

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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



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

Bewertungsobjekt: 39524 Schönhausen
Heinestraße 12

Geschäftszeichen: 7 K 29/25

Aktenzeichen: 2025-0356

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Großräumige Lage.....	4
3.2	Kleinräumige Lage	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
3.4	Privatrechtliche Situation	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	7
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
4.2	Einfamilienhaus.....	8
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	8
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
4.3	Nebengebäude	10
4.4	Außenanlagen	10
5	Ermittlung des Verkehrswerts	11
5.1	Grundstücksdaten	11
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3	Bodenwertermittlung.....	12
5.4	Sachwertermittlung	13
5.4.1	Sachwertberechnung	13
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
5.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	16
6	Verzeichnisse, Urheberschutz	18
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	18
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	19
6.4	Verzeichnis der Anlagen	19
6.5	Urheberschutz.....	19
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 39524 Schönhausen, Heinestraße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schönhausen	2100	1	Schönhausen	11	462	894 m ²

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 weggelassen.

Auftragsdatum: 28. Oktober 2025

Wertermittlungstichtag: 19. November 2025

Besonderheiten:

1. Im Baulastenverzeichnis besteht eine Vereinigungsbaulast mit dem linken Nachbargrundstück (vgl. 3.5).
2. Bei der Gemeinde sowie dem Wasser- und Abwasserzweckverband bestehen offene Kosten (vgl. 3.6).
3. Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des „äußeren Anscheins“ begutachtet werden. Das damit einhergehende Risiko wird am Ende der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. 5.5).

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Stichtag mit rund

64.000 €

(In Worten: vierundsechzigtausendsechshundert Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zuzüglich sieben Anlagen mit insgesamt 10 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 28. Oktober 2025 (Eingang des Auftragschreibens)

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

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden

Objektadresse: Heinestraße 12 in 39524 Schönhausen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schönhausen, Blatt 2100, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Schönhausen, Flur 11, Flurstück 462 (894 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 23.10.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks 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 Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Bewertungsobjekt konnte nur von der Straße und dem linken Nachbargrundstück aus in Augenschein genommen werden. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Schönhausen (Elbe) (2.099 Einwohner – Stand 31.12.2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Tangermünde (ca. 11 km), Stendal (ca. 18 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 80km) <u>Bundesstraßen:</u> B 107 (ca. 0,5 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Lüderitz (ca. 29 km) <u>Bahnhof:</u> Schönhausen (ca. 2 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 134 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -0,64 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte im Gemeindegebiet bzw. in Tangermünde in ca. 11 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bus-haltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage - als Geschäfts-lage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nut- zungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise; nord-östlich kleinere Mehrfamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 13 m; mittlere Tiefe: ca. 67 m; fast rechteckige Grund- stücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Betonpflaster; Straßenraumbelichtung
Anschlüsse an Versor- gungsleitungen und Abwas- serbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalan- schluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Nebengebäude; eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Hochwassergefahr:	Das Bewertungsobjekt liegt etwa 3 km 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 vom Landkreis Stendal – Umweltamt – ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 24.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schönhausen, Blatt 2100 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> • Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.1: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 27.08.2025
Anmerkung:	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 Aktenlage nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält eine Eintragung (Grundstücksvereinigung).
---------------------------------------	--

Baulastenblatt-Nr. Schönhausen 045

Das Flurstück 462 verbleibt in Blatt 045 von Schönhausen mit folgender Verpflichtung:

Vereinigung mehrerer Grundstücke § 4 (2) BauO LSA

Das Flurstück 462 der Gemarkung Schönhausen Flur 11 bildet mit dem Flurstück 463 der Gemarkung Schönhausen, Flur 11 ein Baugrundstück i. S. von § 4 Abs. 2 BauOLSA. Alle baulichen Anlagen auf vorgenannten Grundstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Flurstücke ein Grundstück.

Eine signifikante Wertbeeinflussung ergibt sich aus der Vereinigungsbau- last nicht.

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Landkreises Stendal (Bauordnungsamt) nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Nach Angabe der Verbandsgemeinde wurde bisher kein Flächennutzungsplan aufgestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nach Angabe der Verbandsgemeinde liegt das Bewertungsgrundstück 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 wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass keine Bauakte vorhanden ist. Das Vorhandensein einer Baugenehmigung konnte somit nicht geprüft werden. 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. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	<p>Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.</p> <p>Nach Angabe des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes Havelberg ist das Grundstück an die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Es bestehen Forderungen, die abgegeben wurden. Es sind keine Kostenverursachende Maßnahmen in Planung.</p> <p>Nach Angabe der Verbandsgemeinde Elbe-Havel-Land bestehen keine offenen Forderungen. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant. Es bestehen jedoch offene Forderungen für die Grundsteuer/weitere Kosten i. H. v. 363,30 € für die Jahre 2019 – 2024. Die Forderungen befinden sich in der Vollstreckung und werden im Gutachten daher nicht weiter berücksichtigt.</p>

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

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

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garagenstellplatz. Das Objekt ist eigengenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Wohnnutzung.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden 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 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nur geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Eingangsanbau
Baujahr:	1930 nach sachverständiger Schätzung
Modernisierung:	1990er Jahre teilweise modernisiert
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt nach überschlägiger Ermittlung rd. 120 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 184 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt vorgehängte Fassade o.ä.
Raumaufteilung:	nicht bekannt

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament

Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Keller, 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:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	wahrscheinlich Zentralheizung als Pumpenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
Türen:	einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	wahrscheinlich Standardausstattung aus den 1990er Jahren

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Schäden an der Dachdeckung
Grundrissgestaltung:	wahrscheinlich für das Baujahr zeittypisch

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, ausreichend.

4.3 Nebengebäude

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden. Straßenseitig ist eine massive Garage mit einer Grundfläche von ca. 5 m x 4 m vorhanden. Die Garage weist ein Pultdach, ein Stahlblech-Doppelflügeltor und Elektroanschluss auf.

Gartenseitig sind zwei weitere Nebengebäude vorhanden. Das Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze war wegen starkem Wildwuchs nur geringfügig einsehbar. Das Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze konnte gar nicht in Augenschein genommen werden. Unter Berücksichtigung des erkennbaren Zustandes der einsehbaren Gebäudeteile, des sehr starken Wildwuchses auf dem rückwärtigen Grundstücksteil und des insgesamt vernachlässigten Zustandes wird davon ausgegangen, dass die rückwärtigen Nebengebäude keinen Zeitwert mehr aufweisen.

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 39524 Schönhausen, Heinestraße 12 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schönhausen	2100	1	Schönhausen	11	462	894 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) **Eigennutzung** bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **16,00 €/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 Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	894 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	16,00 €/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			=	17,76 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	894	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	17,76 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	17,76 €/m²
Fläche	×	894 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	15.877,44 € rd. 15.900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **15.900,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	928,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	184 m ²	20 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	175.752,00 €	9.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	333.225,79 €	18.391,20 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	333.225,79 €	18.391,20 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	12 Jahre
• prozentual		85,00 %	80,00 %
• Faktor	x	0,15	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	49.983,87 €	3.678,24 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		53.662,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	2.146,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	55.808,59 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	71.708,59 €
Sachwertfaktor	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	89.635,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert	=	79.635,74 €
	rd.	79.600,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 bzw. der ImmoWertV entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **928 €/m² BGF** für das Wohnhaus und von **485 €/m² BGF** für die Garage. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt (vgl. Anlage 7.6).

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Unterlagen und eines örtlichen Handlaseraufmaßes ermittelt und mit rd. **184 m²** für das Wohnhaus und rd. **20 m²** für die Garage in Ansatz gebracht. Die Berechnung ist in der Anlage 7.5 dargestellt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) geringfügige Unterkellerung	5.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde unter Berücksichtigung der in [1], Kapitel 4.04.1 veröffentlichten offiziellen Daten des statistischen Bundesamtes angesetzt. Es wird der zum Stichtag geltende Wert von **189,6** in das Sachwertverfahren eingeführt.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das nach sachverständiger Schätzung ca. 1930 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 jedoch keine Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten), da die Maßnahmen zu lange zurückliegen und der von außen wahrnehmbare Zustand keine Punktevergabe für Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung rechtfertigt.

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1930 = 95$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 95 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **12 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1957.

Für die Garage wird aufgrund des gemeinsamen wirtschaftlichen Schicksals ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **85,0 %** bzw. **80,0 %** und ein Minderungsfaktor von **0,15** bzw. **0,2**.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (53.662,11 €)	2.146,48 €

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (also am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogen. Sachwertfaktors. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden regionale Sachwertfaktoren im NHK 2010 – Modell abgeleitet. Hiernach ergibt sich nach Anpassung an den Bodenrichtwert, die Restnutzungsdauer, die Unterkellerung und eine zeitliche Anpassung ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. **1,25**.

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. In Abzug gebracht werden nur die für das Erreichen der Restnutzungsdauer dringend erforderlichen Maßnahmen, so z.B. Reparatur des Daches. Des Weiteren wird die Beseitigung des Wildwuchses im rückwärtigen Grundstücksbereich berücksichtigt. Der Wertabschlag wird insgesamt auf rd. **10.000 €** geschätzt.

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, nur geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Eingangsanbau. Das Wohnhaus wurde gemäß sachverständiger Schätzung um 1930 errichtet und in den 1990er Jahren teilmodernisiert. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 120 m² Wohnfläche. Straßenseitig ist eine Garage vorhanden.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist eigengenutzt.
- 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 eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor (vgl. 3.5).
- g. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- h. Gemäß Katasterkarte liegt kein Überbau vor.
- i. Ob eine grundstücksbezogene Versicherung besteht, ist nicht bekannt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **79.600,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Umstand der Besichtigung anhand des „äußeren Anscheins“ wird mit einem **Risikoabschlag in Höhe von 20 %** gewürdigt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht bei Ansatz von rd. 120 m² Wohnfläche einem Preis in Höhe von rd. **533 €/m²** Wohnfläche bzw. rd. **747 €/m²** Wohnfläche ohne Abschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Außenbesichtigung. In vorliegenden Veröffentlichungen des Gutachterausschusses stehen Ableitungen von Gebäudefaktoren zur Plausibilisierung zur Verfügung. Hiernach ergibt sich nach Anpassung an das Bewertungsobjekt (Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Gebäudestandard) ein Vergleichspreis in Höhe von rd. 746 €/m² Wohnfläche. Der ermittelte Verkehrswert kann insoweit als plausibel betrachtet werden.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 39524 Schönhausen, Heinestraße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schönhausen	2100	1	Schönhausen	11	462	894 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

64.000 €

(In Worten: vierundsechzigtausend 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 20. 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 Schönhausen
- [U2] Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30. Oktober 2025
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 24. Oktober 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 2. Nov. 2025
- [U5] Liegenschaftskarte vom 28. Oktober 2025
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 4. November 2025
- [U7] on-geo-Daten vom 28. Oktober 2025
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 4. Dezember 2025
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 5. November 2025
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 29. Oktober 2025
- [U11] Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 19. Januar 2026
- [U12] Negativ-Auskunft vom Bauordnungsamt vom 30. Oktober 2025
- [U13] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U14] Veröffentlichungen des Gutachterausschusses bzgl. erforderlicher Daten u.a. (open data)

6.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

6.4 Verzeichnis der Anlagen

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

6.5 Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

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

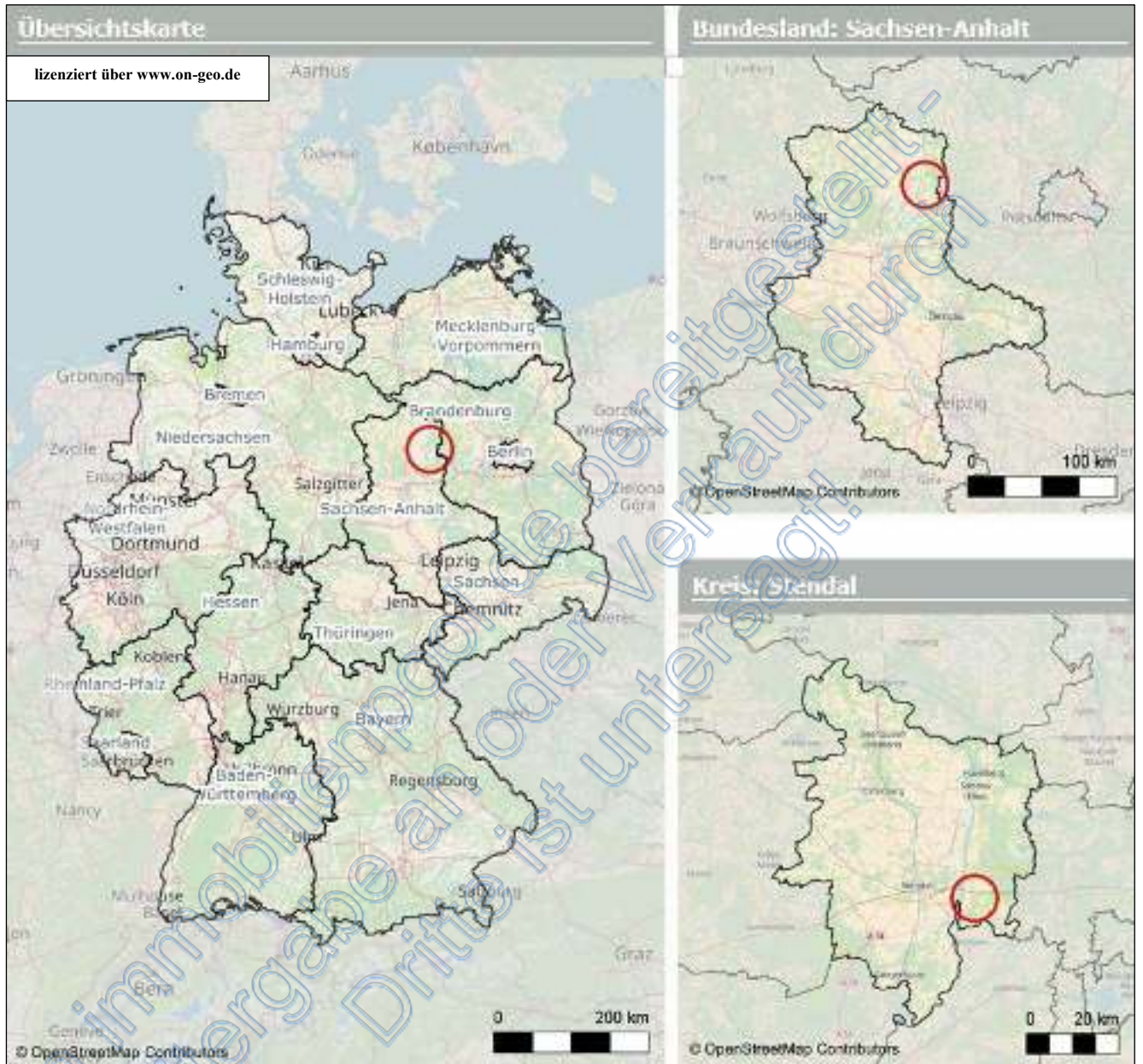
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

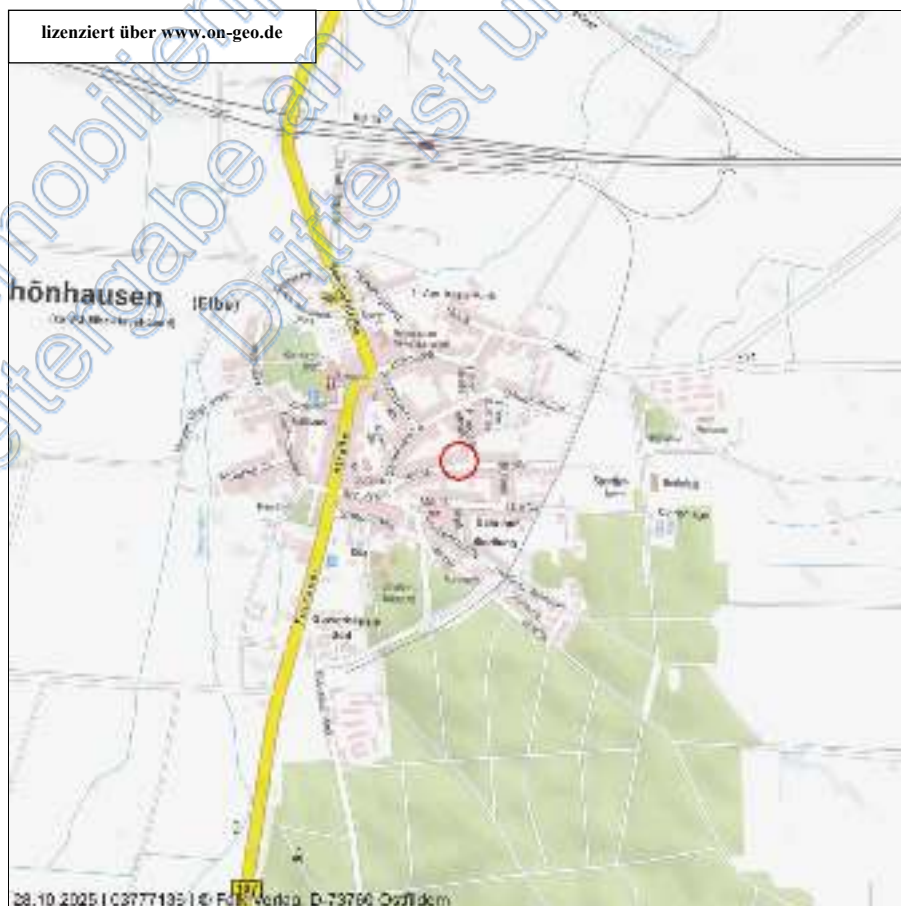
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

7 Anlagen

7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands

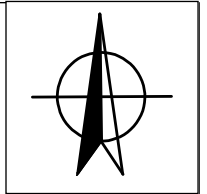


7.2 Straßenkarte / Stadtplan



7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

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



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

7.4 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m ²)
Einfamilienhaus	a	EG, DG	11,00 m	7,80 m	2	171,60
	a	EG	4,00 m	3,00 m	1	12,00
Summe						183,60 rd. 184,00

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m ²)
Garage	a	EG	5,00 m	4,00 m	1	20,00
Summe						rd. 20,00

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

7.5 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	59,0 %	41,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	59,0	516,25
3	1.005,00	41,0	412,05
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 928,30 gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 928,30 €/m² BGF
 rd. 928,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

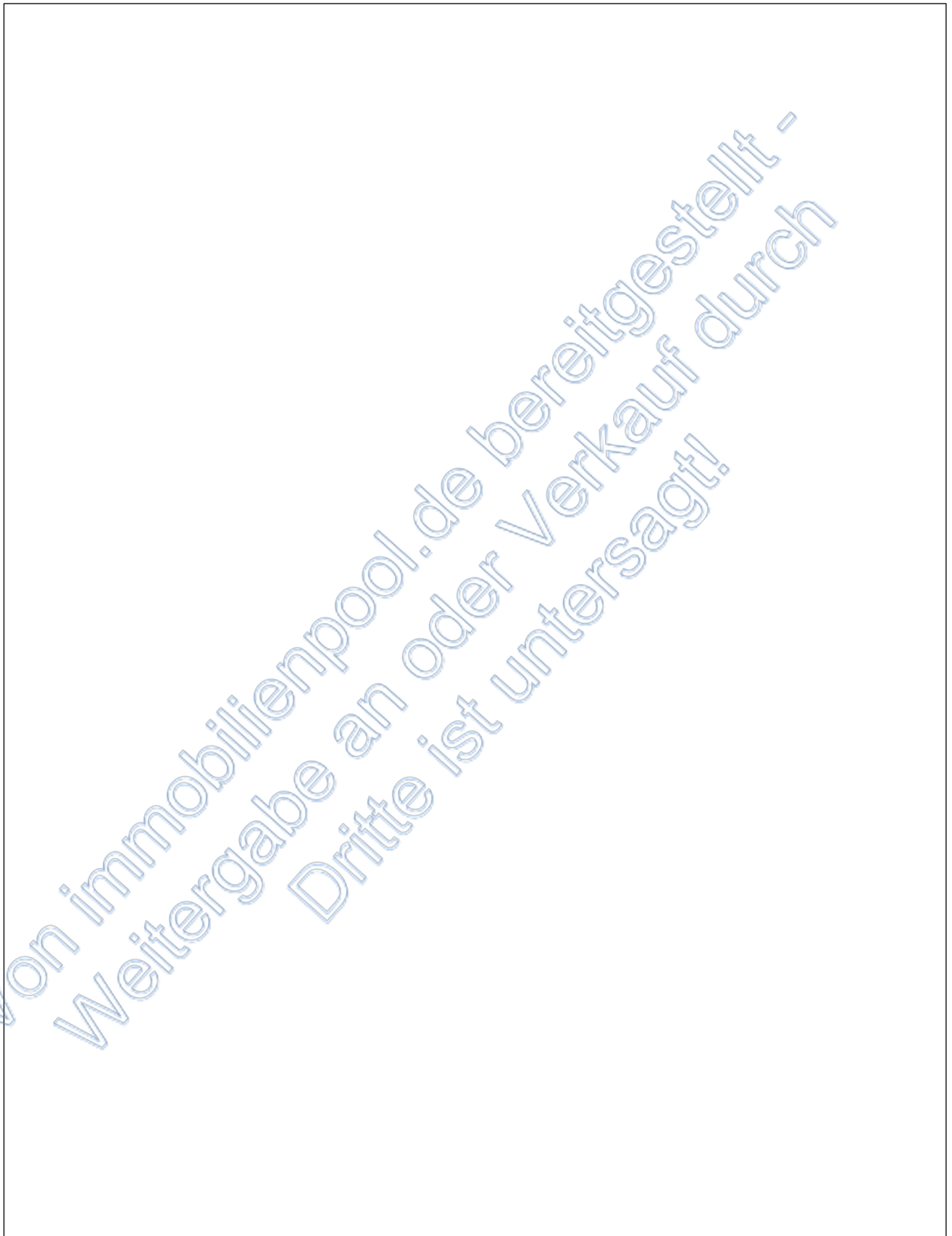
Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

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

7.6 Fotoübersichtsplan



7.7 Fotodokumentation



2

Westgiebel und Straßenfront mit Eingangsanbau des Einfamilienhauses



3

Gartenfront und Westgiebel des Einfamilienhauses



4

Westgiebel



5

Hauseingangsbereich



6

Schäden an der Dachdeckung



7

Garage



8

Nebengebäude im Gartenteil



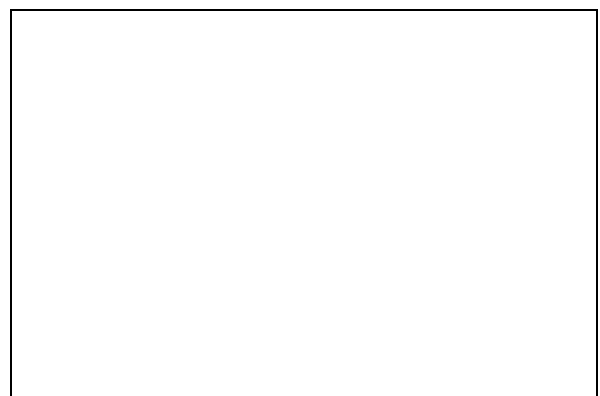
9

Wildwuchs im rückwärtigen Grundstücksteil



10

Blick von der Straße auf das Bewertungsobjekt



11

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt links