

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 die Verkehrswerte 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](mailto:info@expert-service.de)

**Bewertungsobjekt:**

**39590 Tangermünde**  
Fritz-Schulenburg-Straße 10, 11

**Geschäftszeichen:**

**7 K 24/25**

**Aktenzeichen:**

**2026-0302**

---

**Ausführender Gutachter:**

**Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann**

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

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                                 | <b>Seite</b>          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>1</b>   | <b>Ergebnisübersicht.....</b>                                                    | <b>2</b>              |
| <b>2</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                                  | <b>3</b>              |
| 2.1        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....                                     | 3                     |
| 2.2        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                               | 3                     |
| 2.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                             | 3                     |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                                        | <b>4</b>              |
| 3.1        | Großräumige Lage.....                                                            | 4                     |
| 3.2        | Kleinräumige Lage .....                                                          | 4                     |
| 3.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                                 | 4                     |
| 3.4        | Privatrechtliche Situation .....                                                 | 5                     |
| 3.5        | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                             | 5                     |
| 3.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                                | 6                     |
| 3.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                                  | 6                     |
| 3.8        | Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung ..... | 6                     |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>                            | <b>7</b>              |
| 4.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                                     | 7                     |
| 4.2        | Mehrfamilienhaus.....                                                            | 7                     |
| 4.2.1      | Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Nutzungseinheiten etc. ....                | 7                     |
| 4.2.2      | Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung.....                      | 8                     |
| 4.2.3      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....                    | 8                     |
| 4.3        | Garagen- und Lagergebäude .....                                                  | 9                     |
| 4.4        | Nebengebäude.....                                                                | 9                     |
| 4.5        | Außenanlagen.....                                                                | 9                     |
| <b>5</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                        | <b>10</b>             |
| 5.1        | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....                                           | 10                    |
| 5.2        | Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1 - Flurstück 195 .....               | 10                    |
| 5.2.1      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                              | 10                    |
| 5.2.2      | Bodenwertermittlung.....                                                         | 11                    |
| 5.2.3      | Ertragswertermittlung.....                                                       | 13                    |
| 5.2.4      | Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1 - Flurstück 195 .....                            | 15                    |
| 5.3        | Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2 - Flurstück 194 .....               | 16                    |
| 5.3.1      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                              | 16                    |
| 5.3.2      | Bodenwertermittlung.....                                                         | 16                    |
| 5.3.3      | Ertragswertermittlung.....                                                       | 16                    |
| 5.3.4      | Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2 - Flurstück 194 .....                            | 18                    |
| 5.4        | Verkehrswerte .....                                                              | 18                    |
| <b>6</b>   | <b>Verzeichnisse, Urheberrecht .....</b>                                         | <b>20</b>             |
| 6.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                                | 20                    |
| 6.2        | Verwendete objektbezogene Unterlagen.....                                        | 20                    |
| 6.3        | Verwendete Wertermittlungsliteratur.....                                         | 21                    |
| 6.4        | Verzeichnis der Anlagen .....                                                    | 21                    |
| 6.5        | Urheberrecht.....                                                                | 21                    |
| <b>7</b>   | <b>Anlagen.....</b>                                                              | <b>Anlage Seite 1</b> |

# 1 Ergebnisübersicht

## GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die u.a. mit einem

**Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke  
in 39590 Tangermünde, Fritz-Schulenburg-Straße 10, 11**

| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Fläche             |
|-------------|-------|----------|-------------|------|-----------|--------------------|
| Tangermünde | 6643  | 1        | Tangermünde | 16   | 195       | 383 m <sup>2</sup> |
| Tangermünde | 6643  | 2        | Tangermünde | 16   | 194       | 332 m <sup>2</sup> |

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Stendal  
Abt. Zwangsversteigerung  
Scharnhorststraße 42, 39576 Stendal

**Eigentümer:**

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

**Auftragsdatum:**

1. Dezember 2026

**Wertermittlungstichtag:**

21. Januar 2026

**Besonderheiten:**

1. Bei der Stadt bestehen geringfügig offene Kosten (vgl. 3.6).
2. Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des „äußeren An-  
scheins“ begutachtet werden. Das damit einhergehende Risiko  
wird am Ende der Wertermittlung berücksichtigt.

**Der Gesamt-Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag mit rund

**244.000 €**

**(In Worten: zweihundertvierundvierzigtausend Euro)**

geschätzt.

### Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zuzüglich sechs Anlagen mit insgesamt 9 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 42, 39576 Stendal

Auftrag vom 1. Dezember 2025 (Eingang des Auftragsschreibens)

Eigentümer: Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

### 2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäude  
Grundstück, bebaut mit Nebengebäuden

Objektadresse: Fritz-Schulenburg-Straße 10, 11 in 39590 Tangermünde

Grundbuchangaben: Grundbuch von Tangermünde, Blatt 6643, lfd. Nr. 1, 2

Katasterangaben: Gemarkung Tangermünde, Flur 16, Flurstück 195 (383 m²);  
Gemarkung Tangermünde, Flur 16, Flurstück 194 (332 m²)

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 19.11.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Grundstücke zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 21.01.2026

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 21.01.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 08.12.2025 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Bewertungsobjekt konnte lediglich vom Straßenraum aus besichtigt werden. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Großräumige Lage

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                               | Sachsen-Anhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kreis:                                    | Stendal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ort und Einwohnerzahl:                    | Tangermünde (10.212 Einwohner – Stand 31.12.2024)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen: | <u>Nächstgelegene größere Stadt:</u> Stendal (ca. 12 km)<br><u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 69 km)<br><u>Bundesstraßen:</u> B 188 (ca. 2,5 km)<br><u>Autobahnzufahrt:</u> A2 Magdeburg-Zentrum (ca. 60 km)<br><u>Bahnhof:</u> Tangermünde (ca. 0,5 km), Stendal (ca. 12 km)<br><u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 157 km) |
| Demografische Struktur:                   | Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"><li>• in den letzten 5 Jahren: ca. -0,8 %</li></ul>                                                                                                                                                                                                                           |

#### 3.2 Kleinräumige Lage

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innerörtliche Lage:                                           | Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen sowie Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung bzw. im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit geschlossener, meist zweigeschossiger Bauweise                                                                                                                                                                                               |
| Beeinträchtigungen:                                           | keine                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Topografie:                                                   | eben                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gestalt und Form:                                             | <u>lfd. Nr. 1 – Flurstück 195</u><br>Straßenfront: ca. 14 m; mittlere Tiefe: ca. 40 m; unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)<br><u>lfd. Nr. 2 – Flurstück 194</u><br>Straßenfront: ca. 10 m; mittlere Tiefe: ca. 35 m; unregelmäßige Grundstücksform                      |

#### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                |                                                                                                                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:    | Anliegerstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen                                                                                                          |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Kleinsteinpflaster; Parkstreifen ausreichend vorhanden |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; leichter Überbau des Hauptgebäudes im Bereich der östlichen Gebäudeecke; eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken                                                                                                                                                                                                |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden<br><br>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |
| Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:                | Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Stendal (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.                                                                                                                                                                                                        |

### 3.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 6643 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 20.08.2025</li></ul> |
| Anmerkung:                            | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.                                                                                                                                                |
| Herschvermerke:                       | keine bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.                                                                                                                          |

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.                                                                                                                               |
| Denkmalschutz:                        | Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Stendal nicht.                                                                                                                                                                          |
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.                                                                                                                                                                                |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:       | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nach Angabe der Stadt Tangermünde liegt das Bewertungsobjekt 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 der Stadt Tangermünde wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte vom 1. August 1945 zum Wiederaufbau bzw. Neubau eines Wohnhauses übersandt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte u.a. aufgrund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

**Beitragsrechtlicher Zustand:** Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet. Nach Angabe der Stadt Tangermünde bestehen offenen Forderungen i. H. v. 73,87 € sowie offene Grundabgaben i. H. v. 123,86 €. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

Nach Angabe der Stadtwerke Tangermünde bestehen keine offenen Trink- und Abwasserbeiträge. Es sind keine Kostenverursachende Maßnahmen in Planung. Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. an die öffentliche Abwasserentsorgung (Mischkanal) angeschlossen. Die Verträge sind aktiv.

### 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. 1 (Flurstück 195) ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze. Das Objekt ist teilweise vermietet. Die Wohnung im Obergeschoss wird durch den Eigentümer selbst genutzt. Die Mieterin der Wohnung im Erdgeschoss hat den Mietvertrag zum 31.01.2026 gekündigt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Wohnnutzung.

Das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 194) ist mit einem Garagen- bzw. Lagergebäude o.ä. bebaut. Inwieweit diese Nutzflächen vermietet sind oder überhaupt vermietbar sind, ist nicht bekannt. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Nachfolgenutzung wird von Garagen- und einfacher Lagerhaltung (Kellerersatz) ausgegangen.

## 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.

**Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung basiert insofern auf Wahrnehmungen von außen und Annahmen.** Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

### 4.2 Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Nutzungseinheiten etc.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | grenzständiges, teilunterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss                                                                                                                                         |
| Baujahr:                   | 1947 gemäß vorliegenden Unterlagen                                                                                                                                                                                                         |
| Modernisierung:            | 1993 teilweise modernisiert; wahrscheinlich fanden innerhalb der letzten Jahre weitere Modernisierungsmaßnahmen z.B. an der Dachdeckung statt                                                                                              |
| Flächen:                   | Die Wohnfläche beträgt rd. 259 m².                                                                                                                                                                                                         |
| Energieeffizienz:          | Ein Energieausweis liegt nicht vor.                                                                                                                                                                                                        |
| Barrierefreiheit:          | Der Zugang zum Gebäude ist nicht vollständig barrierefrei.                                                                                                                                                                                 |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine wirtschaftlich sinnvollen                                                                                                                                                                                                            |
| Außenansicht:              | teils verputzt, teils Sichtmauerwerk                                                                                                                                                                                                       |
| Nutzungseinheiten:         | <u>Kellergeschoss:</u> Teilunterkeller mit üblichen Kellerräumen etc.<br><u>Erdgeschoss:</u> Gebäudedurchgang mit Treppenhaus; 3-Raum-Wohnung<br><u>Obergeschoss:</u> 4-Raum-Wohnung<br><u>Dachgeschoss:</u> wahrscheinlich 3-Raum-Wohnung |

#### 4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

|                         |                                                                                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:       | Massivbau                                                                                                                                        |
| Fundamente:             | Streifenfundament                                                                                                                                |
| Keller:                 | Ziegelmauerwerk mit 51 cm Stärke                                                                                                                 |
| Umfassungswände:        | Ziegelmauerwerk mit 38 cm Stärke                                                                                                                 |
| Innenwände:             | Mauerwerk bis 25 cm Stärke                                                                                                                       |
| Geschossdecken:         | Keller mit Massivdecke, darüber Holzbalkendecken                                                                                                 |
| Treppen:                | Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz                                                                                          |
| Hauseingang(sbereich):  | Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt                                                                                                  |
| Dach:                   | zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech |
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                                      |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                        |
| Elektroinstallation:    | einfache Ausstattung                                                                                                                             |
| Heizung/Warmwasser:     | ggf. modernisierte Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatventilen                                            |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                                   |
| Bodenbeläge:            | Holzdielen mit Textilbelag, Laminat oder Fliesen                                                                                                 |
| Wandbekleidungen:       | glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen                                                                                   |
| Deckenbekleidungen:     | Deckenputz bzw. Gipskartonplatten                                                                                                                |
| Fenster:                | Kunststoff-Isolierglasfenster, moderne Dachflächenfenster                                                                                        |
| Türen:                  | einfache Holztüren                                                                                                                               |
| Sanitäre Installation:  | wahrscheinlich aus der Modernisierungszeit von 1993                                                                                              |

#### 4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Besondere Bauteile:       | keine vorhanden |
| Besondere Einrichtungen:  | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | gut             |

|                                  |                                                               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Bauschäden und Baumängel:        | keine wesentlichen erkennbar                                  |
| Grundrissgestaltung:             | zweckmäßig                                                    |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | keine erkennbar                                               |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, normal. |

### 4.3 Garagen- und Lagergebäude

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:        | zweigeschossiges Garagen- und Lagergebäude mit Flachdach                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baujahr:           | 1907 gemäß vorliegenden Unterlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Außenansicht:      | insgesamt verputzt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nutzungseinheiten: | Im Bereich der linken Gebäudeseite befindet sich ein Garagentor. Die übrigen Gebäudeöffnungen sind zugemauert und verputzt. Insoweit ist allenfalls von einem Einstellplatz auszugehen. Bei der übrigen Nutzfläche im Erd- und Obergeschoss könnte es sich um Kellerersatzräume handeln, da das Mehrfamilienhaus nur teilunterkellert ist. |
| Konstruktionsart:  | Massivbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fundamente:        | Streifenfundament                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Keller:            | Ziegelmauerwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Umfassungswände:   | Ziegelmauerwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Geschossdecken:    | Keller mit Massivdecke, darüber wahrscheinlich Holzbalkendecken                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dach:              | Holzkonstruktion als Flach- bzw. Pultdach mit bituminöser Pappdeckung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech                                                                                                                                                                                                                     |
| Türen, Tore:       | Garage mit nach innen öffnendem Doppelflügel-Holztor                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Innenausbau:       | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### 4.4 Nebengebäude

Nach vorliegendem Luftbild ist die hintere Grundstücksgrenze beider Grundstücke mit Nebengebäuden bebaut. Wahrscheinlich handelt es sich um ehemalige Stallgebäude oder Unterstände. Der Wert der Nebengebäude wird wegen fehlender Inaugenscheinnahme pauschal geschätzt.

### 4.5 Außenanlagen

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die u.a. mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 39590 Tangermünde, Fritz-Schulenburg-Straße 10, 11 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Fläche             |
|-------------|-------|----------|-------------|------|-----------|--------------------|
| Tangermünde | 6643  | 1        | Tangermünde | 16   | 195       | 383 m <sup>2</sup> |
| Tangermünde | 6643  | 2        | Tangermünde | 16   | 194       | 332 m <sup>2</sup> |

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um die beiden rechtlich selbständigen 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. 1 - Flurstück 195    | Mehrfamilienhaus          | 383 m <sup>2</sup> |
| lfd. Nr. 2 - Flurstück 194    | Garagen- und Lagergebäude | 332 m <sup>2</sup> |
| Summe der Grundstücksflächen: |                           | 715 m <sup>2</sup> |

### 5.2 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1 - Flurstück 195

#### 5.2.1 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 zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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

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

## 5.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **45,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Entwicklungsstufe            | = baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung    | = WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = frei                        |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = 1-3                         |
| Bauweise                     | = geschlossen                 |
| Grundstücksfläche (f)        | = keine Angabe                |

### Beschreibung des Grundstücks

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = 21.01.2026                  |
| Entwicklungsstufe            | = baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung    | = WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = frei                        |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = 3                           |
| Bauweise                     | = geschlossen                 |
| Grundstücksfläche (f)        | = 383 m <sup>2</sup>          |

### 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) | = | <b>45,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |     |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-----|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |     |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 21.01.2026           | × 1,120          | E01 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                             |                             |         |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------|------------------------------|
| Lage                                                                                | durchschnittliche Lage      | durchschnittliche Lage      | × 1,000 |                              |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | WA (allgemeines Wohngebiet) | WA (allgemeines Wohngebiet) | × 1,000 |                              |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                             |                             | =       | <b>50,40 €/m<sup>2</sup></b> |

|                                                                               |                |                |   |                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---|-------------------|--|
| Fläche (m²)                                                                   | keine Angabe   | 383            | × | 1,000             |  |
| Entwicklungsstufe                                                             | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,000             |  |
| Vollgeschosse                                                                 | 1-3            | 3              | × | 1,000             |  |
| Bauweise                                                                      | geschlossen    | geschlossen    | × | 1,000             |  |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |                |                | = | <b>50,40 €/m²</b> |  |

|                                                                   |  |  |   |                               |  |
|-------------------------------------------------------------------|--|--|---|-------------------------------|--|
| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |  |  |   |                               |  |
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |  |  | = | <b>50,40 €/m²</b>             |  |
| Fläche                                                            |  |  | × | 383 m²                        |  |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   |  |  | = | 19.303,20 €                   |  |
|                                                                   |  |  |   | <b><u>rd. 19.300,00 €</u></b> |  |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **19.300,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Es wird die übliche Bodenwertdynamik anhand der durchschnittlichen Entwicklung des Baupreisindex zugrunde gelegt. Das entspricht einer Erhöhung um 12 %.

### 5.2.3 Ertragswertermittlung

#### 5.2.3.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit  | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | Nutzung/Lage |                             | (€/m <sup>2</sup> )                   | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Mehrfamilienhaus   | Wohnung EG   | 82,14                       | 6,00                                  | 492,84           | 5.914,08        |
|                    | Wohnung OG   | 93,15                       | 6,00                                  | 558,90           | 6.706,80        |
|                    | Wohnung DG   | 83,84                       | 6,00                                  | 503,04           | 6.036,48        |
| Summe              |              | 259,13                      |                                       | 1.554,78         | 18.657,36       |

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

|                                                                                                                                                            |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)                                                                             | <b>18.657,36 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                      | – <b>5.205,62 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                               | = <b>13.451,74 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>3,50 %</b> von <b>19.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                             | – <b>675,50 €</b>       |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                               | = <b>12.776,24 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = <b>3,50 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>29</b> Jahren Restnutzungsdauer | × <b>18,036</b>         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                         | = <b>230.432,26 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                 | + <b>19.300,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                             | = <b>249.732,26 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                | – <b>0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                            | = <b>249.732,26 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                     | – <b>0,00 €</b>         |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                                         | = <b>249.732,26 €</b>   |
|                                                                                                                                                            | <b>rd. 250.000,00 €</b> |

#### 5.2.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse ermittelt. Das Dachgeschoss wird entgegen den Bauvorlagen mittlerweile vollständig zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde aufgrund der partiellen Dachschrägen mit 90 % der Wohnfläche im Obergeschoss angesetzt. Die Wohnfläche ergibt sich insgesamt mit rd. **259,13 m<sup>2</sup>**.

##### Rohertrag

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

Nach vorliegendem Grundstücksmarktbericht wurde für Grundzentren im Landkreis Stendal eine Nettokaltmiete von 4,00 bis 6,00 €/m<sup>2</sup> bei mittlerem Wohnwert veröffentlicht. Angesichts der Lage und der Objektgröße wird ein Mietansatz in Höhe von **6,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche gewählt.

### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil                      |                                                                 |                   |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Verwaltungskosten<br>Wohnen     | Wohnungen (Whg.) 3 Whg. × 367,00 €                              | 1.101,00 €        |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohnungen (Whg.) 259,13 m <sup>2</sup> × 14,40 €/m <sup>2</sup> | 3.731,47 €        |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen     | 2,0 % vom Rohertrag                                             | 373,15 €          |
| Summe                           |                                                                 | <b>5.205,62 €</b> |

### Liegenschaftszinssatz

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands 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 Mehrfamilienhaus

Das gemäß vorliegenden Unterlagen 1947 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 20 Jahren)  | max.<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           | Begründung |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------|------------|
|                                                                   |                | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |            |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4              | 4,0                        | 0,0                       | komplett   |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2              | 0,5                        | 0,0                       | im Dach    |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2              | 0,0                        | 0,0                       | älter      |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2              | 1,0                        | 0,0                       | vermutlich |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4              | 0,0                        | 0,0                       | keine      |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2              | 0,0                        | 0,0                       | älter      |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2              | 0,0                        | 0,0                       | älter      |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2              | 1,5                        | 0,0                       | zweckmäßig |
| Summe                                                             |                | 7,0                        | 0,0                       |            |

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1947 = 79$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 79 \text{ Jahre} = 1$  Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **29 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 konkreten Fall waren derartige Besonderheiten nicht erkennbar.

### 5.2.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1 - Flurstück 195

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **250.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Umstand der Außenbesichtigung wird durch einen **Risikoabschlag von 10 %** gewürdigt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 1 - Flurstück 195 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

**225.000,00 €**

geschätzt.

## 5.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2 - Flurstück 194

### 5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

vgl. 5.2.1

### 5.3.2 Bodenwertermittlung

vgl. 5.2.2

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                         | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 50,40 €/m <sup>2</sup>                |             |
| Fläche                                                     | × 332 m <sup>2</sup>                    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 16.732,80 €<br><b>rd. 16.700,00 €</b> |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **16.700,00 €**.

### 5.3.3 Ertragswertermittlung

#### 5.3.3.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung    | Mieteinheit  | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|-----------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                       | Nutzung/Lage |                             | (€/m <sup>2</sup> )                   | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Garagen-/Lagergebäude | Garage etc.  | -                           | -                                     | 120,00           | 1.440,00        |

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

|                                                                                                                                              |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)                                                               | <b>1.440,00 €</b>                       |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                        | – 496,80 €                              |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                 | = 943,20 €                              |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>3,00 % von 16.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                             | – 501,00 €                              |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                 | = 442,20 €                              |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer | × 9,000                                 |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                           | = 3.979,80 €                            |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                   | + 16.700,00 €                           |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                               | = 20.679,80 €                           |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                  | – 0,00 €                                |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                              | = 20.679,80 €                           |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                       | – 0,00 €                                |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                           | = 20.679,80 €<br><b>rd. 21.000,00 €</b> |

### 5.3.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Nutzfläche und Rohertrag

Auf Basis der Außenbesichtigung ist kaum einschätzbar wieviel Nutzfläche vorhanden ist. Das betrifft insbesondere das Obergeschoss. Der Mietertrag wird daher nicht auf der Grundlage einer Fläche und eines Flächenmietpreises, sondern pauschal geschätzt. Für Einzelgaragen wird im Grundstücksmarktbericht ein Mietpreis von 20 bis 50 €/Monat angegeben. Für das gesamte Gebäude sowie das Nebengebäude wird für sinngemäß 3 Garagen ein Mietertrag von **120 €/Monat** in Ansatz gebracht.

#### Bewirtschaftungskosten

vgl. 5.2.3.2

| BWK-Anteil                  |                                  |                 |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Verwaltungskosten           | Garagen (Gar.) 3 Gar. × 48,00 €  | 144,00 €        |
| Instandhaltungskosten       | Garagen (Gar.) 3 Gar. × 108,00 € | 324,00 €        |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag              | 28,80 €         |
| Summe                       |                                  | <b>496,80 €</b> |

#### Liegenschaftszinssatz

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

#### Gesamtnutzungsdauer

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

#### Restnutzungsdauer

vgl. 5.2.3.2

##### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garage

Das gemäß vorliegenden Unterlagen 1907 errichtete Gebäude wurde wahrscheinlich hinsichtlich der Dachdeckung modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Ausgehend von zwei Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1907 = 119$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 119 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **11 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 konkreten Fall waren derartige Besonderheiten nicht erkennbar.

### 5.3.4 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2 - Flurstück 194

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **21.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Umstand der Außenbesichtigung wird durch einen **Risikoabschlag von 10 %** gewürdigt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 2 - Flurstück 194 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

**19.000,00 €**

geschätzt.

## 5.4 Verkehrswerte

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei rechtlich selbständige Grundstücke. Das Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 195) ist mit einem grenzständigen, teilunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß vorliegenden Unterlagen 1947 errichtet bzw. nach Zerstörung im Krieg wiederaufgebaut. Modernisierungen fanden 1993 und hinsichtlich der Dachdeckung wahrscheinlich innerhalb der letzten Jahre statt. Das Wohnhaus verfügt über 3 Wohnungen mit insgesamt rd. 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 194) ist mit einem zweiseitig angebauten, unterkellerten, zweigeschossigen Garagen- bzw. Lagergebäude bebaut. Das Gebäude wurde 1907 errichtet und wahrscheinlich ebenfalls im Krieg zerstört. Inwieweit das Gebäude wirtschaftlich sinnvoll nutzbar ist, kann aufgrund der Außenbesichtigung nicht eingeschätzt werden.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Es sind Mieter vorhanden. Diese werden mit dem separaten Anschreiben mitgeteilt.
- b. Auf dem Bewertungsgrundstück wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- d. Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- e. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- f. Es liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
- g. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- h. Gemäß Katasterkarte liegt ein geringfügiger, nicht signifikant wertbeeinflussender Überbau vor.
- i. Ob eine grundstücksbezogene Versicherung besteht, ist nicht bekannt.

In einzelne Grundstücke aufteilbare Gesamtobjekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der einzelnen Grundstücke orientieren.

Die Verkehrswerte für die u.a. mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 39590 Tangermünde, Fritz-Schulenburg-Straße 10, 11

| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Fläche             |
|-------------|-------|----------|-------------|------|-----------|--------------------|
| Tangermünde | 6643  | 1        | Tangermünde | 16   | 195       | 383 m <sup>2</sup> |
| Tangermünde | 6643  | 2        | Tangermünde | 16   | 194       | 332 m <sup>2</sup> |

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. 1 (Flurstück 195) des Grundbuchblattes 6643 mit

**225.000,00 €**

**(In Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro)** und

für das Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 194) des Grundbuchblattes 6643 mit

**19.000,00 €**

**(In Worten: neunzehntausend Euro)**

geschätzt.

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

**244.000,00 €**

**(In Worten: zweihundertvierundvierzigtausend Euro)**

geschätzt.

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

Halle (Saale), den 2. März 2026



Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

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



## 6 Verzeichnisse, Urheberschutz

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

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

**GEG:**

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

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

**ImmoWertV:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, in aktueller Fassung

**ZVG:**

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

### 6.2 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Tangermünde
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 2. Dezember 2025
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 24. November 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 4. Dez. 2025
- [U5] Liegenschaftskarte vom 1. Dezember 2025
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 3. Dezember 2025
- [U7] on-geo-Daten vom 1. Dezember 2025
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 12. Januar 2026
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 8. Dezember 2025
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 9. Dezember 2025
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 10. Dezember 2025
- [U12] Bauunterlagen von der Stadt Tangermünde
- [U13] Auskunft zu einer Baugenehmigung/Bauvoranfrage vom 22. Dezember 2025
- [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 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

### 6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)
- Anlage 7.5: Wohnflächenzusammenstellung
- Anlage 7.6: 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.

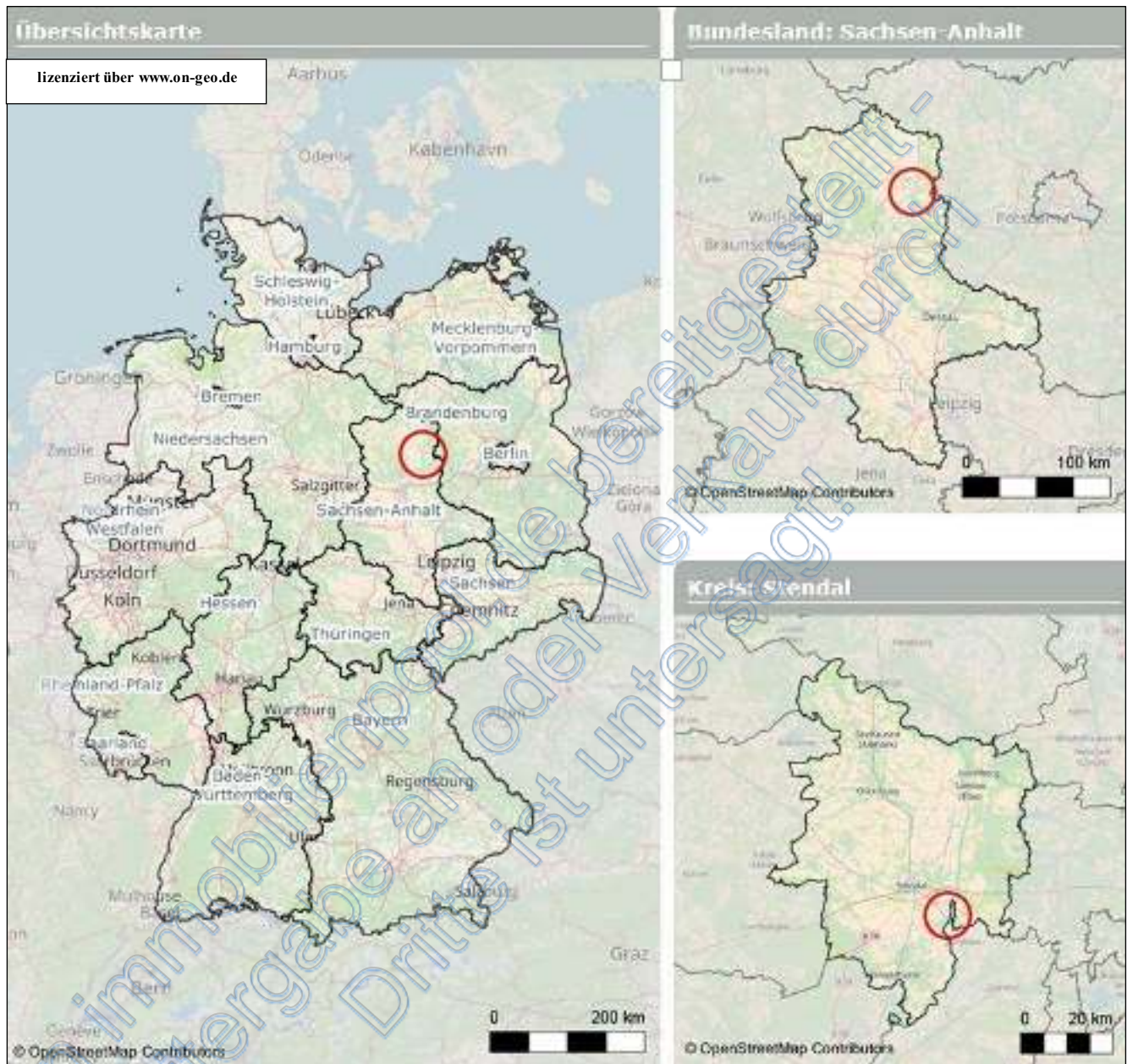
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über [www.geoport.de](http://www.geoport.de) oder [www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de) lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

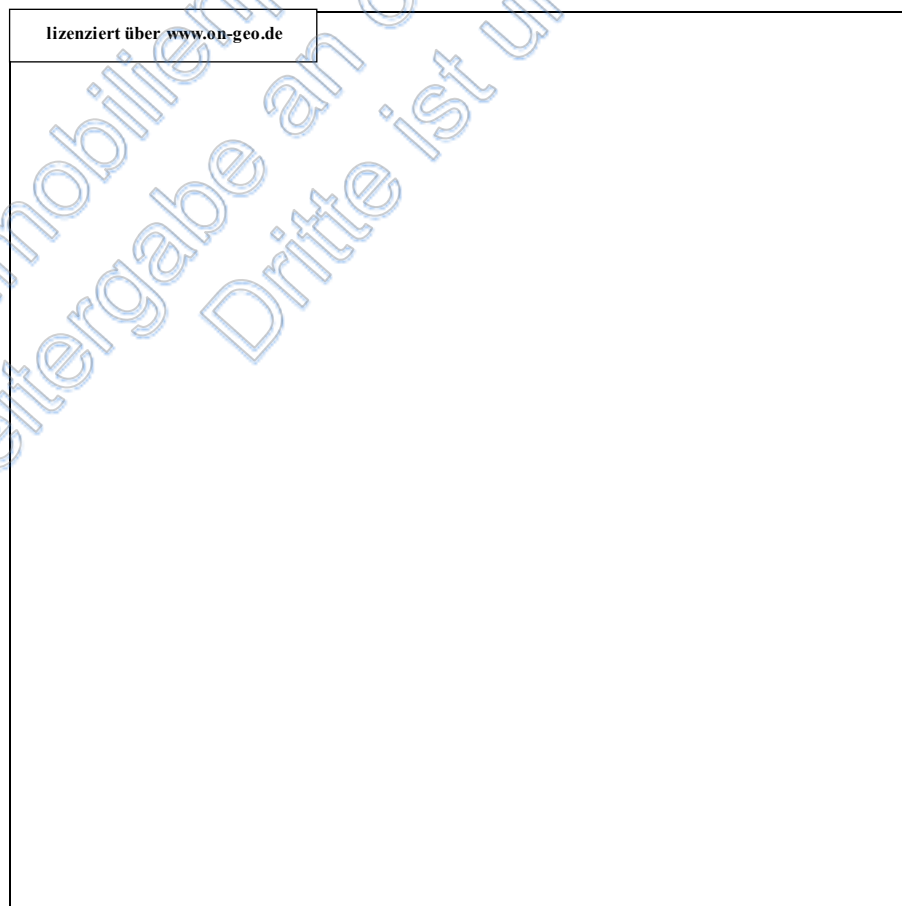
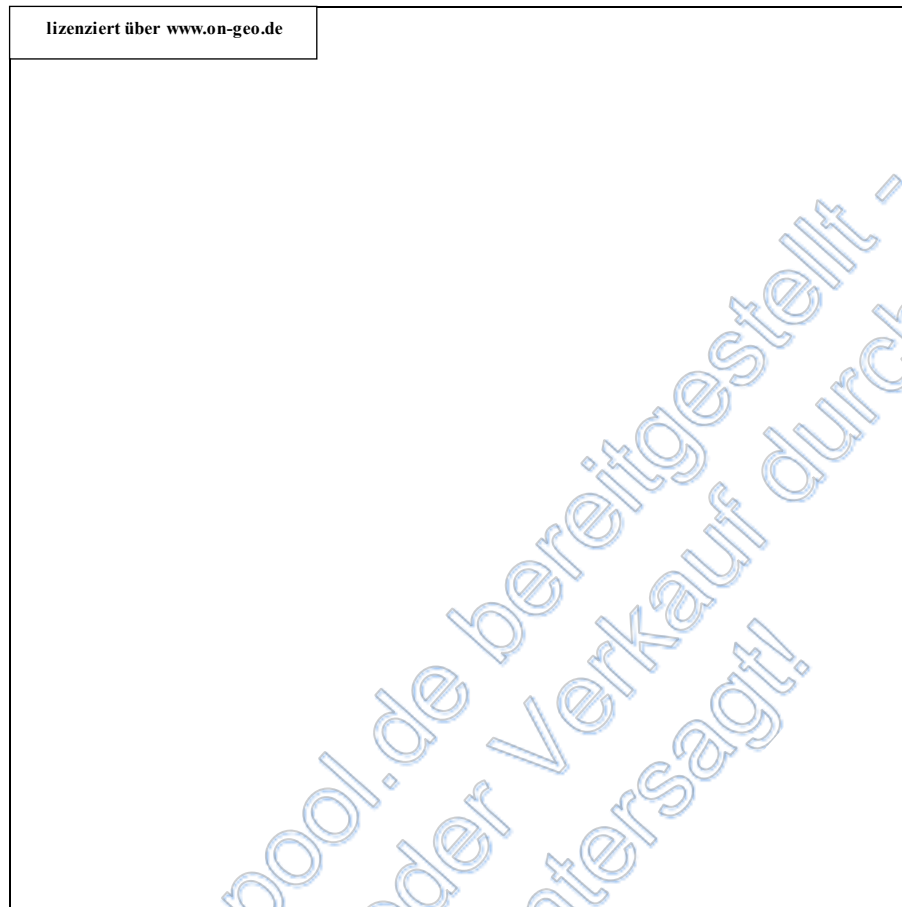
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

## 7 Anlagen

### 7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands

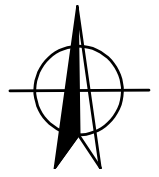


## 7.2 Straßenkarte / Stadtplan



### 7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

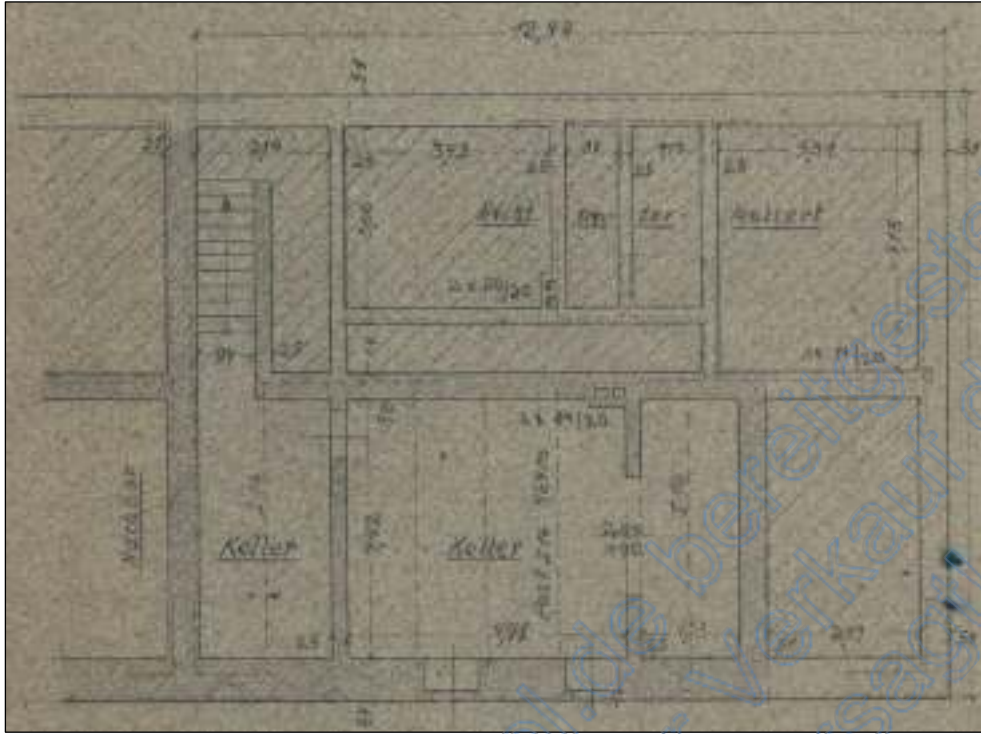
Geobasisdaten/Wertermittlungsinformation © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)



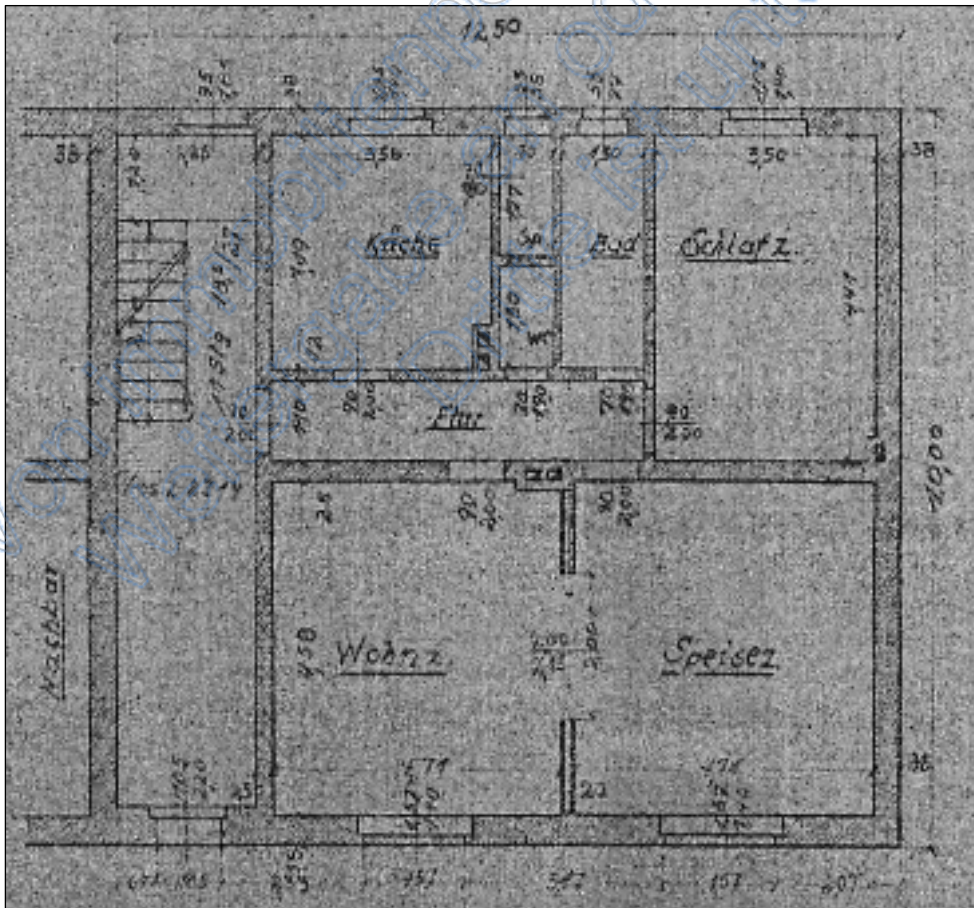
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

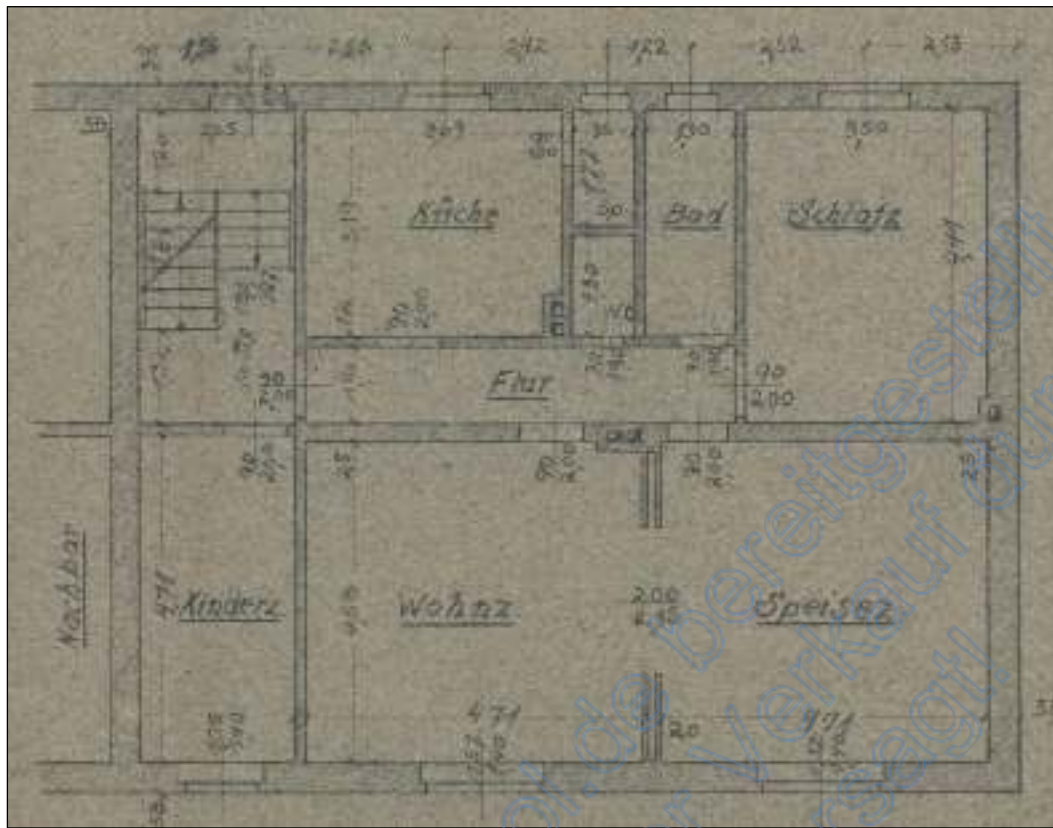
### Grundriss Kellergeschoss:



Grundriss Erdgeschoss:



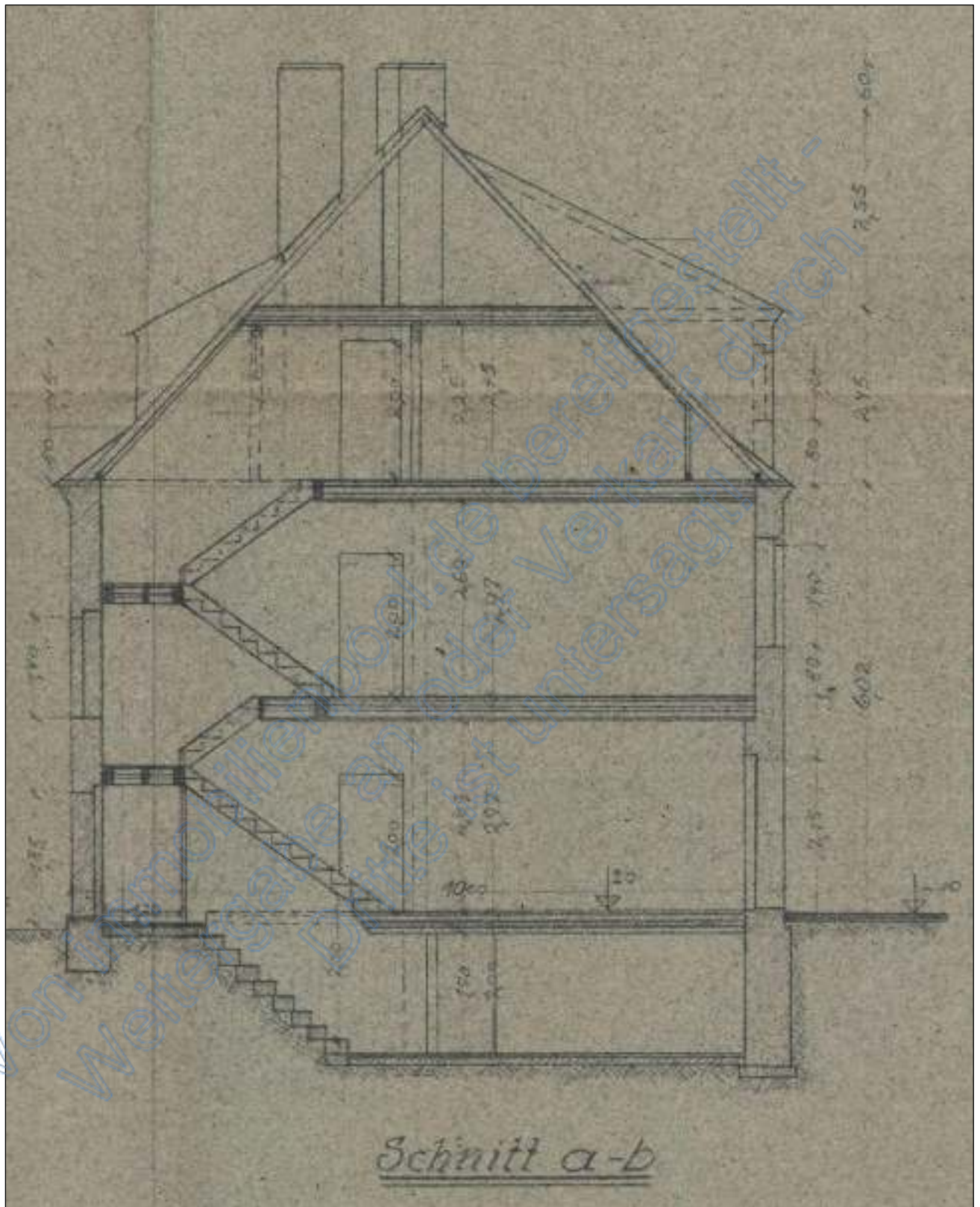
### Grundriss Obergeschoss:



### Grundriss Dachgeschoss:



Gebäudeschnitt:



## 7.5 Wohnflächenzusammenstellung

| Nutzeinheit                        | Grundfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Nutzeinheit<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Mehrfamilienhaus</b>            |                                  |                                  |
| Erdgeschoss:                       |                                  | 82,14                            |
| Flur                               | 5,90                             |                                  |
| Küche                              | 11,36                            |                                  |
| Speisekammer                       | 1,24                             |                                  |
| WC-Raum                            | 0,91                             |                                  |
| Bad                                | 4,15                             |                                  |
| Schlafzimmer                       | 15,44                            |                                  |
| Wohnzimmer                         | 21,57                            |                                  |
| Esszimmer                          | 21,57                            |                                  |
| Obergeschoss:                      |                                  | 93,15                            |
| Flur                               | 5,90                             |                                  |
| Küche                              | 11,77                            |                                  |
| Speisekammer                       | 1,24                             |                                  |
| WC-Raum                            | 0,91                             |                                  |
| Bad                                | 4,15                             |                                  |
| Schlafzimmer                       | 15,44                            |                                  |
| Wohnzimmer                         | 21,57                            |                                  |
| Esszimmer                          | 21,57                            |                                  |
| Kinderzimmer                       | 10,60                            |                                  |
| Dachgeschoss:                      | 90 % vom OG                      | 83,84                            |
| <b>Mehrfamilienhaus insgesamt:</b> |                                  | <b>259,13 m<sup>2</sup></b>      |

## 7.6 Fotodokumentation



2

Straßenfront und Süd-Ost-Giebel des Mehrfamilienhauses



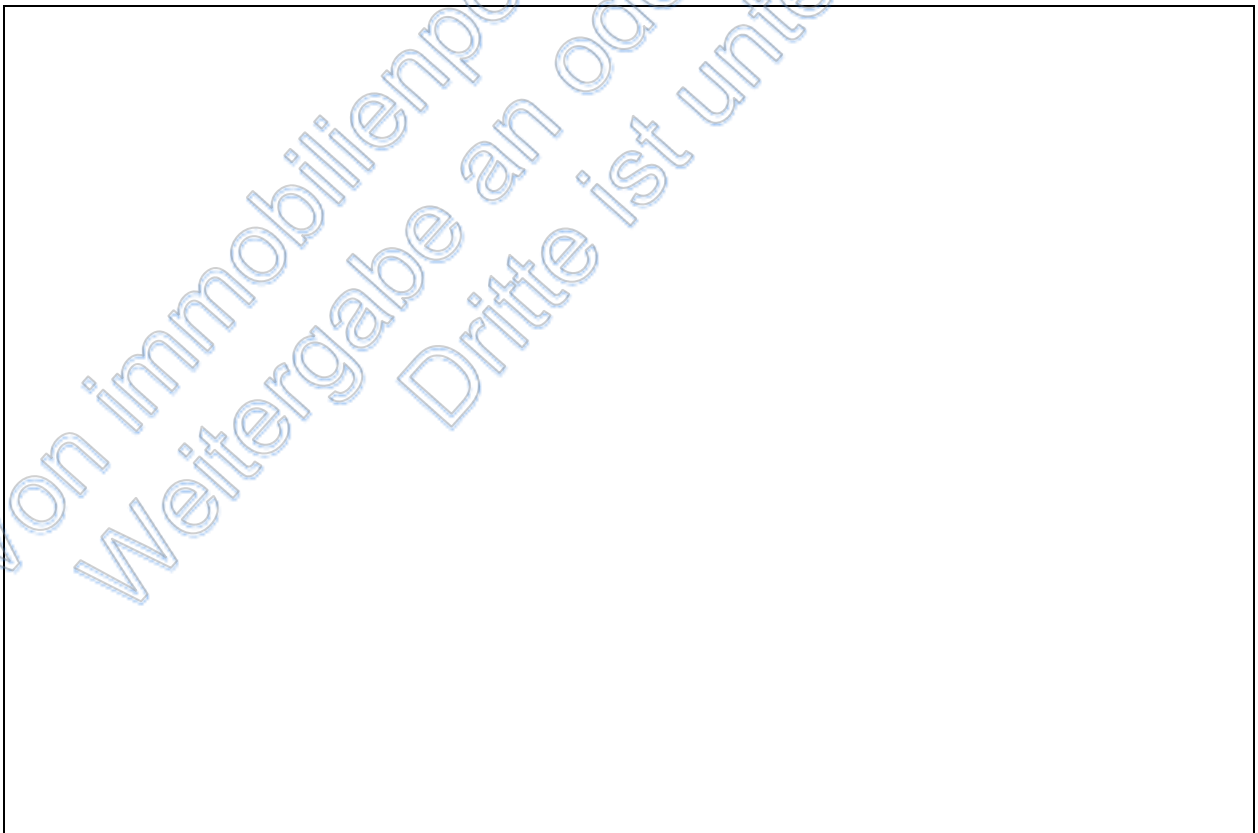
3

Süd-Ost-Giebel und Gartenfront des Mehrfamilienhauses



4

Straßenfront des Garagen- und Lagergebäudes



5

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt rechts im Bild