzflächenfaktor von 0,90 ergibt sich die Nutzfläche insgesamt mit rd. **667 m²**. Des Weiteren stehen **12 Stellplätze** in einem Unterstand zur Verfügung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Im konkreten Fall liegen keinerlei Vermietungszahlen für das Bewertungsobjekt vor. Sowohl landwirtschaftliche als auch Lagernutzungen erzielen üblicherweise Mieten zwischen 1,00 und 2,00 €/m². Unter Berücksichtigung der potenziellen Nutzung (u.a. teilweise nur Heuboden im Obergeschoss) wird ein mittlerer Mietertrag in Höhe von **1,50 €/m²** gewählt. Die Stellplätze werden monatlich mit **20 €/Stellplatz** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1] veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	446,58 €
Instandhaltungskosten	Lager o.ä. Stellplätze (Stpl.)	667,00 m ² × 4,20 €/m ² 12 Stpl. × 53,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	595,44 €
Summe		4.479,42 €

Liegenschaftszinssatz

Seitens des Gutachterausschusses wurden für die konkrete Objektart keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Es liegen jedoch Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von unter 20 % vor. Hiernach wird für Dörfer ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 5,7 % bei einer Spanne von 0,65 bis 11,84 % ausgewiesen. Unter Berücksichtigung eines Zuschlages für die gewerbliche Nutzung wird ein Liegenschaftszinssatz von **8,0 %** gewählt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Somit ergibt sich ein Ansatz von **30 Jahren** für das Stall- bzw. Scheunengebäude.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Stall- bzw. Scheunengebäude

Das (gemäß Angaben zum Ortstermin) 2010 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2010 = 15$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **15 Jahren**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das Erfordernis einer zusätzlichen Anpassung besteht nach Auffassung des Sachverständigen im konkreten Fall nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Im Stallgebäude konnten **Fertigstellungsdefizite** am Pflasterboden festgestellt werden. Der diesbezügliche Wertnachteil wird grob überschlägig auf rd. **4.000 €** geschätzt.

5.2.8 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2 - Flurstück 96

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Verfahrensart	Verfahrenswert
A – Wohnhaus	Wohnhaus	Sachwert	335.000,00 €
B – Pension	Pension, Garage	Ertragswert	100.000,00 €
C – Stall/Scheune	Stall/Scheune	Ertragswert	90.000,00 €
Summe			525.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sach- und Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **525.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 2 - Flurstück 96 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

525.000,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 4 - Flurstücke 291, 292, 293

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im 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 unzutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage eines ersatzweise herangezogenen 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 Ertragswertermittlung 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.

5.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Aufgrund der partiellen Nutzung als Hinterland (Reitplatz) wird ein geminderter Bodenrichtwert in Höhe von **6,00 €/m²** angesetzt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.640 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	6,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.11.2025	× 1,110	gemäß Baupreisindex

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	6,66 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	500	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	6,66 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	6,66 €/m²	
Fläche	×	1.640 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	10.922,40 €	
		rd. 11.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **11.000,00 €**.

5.3.3 Ertragswertermittlung

5.3.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Stallgebäude	Stall/Heuboden	1.132,00	1,00	1.132,00	13.584,00
	2 Garagen	-	-	60,00	720,00
Summe				1.192,00	14.304,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)	14.304,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.967,68 €
jährlicher Reinertrag	= 8.336,32 €
Reinertragsanteil des Bodens 8,00 % von 11.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 880,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.456,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 8,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,559
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 63.818,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 74.818,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 74.818,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 74.818,64 €
	rd. 75.000,00 €

5.3.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden aus den diesseitig ermittelten Brutto-Grundflächen abgeleitet. Bei einem objekttypischen Nutzflächenfaktor von 0,90 ergibt sich die Nutzfläche insgesamt mit rd. **1.132 m²**. Des Weiteren stehen **2 Garagen** zur Verfügung.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Im konkreten Fall liegen keinerlei Vermietungszahlen für das Bewertungsobjekt vor. Sowohl landwirtschaftliche als auch Lagernutzungen erzielen üblicherweise Mieten zwischen 1,00 und 2,00 €/m². Unter Berücksichtigung der potenziellen Nutzung (nur Stall (überwiegend offen) und Heuboden im Obergeschoss) wird ein Mietertrag in Höhe von **1,00 €/m²** gewählt. Die Garagen werden monatlich mit **30 €/Garage** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1] veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	429,12 €
Instandhaltungskosten	Lager, Stall etc. 1.132,00 m ² × 4,20 €/m ² Garagen (Gar.) 2 Gar. × 106,00 €	4.754,40 € 212,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	572,16 €
Summe		5.967,68 €

Liegenschaftszinssatz

Seitens des Gutachterausschusses wurden für die konkrete Objektart keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Es liegen jedoch Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von unter 20 % vor. Hiernach wird für Dörfer ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 5,7 % bei einer Spanne von 0,65 bis 11,84 % ausgewiesen. Unter Berücksichtigung eines Zuschlages für die gewerbliche Nutzung wird ein Liegenschaftszinssatz von **8,0 %** gewählt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Somit ergibt sich ein Ansatz von **30 Jahren** für die Stallgebäude.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Das (gemäß Angaben zum Ortstermin) 2010 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2010 = 15 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 15 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **15 Jahren**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das Erfordernis einer zusätzlichen Anpassung besteht nach Auffassung des Sachverständigen im konkreten Fall nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Derartige Besonderheiten bestehen nicht.

5.3.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 4 - Flurstücke 291, 292, 293

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **75.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 4 - Flurstücke 291, 292, 293 wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

75.000,00 €

geschätzt.

5.4 Verkehrswerte

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Pferdehof bzw. zuletzt geplanten Ziegenhof. Das Gesamtobjekt besteht aus zwei rechtlich selbständigen Grundstücken. Das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 96) ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus wurde 2010 errichtet und verfügt über rd. 338 m² Wohnfläche. Des Weiteren sind auf dem Bewertungsgrundstück ein Pensionsgebäude mit rd. 138 m² Wohnfläche nebst Garagen und Heizungsraum sowie Nebengebäude als Stall, Scheune und Unterstand vorhanden. Das Grundstück lfd. Nr. 4 (Flurstücke 291, 292 und 293) ist mit 3 Stall- bzw. Scheunengebäuden und Garagen bebaut. Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Ärzte sind überwiegend erst ab 13 bis 16 km Entfernung vorhanden.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist ungenutzt.
- b. Auf dem Bewertungsgrundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die mitgeschätzt werden müssten. Einbauküchen und die Ausstattungen der Pensionszimmer wurden als Zubehör unter 4.6 bewertet.
- d. Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- e. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- f. Es liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor (vgl. 3.5).
- g. Das Grundstück ist als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen (vgl. 3.4).
- h. Gemäß Katasterkarte liegt ein Eigengrenzüberbau vor (vgl. 2.4).
- i. Nach Angabe zum Ortstermin besteht eine grundstücksbezogene Versicherung. Einem potenziellen Ersterher wird empfohlen, vor Abgabe der Gebote, selbst für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen.

Die Verkehrswerte für die mit Wohnhaus, Pension und Stall-/Scheunengebäuden bebauten Grundstücke in 39517 Tangerhütte, Schelldorfer Dorfstraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schelldorf	168	2	Schelldorf	2	96	2.660 m ²
Schelldorf	168	4	Schelldorf	2	291	900 m ²
Schelldorf	168	4	Schelldorf	2	292	380 m ²
Schelldorf	168	4	Schelldorf	2	293	360 m ²

werden unter Berücksichtigung der nachfolgenden Besonderheit geschätzt.

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei rechtlich selbständigen Grundstücken. Bedingt durch die Regelung des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) ist für jedes rechtlich selbständige Grundstück ein gesonderter Verkehrswert zu schätzen. Der Verkehrswert für ein Gesamtausgebot ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte.

Die **Einzelverkehrswerte** werden zum Wertermittlungstichtag für das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 96) des Grundbuchblattes 168 mit

525.000,00 €

(In Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro) und

für das Grundstück lfd. Nr. 4 (Flurstücke 291, 292, 293) des Grundbuchblattes 168 mit

75.000,00 €

(In Worten: fünfundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

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

600.000,00 €

(In Worten: sechshunderttausend Euro)

geschätzt.

Der Zeitwert des Zubehörs wurde unter 4.6 zusätzlich mit **8.840 €** 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 13. Januar 2026



Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

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



6 Verzeichnisse, Urheberrecht

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2017 (BGBl. I S. 3634), in aktueller Fassung

BauNVO:

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

BGB:

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

GEG:

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, in aktueller Fassung

ZVG:

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

6.2 Verwendete objektbezogene Unterlagen

[U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Schelldorf

[U2] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12. September 2025

[U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 27. August 2025

[U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 18. Sept. 2025

[U5] Liegenschaftskarte vom 10. September 2025

[U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 12. September 2025

[U7] on-geo-Daten vom 10. September 2025

[U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 22. Oktober 2025

[U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 1. Oktober 2025

[U10] Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 8. Oktober 2025

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

[U12] Bauunterlagen des Landkreises Stendal

[U13] Unterlagen vom Grundbuchamt Stendal

[U14] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt

[U15] 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-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: Grundrisse und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.5: Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung sowie Berechnung der BGF
- Anlage 7.6: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
- Anlage 7.7: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7.8: Fotodokumentation

6.5 Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des jeweiligen Rechteinhabers gestattet.

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

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

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

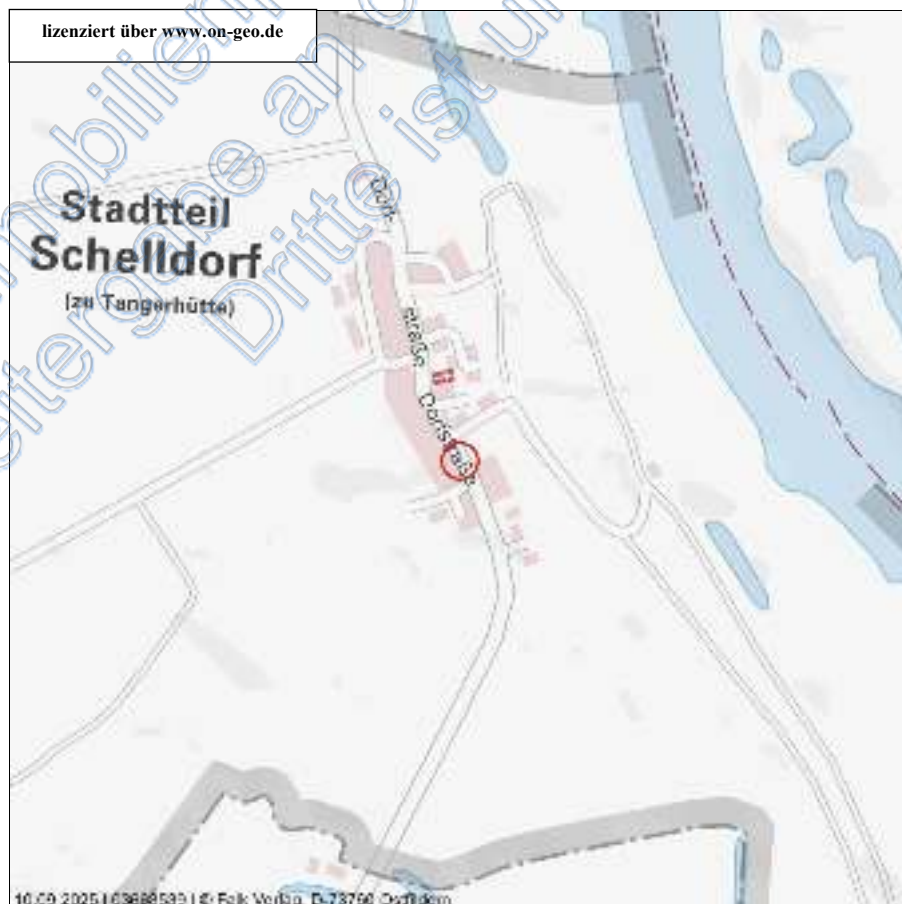
7 Anlagen

7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands

lizenziert über www.on-geo.de

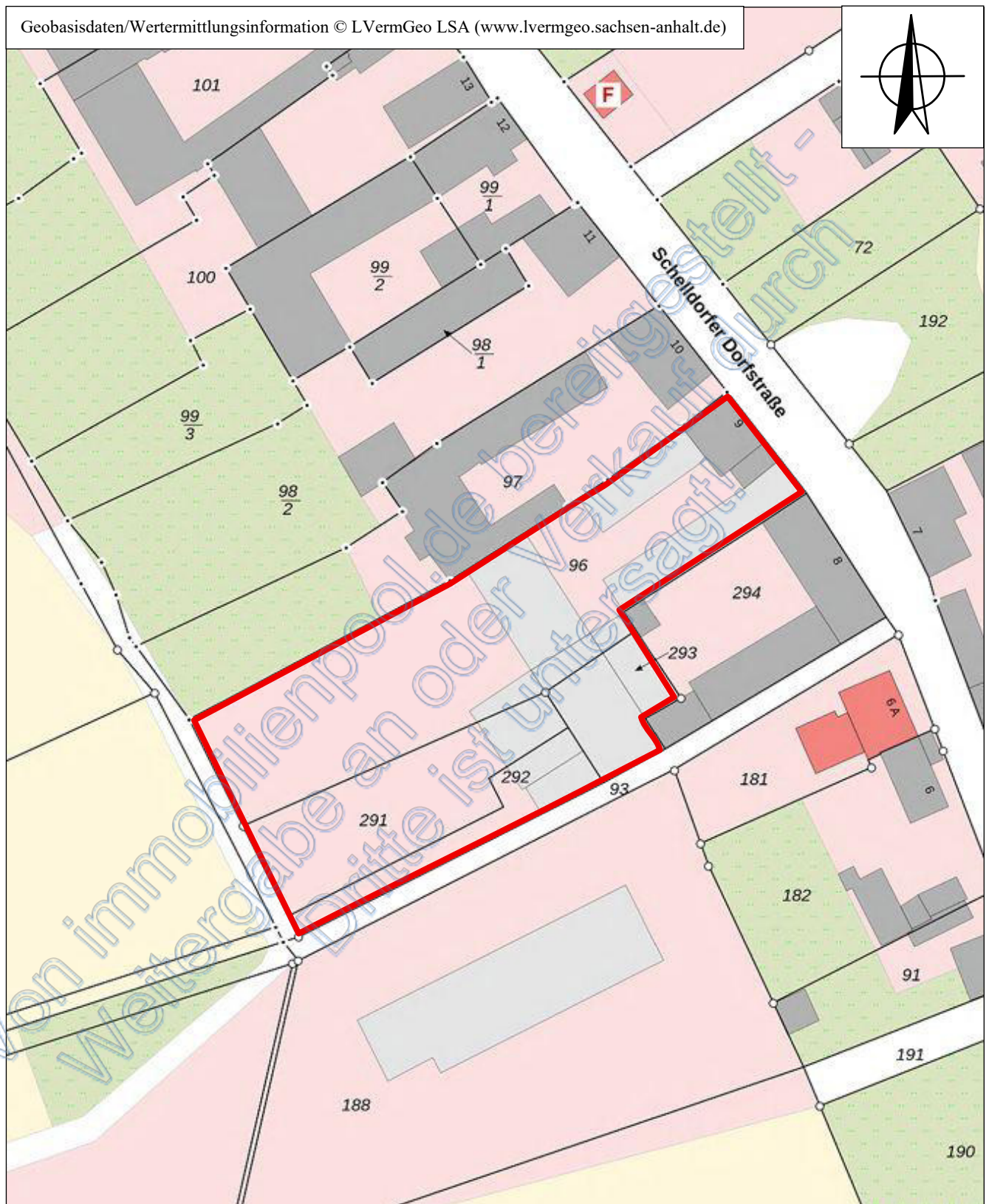
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7.2 Straßenkarte / Stadtplan



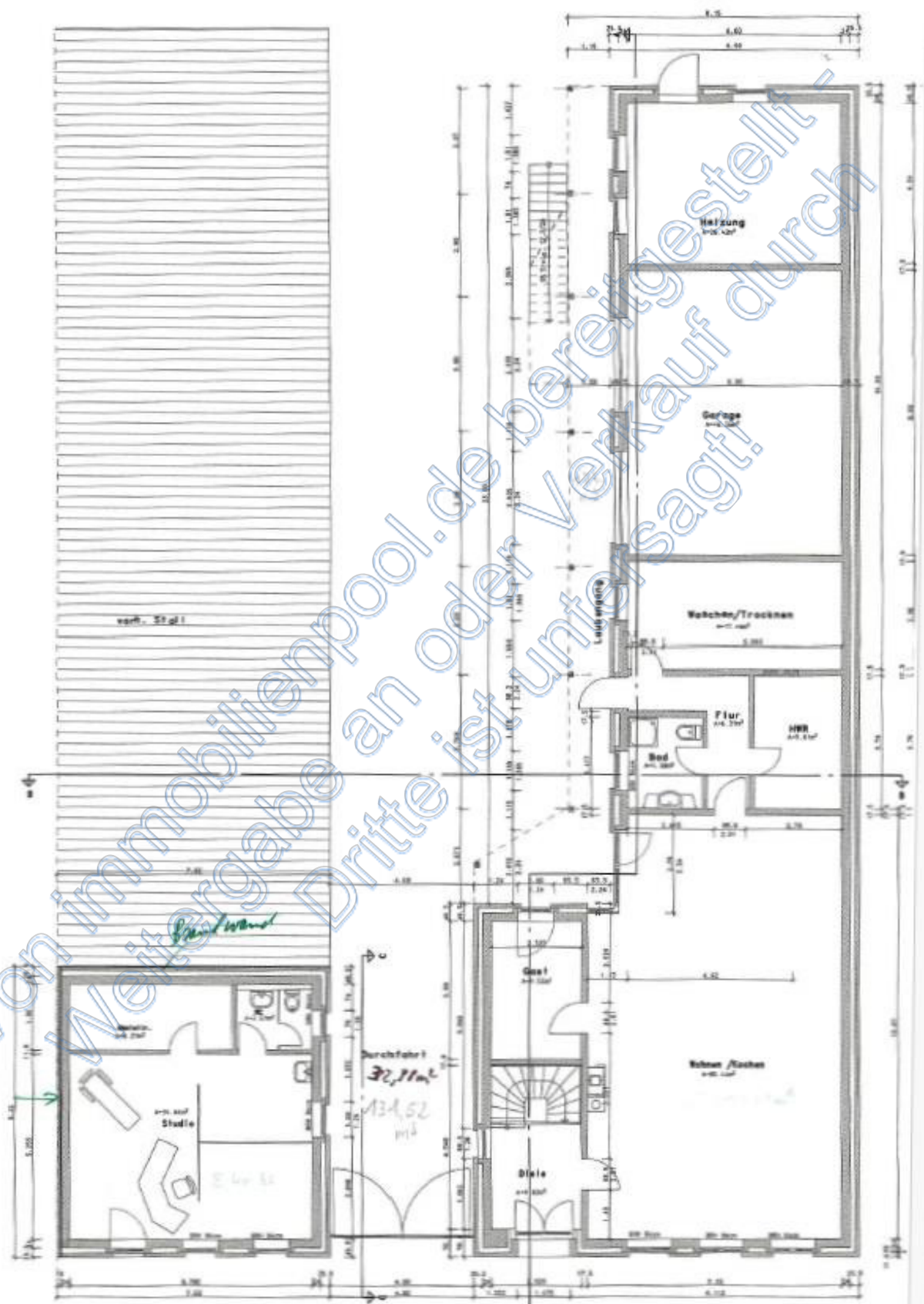
7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

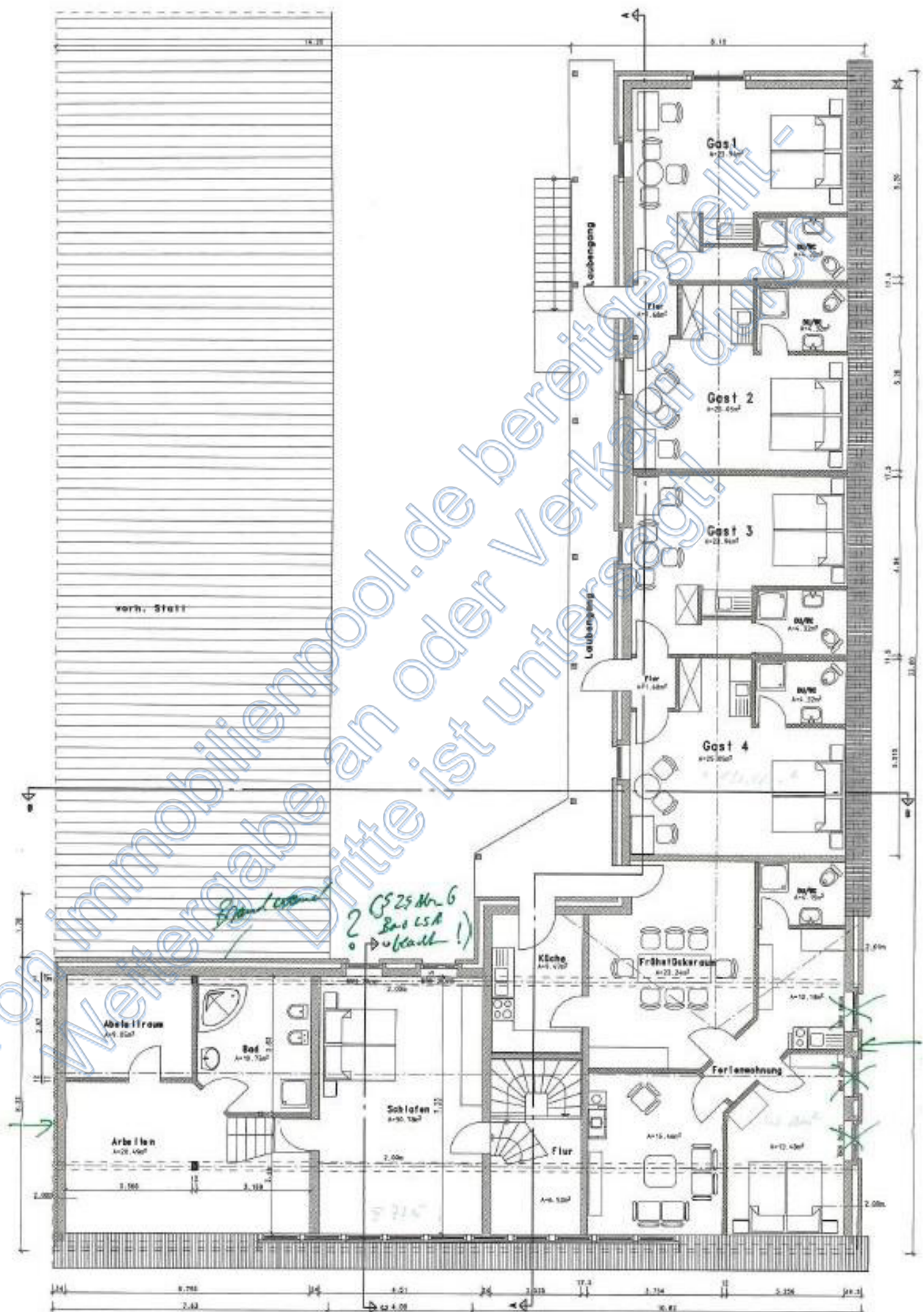
Geobasisdaten/Wertermittlungsinformation © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

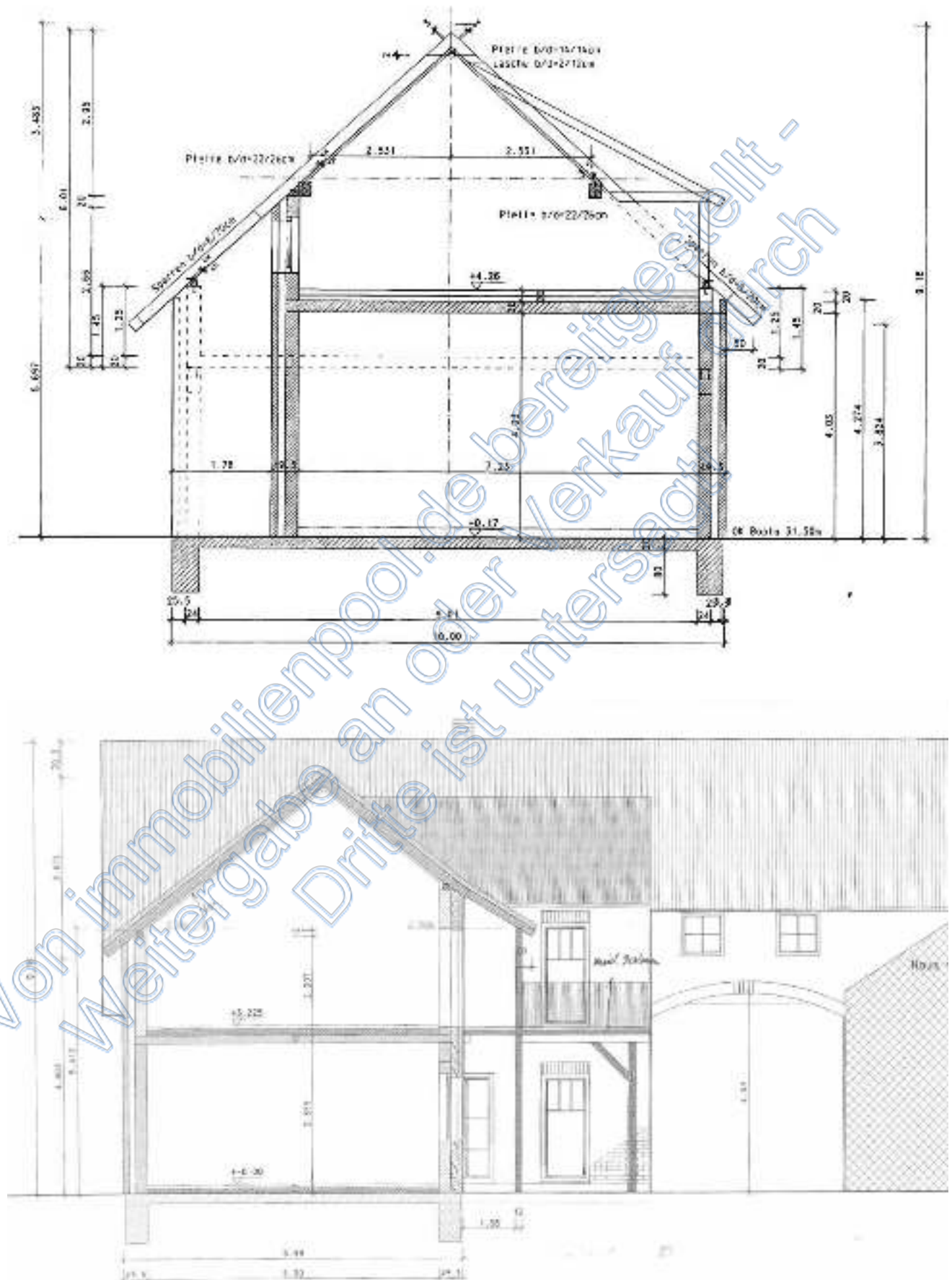


7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:

Gebäudeschnitt:

7.5 Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung sowie Berechnung der BGF

Wohneinheit	Grundfläche (m²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Wohnhaus mit ELW				
Erdgeschoss:				137,95 m²
Diele mit Geschosstreppe	9,82	1,00	9,82	
Gast	9,55	1,00	9,55	
Wohnen/Kochen	80,44	1,00	80,44	
Flur	6,39	1,00	6,39	
Bad/WC	5,28	1,00	5,28	
Hauswirtschaftsraum	9,01	1,00	9,01	
Waschen/Trocknen	17,46	1,00	17,46	
Einliegerwohnung:				46,36 m²
Studio	34,64	1,00	34,64	
Bad/WC	3,51	1,00	3,51	
Abstellraum	8,21	1,00	8,21	
Dachgeschoss:				153,50 m²
Flur mit Geschosstreppe	6,52	1,00	6,52	
Schlafzimmer	30,78	1,00	30,78	
Arbeiten	20,49	1,00	20,49	
Bad/WC	10,73	1,00	10,73	
Abstellraum	9,05	1,00	9,05	
Zimmer	15,46	1,00	15,46	
Zimmer	13,48	1,00	13,48	
Flur	10,13	1,00	10,13	
Dusche/WC	4,15	1,00	4,15	
Frühstücksraum	23,24	1,00	23,24	
Küche	9,47	1,00	9,47	
Wohneinheiten insg.:				337,81 m²

Der teils für die Pension genutzte Bereich im Dachgeschoss (Frühstücksraum, Küche etc.) wird dem Wohnhaus zugeordnet, da für einen Pensionsbetrieb nur eine eingeschränkte wirtschaftliche Nachhaltigkeit gesehen wird.

Nutzeinheit	Grundfläche (m²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Pension				
Garage	46,56	1,00	46,56	
Heizung	26,42	1,00	26,42	
Gast 1	33,94	1,00	33,74	
Gast 2	35,05	1,00	35,05	
Gast 3	33,94	1,00	33,94	
Gast 4	35,05	1,00	35,05	
Nutzeinheiten insg.:				210,76 m²

Die Schlafböden (ausgebauter Spitzboden) wurden den Pensionszimmern mit jeweils 10 m² zugerechnet.

Berechnung der BGF

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist Bestandteil der DIN 277 und dient zur Berechnung von Grundflächen von Bauwerken oder deren Teilen, sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Grundflächen nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume, wie in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken bleiben unberücksichtigt.

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Wohnhaus mit ELW	a	EG, DG	12,01 m	6,99 m	2	167,90
	a	EG, DG	9,34 m	3,83 m	2	71,54
	a/b	EG, DG	11,63 m	8,22 m	2	191,20
	a	EG	7,11 m	6,99 m	1	49,70
Summe						480,34 rd. 480,00

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Stall (4)	a	EG, DG	30,93 m	7,63 m	2	471,99
Summe						rd. 472,00

Die Nutzfläche ergibt sich bei einem Nutzflächenfaktor von 0,90 mit **rd. 425 m²**.

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Scheune (5)	a	EG	21,50 m	12,50 m	1	268,75
Summe						rd. 269,00

Die Nutzfläche ergibt sich bei einem Nutzflächenfaktor von 0,90 mit **rd. 242 m²**.

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Scheune (6)	a	EG, DG	24,00 m	12,50 m	2	600,00
Summe						rd. 600,00

Die Nutzfläche ergibt sich bei einem Nutzflächenfaktor von 0,90 mit **rd. 540 m²**.

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Stallanbauten (7)	a	EG, DG	13,00 m	17,00 m	2	442,00
Summe						rd. 442,00

Die Nutzfläche ergibt sich bei einem Nutzflächenfaktor von 0,90 mit **rd. 398 m²**.

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Stallanbauten (7)	a	EG, DG	18,00 m	6,00 m	2	216,00
Summe						rd. 216,00

Die Nutzfläche ergibt sich bei einem Nutzflächenfaktor von 0,90 mit **rd. 194 m²**.

7.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
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 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	64,5 %	35,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämm-putz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

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 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	0,0	0,00
3	945,00	64,5	609,53
4	1.140,00	35,5	404,70
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.014,23 gewogener Standard = 3,4			

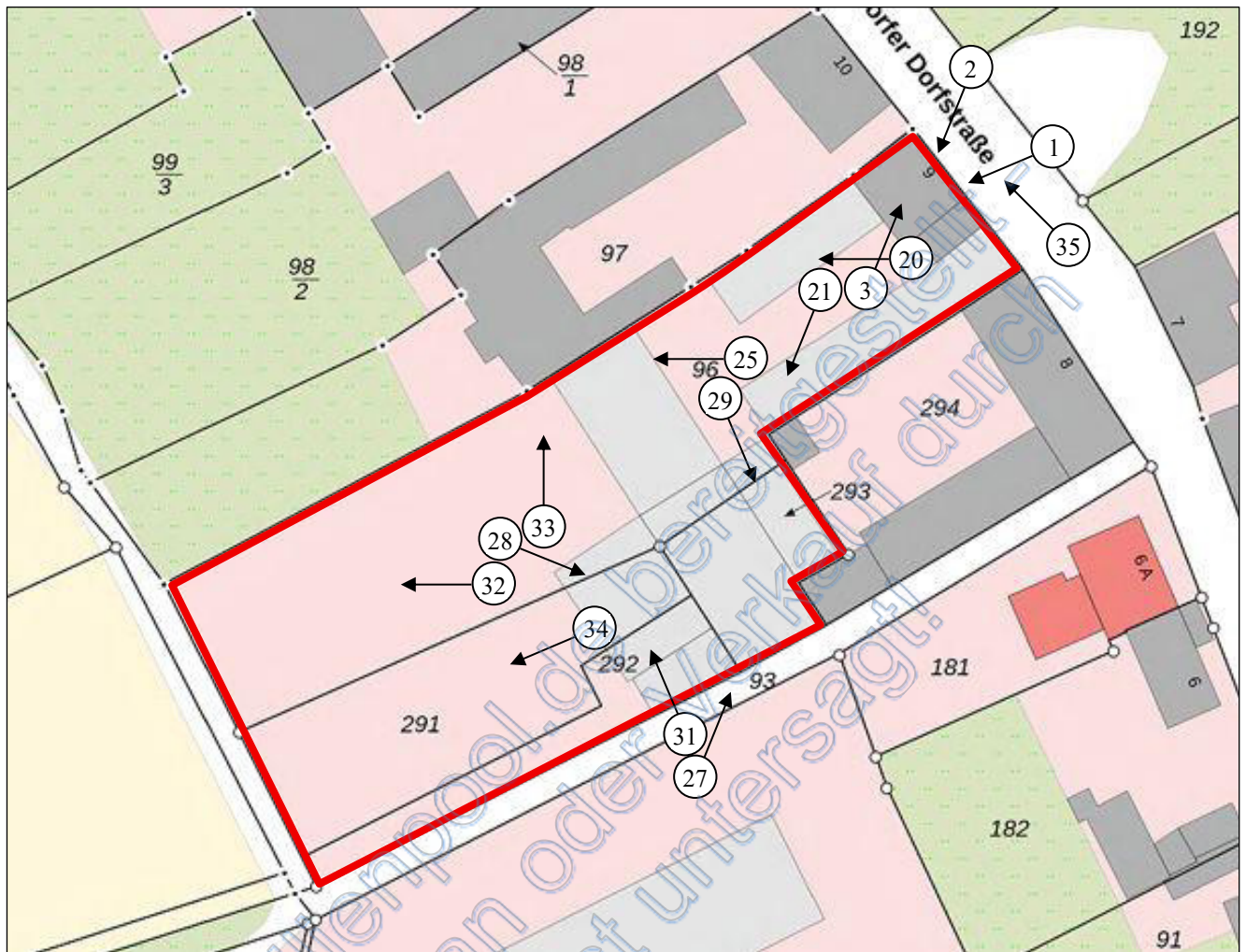
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.014,23 €/m² BGF

rd. 1.014,00 €/m² BGF

7.7 Fotoübersichtsplan



7.8 Fotodokumentation



2

Straßenansicht des Wohnhauses mit Einliegerwohnung links und Gebäudedurchfahrt



3

Hofansicht des Wohnhauses mit Gebäudedurchfahrt



4

Wohnzimmer



5

Küche und Essplatz



6

Badezimmer im EG



7

Badzimmer im EG



8

Arbeitszimmer



9

Schlafzimmer



10

Badezimmer im DG



11

Badezimmer im DG



12

Ankleide



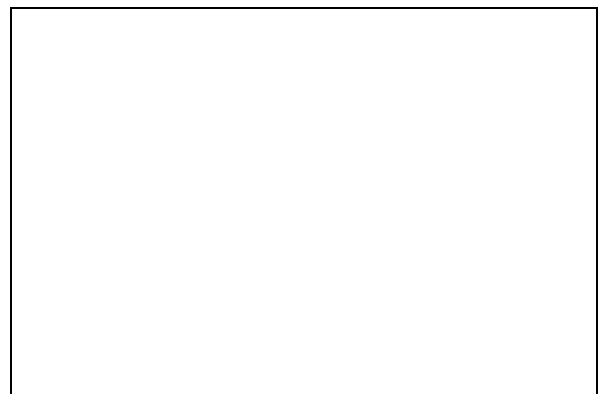
13

Verteilung der Fußbodenheizung



14

Zimmer



15

Frühstücksraum



16

Küche



17

Beispiel für Pensionszimmer



18

Dusche/WC eines Pensionszimmers



19

Dusche/WC eines Pensionszimmers



20

Hofansicht der Pension



21

Heizungsanlage im EG



22

Hofansicht des zweigeschossigen Stallgebäudes



23

Blick in das Stallgebäude



24

Dachgeschoss des Stallgebäudes



25

Hofansicht der eingeschossigen Scheune



26

Blick in die Scheune



27

Straßenansicht der zweigeschossigen Scheune



28

gartenseitiger Stallanbau



29

hofseitiger Stallanbau



30

Heuboden eines Stallanbaus



31

Garagen



32

Unterstand



33

Unterstand



34

Grundstücksfreifläche (Reitplatz)



35

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt links