

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: 39590 Tangermünde OT Miltern
Dorfstraße 5

Geschäftszeichen: 7 K 30/24

Aktenzeichen: 2025-0352

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	6
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
4.2	Einfamilienhaus.....	7
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	7
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	8
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
4.3	Nebengebäude	9
4.4	Außenanlagen	9
5	Ermittlung des Verkehrswerts	10
5.1	Grundstücksdaten	10
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.3	Bodenwertermittlung.....	11
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 Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 39590 Tangermünde OT Miltern, Dorfstraße 5**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Miltern	305	1	Miltern	4	141/21	1.610 m ²

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal
Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal

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

Auftragsdatum: 10. September 2025

Wertermittlungstichtag: 19. November 2025

Besonderheiten:

1. Das Holz-Carport an der südlichen Grundstücksgrenze gehört dem Nachbar (vgl. 3.3).
2. In Abt. II des Grundbuchs besteht ein Bodenreformvermerk und ein Wohnungsrecht (vgl. 3.4).

Der von den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unbelastete **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag mit rund

87.000 €

(In Worten: siebenundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zuzüglich acht Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich zwei CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal
Auftrag vom 10. September 2025 (Eingang des 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: Dorfstraße 5 in 39590 Tangermünde OT Miltern

Grundbuchangaben: Grundbuch von Miltern, Blatt 305, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Miltern, Flur 4, Flurstück 141/21 (1.610 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 30.07.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 19.11.2025

Qualitätstichtag: 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 Bruder des Eigentümers sowie der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Bewertungsobjekt konnte betreten und besichtigt werden. Der Vertreter des Eigentümers erteilte Auskünfte zum Bewertungsobjekt. Der vorliegende Grundriss wurde durch ein örtliches Handlaseraufmaß überprüft. 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 / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Tangermünde (ca. 4 km), Stendal (ca. 9 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 72 km) <u>Bundesstraßen:</u> B188 (ca. 0,5 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Lüderitz (ca. 20 km) <u>Bahnhof:</u> Miltern (ca. 0,1 km), Stendal Hbf. (ca. 9 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 151 km), Leipzig-Halle (ca. 180 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -0,8 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	nördlicher Ortsrand des Ortsteils Miltern; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Tangermünde beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Bahnlinie RB 33 in ca. 100 m Entfernung)
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 39 m; mittlere Tiefe: ca. 48 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Durchgangsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Straßenraumbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; teilweise eingefriedet durch Zaun und Hecken; Der an der südlichen Grundstücksgrenze stehende Holz-Carport wurde durch den Nachbar errichtet und wird auf Grundlage einer mündlichen Abrede auch von diesem genutzt. Nach Angabe zum Ortstermin wird der Carport durch den Nachbar nach Aufforderung zurückgebaut.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
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 Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Miltern, Blatt 305 folgende Eintragungen. <ul style="list-style-type: none"> • Bodenreformvermerk • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für die Eltern des Eigentümers, eingetragen am 23.09.1993, • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 19.11.2024
Anmerkung:	Der Verkehrswert wird von den Eintragungen unbelastet ausgewiesen. Die Wertbeeinflussungen werden außerhalb des Gutachtens separat dargestellt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
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:	Nach Auskunft des Landkreises Stendal (Bauordnungsamt) besteht kein Denkmalschutz.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

- Festsetzungen im Bebauungsplan:** Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nach Angabe der Stadt Tangermünde 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 wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte übersandt. Die Übereinstimmung mit den Bauunterlagen konnte aufgrund der schlechten Qualität der Unterlagen 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. Beitragssituation

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):** baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
- Beitragsrechtlicher Zustand:** Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.
- Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg bestehen keine offenen Trink- und Abwasserbeiträge. Es sind keine Kostenverursachende Maßnahmen in Planung. Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Verträge sind aktiv.
- Nach Angabe der Stadt Tangermünde bestehen keine offenen Forderungen. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

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 befinden sich insgesamt 2 Garagenstellplätze. Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Wohnnutzung.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, überwiegend unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Scheunenanbau
Baujahr:	1949 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	1990er Jahre leicht modernisiert (Fenster, Heizung ¹ , Bäder)
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 112,31 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 247 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> Abstellräume, Heizungsraum etc. <u>Erdgeschoss:</u> Windfang, Flur mit Geschosstreppe, Dusche/WC, Küche, Bad/WC, 2 straßenseitige Zimmer <u>Dachgeschoss:</u> Flur, 2 Zimmer

¹ Die Gastherme scheint etwas neuer zu sein. Ein genaues Einbaujahr ist jedoch nicht bekannt.

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke im Keller, darüber Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Aufbauten (Gaube), Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Hinweis:	Durch ein Loch in der Dachschräge im Flur war der Blick auf die Dachsteine möglich. Das heißt, das Dach ist nicht gedämmt. Ob das nur auf den Flur oder auch auf die beiden Zimmer zutrifft, ist nicht bekannt.
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, teils technisch überaltert
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung sowie kombinierter Festbrennstoffkessel mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen; Warmwasserbereitung über Heizungsanlage und Boiler
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	Holzdielen mit Textilbelag, Kunststoffbelag, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Holzvertäfelungen, Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. -fenstertür mit Rollladen in der Küche
Türen:	einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	Standardausstattung der 1990er Jahre, tlw. ggf. älter (vgl. Fotoanlage)
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung, Dachaufbauten (jeweils im Bewertungsmodell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	weitgehend verbrauchte Gebäude- und Raumausstattung
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch bzw. nicht durchgehend zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung im Dachgeschoss
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nur ausreichend. Es besteht erheblicher Unterhaltungstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Wirtschaftlich nachhaltige Nebengebäude sind als Stallanbau an das Wohnhaus und zwei Garagen vorhanden. Der Stallanbau im Baustil des Wohnhauses weist eine Grundfläche von 7,20 m x 8,05 m, Holztüren und Einfachfenster auf. Die beiden massiv errichteten Garagen weisen eine Grundfläche von ca. 8 m x 5 m, Welleternitdeckung, Doppelflügel-Holztore, Estrichboden und Elektroanschluss auf. Die Bau- und Unterhaltungszustände sind als ausreichend einzuschätzen. Weitere Nebengebäude als Anbauten in Holz- und Massivbauweise weisen schlechte Bau- und Unterhaltungszustände bis hin zu ruinösen Zuständen auf, so dass hierfür der Abbruch zugrunde gelegt wird.

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39590 Tangermünde OT Miltern, Dorfstraße 5 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	ld. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Miltern	305	1	Miltern	4	141/21	1.610 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) **26,00 €/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)	=	1.610 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)	= 26,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.11.2025	× 1,110	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	einfachere Lage	× 0,800	E02
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 23,09 €/m ²	E03
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.610	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 23,09 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 23,09 €/m ²	
Fläche	× 1.610 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 37.174,90 €	
	rd. 37.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **37.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Es wird die übliche Bodenwertdynamik anhand der durchschnittlichen Entwicklung des Baupreisindex zugrunde gelegt. Das entspricht einer Erhöhung um 11 %.

E02

Der Bodenrichtwert gilt als Durchschnittswert für die gesamte Ortslage Miltern. Die konkrete Lage des Bewertungsgrundstücks unmittelbar an einem Gewerbegrundstück und nahe der Bahnlinie ist als unterdurchschnittlich einzuschätzen. Es wird ein Abschlag von 20 % gewählt.

E03

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor als Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Stallgebäude	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	763,00 €/m ² BGF	740,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	247 m ²	58 m ²	40 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	188.461,00 €	42.920,00 €	19.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	357.322,06 €	81.376,32 €	36.782,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	357.322,06 €	81.376,32 €	36.782,40 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	30 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre	4 Jahre	9 Jahre
• prozentual		83,75 %	86,67 %	85,00 %
• Faktor	x	0,1625	0,1333	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	58.064,83 €	10.847,46 €	5.517,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		74.429,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	2.977,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	77.406,84 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	37.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	114.606,84 €
Sachwertfaktor	×	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	108.876,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.800,00 €
Sachwert	=	87.076,50 €
	rd.	87.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 bzw. der ImmoWertV entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **763 €/m² BGF** für das Wohnhaus, von **740 €/m²** für den Stallanbau und von **485 €/m²** für die Garagen. 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. **247 m²** für das Wohnhaus, rd. **58 m²** für den Stallanbau und rd. **40 m²** für die Garagen in Ansatz gebracht. Die Berechnung ist in der Anlage 7.5 dargestellt.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Somit ergibt sich ein Ansatz von **80 Jahren** für das Wohnhaus sowie von **30 Jahren** und **60 Jahren** für die Nebengebäude.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 (gemäß Angaben zum Ortstermin) 1949 errichtete Gebäude wurde in den 1990er Jahren modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich jedoch lediglich 0,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten) für die wahrscheinlich jüngere Gastherme.

Die Modernisierungspunkte wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	80er	veraltet
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	90er	weitgehend
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	90er	teilweise
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0		teilweise
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		keine
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	90er	weitgehend
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	90er	teilweise
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	90er	teilweise
Summe		0,5	0,0		

Ausgehend von den 0,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1949 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 76 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **13 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Stallgebäude

Das (gemäß Angaben zum Ortstermin) 1949 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1949 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 76 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **4 Jahren**.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garage

Das Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1949 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 76 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **9 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **83,75 % bis 86,67 %** und ein Minderungsfaktor von **0,1333 bis 0,1625**.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (74.429,65 €)	2.977,19 €

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. 1,06. Die nachteilige Lage des Bewertungsobjektes wird durch einen Abschlag von 10 % gewürdigt und der Sachwertfaktor mit **0,95** in Ansatz gebracht.

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. Die verbrauchte Gebäude- und Raumausstattung ist im Wesentlichen in der Alterswertminderung enthalten. In Abzug gebracht werden die Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen der wirtschaftlich nicht nachhaltigen Nebengebäude sowie die Entrümpelung des Bewertungsobjektes. Der diesbezügliche Wertabschlag wird auf rd. **21.800 €** geschätzt.

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, überwiegend unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Eingangs- und Stallanbau. Das Wohnhaus wurde 1949 errichtet und nach 1990 leicht modernisiert. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 112 m² Wohnfläche. Nutzbare Nebengebäude sind als Stallanbau und 2 Garagen vorhanden. Für weitere überwiegend ruinöse Nebengebäude wird der Abbruch zugrunde gelegt.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist ungenutzt.
- b. Auf dem Bewertungsgrundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die 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 kein Überbau vor. Der an der südlichen Grundstücksgrenze stehende Holz-Carport wurde jedoch durch den Nachbar errichtet und wird auf Grundlage einer mündlichen Abrede von diesem genutzt.
- i. Zum Ortstermin wurde der Nachweis über eine grundstücksbezogene Versicherung vorgelegt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **87.000,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis in Höhe von **rd. 775 €/m²** Wohnfläche bei Ansatz von rd. 112,31 m² Wohnfläche. In vorliegenden Veröffentlichungen des Gutachterausschusses stehen Ableitungen von Gebädefaktoren zur Plausibilisierung zur Verfügung. Hiernach ergibt sich nach Anpassung an das Bewertungsobjekt (Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Unterkellerung, Grundstücksfläche und Gebäudestandard) ein Vergleichspreis in Höhe von rd. 868 €/m² Wohnfläche. Der ermittelte Verkehrswert kann insoweit als plausibel betrachtet werden.

Der von den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 39590 Tangermünde OT Miltern, Dorfstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Miltern	305	1	Miltern	4	141/21	1.610 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

87.000 €

(In Worten: siebenundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Halle (Saale), den 25. November 2025



Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

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



6 Verzeichnisse, Urheberrecht

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

BGB:

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

GEG:

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, in aktueller Fassung

ZVG:

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

6.2 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Miltern
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12. September 2025
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 27. August 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 18. Sept. 2025
- [U5] Liegenschaftskarte vom 10. September 2025
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 16. September 2025
- [U7] on-geo-Daten vom 10. September 2025
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 4. November 2025
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 1. Oktober 2025
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 9. Oktober 2025
- [U11] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 12. September 2025
- [U12] Bauunterlagen des Landkreises Stendal
- [U13] Unterlagen vom Grundbuchamt Stendal
- [U14] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U15] Veröffentlichungen des Gutachterausschusses bzgl. erforderlicher Daten u.a. (open data)

6.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

6.4 Verzeichnis der Anlagen

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

6.5 Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

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

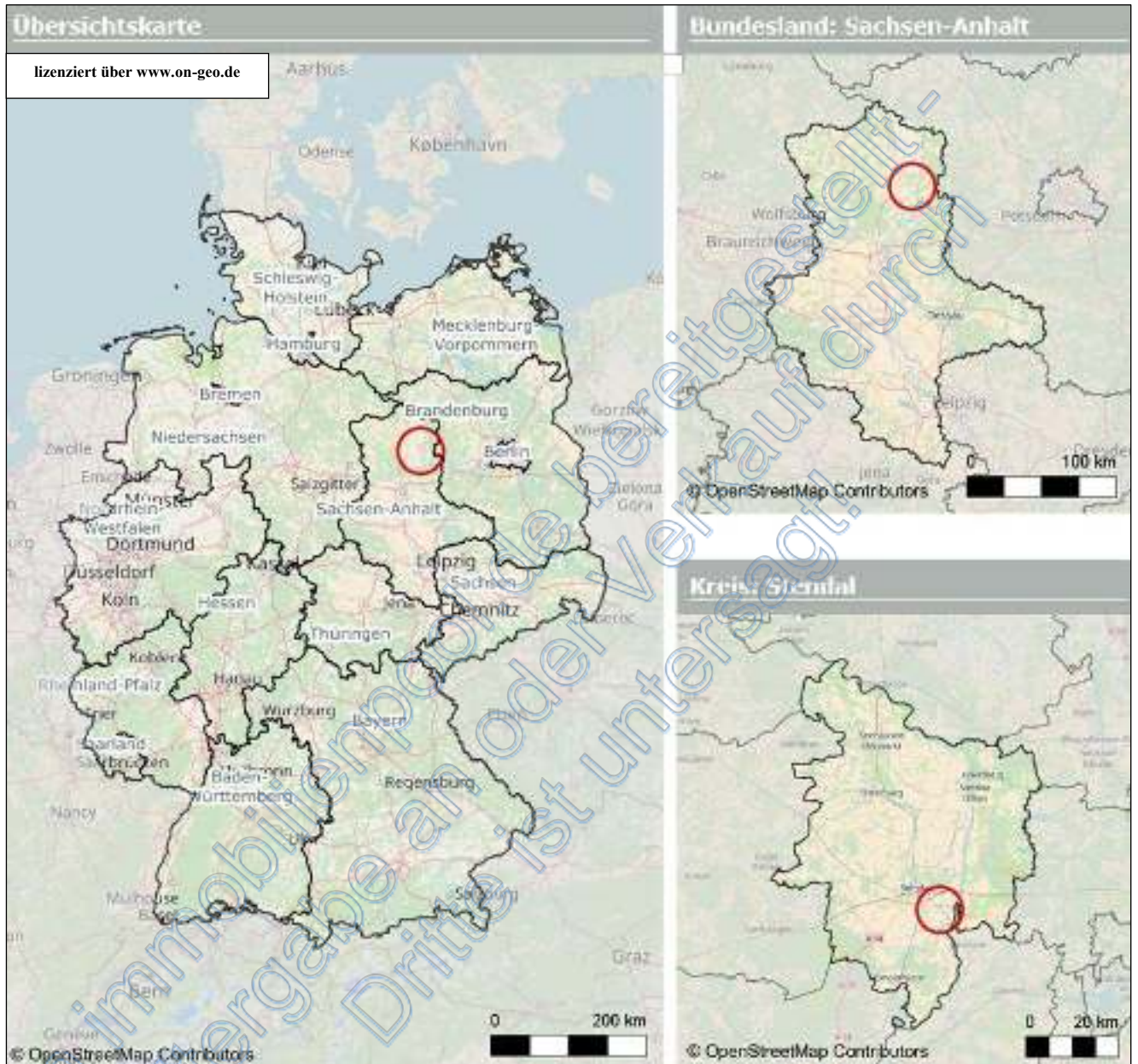
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

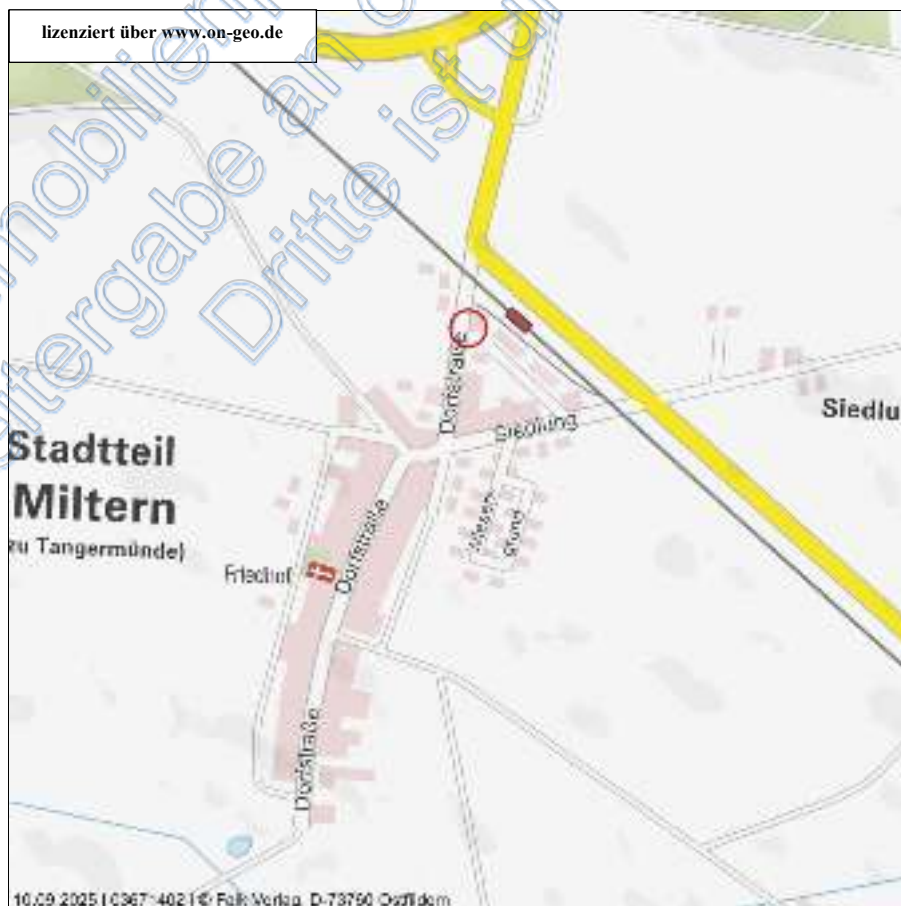
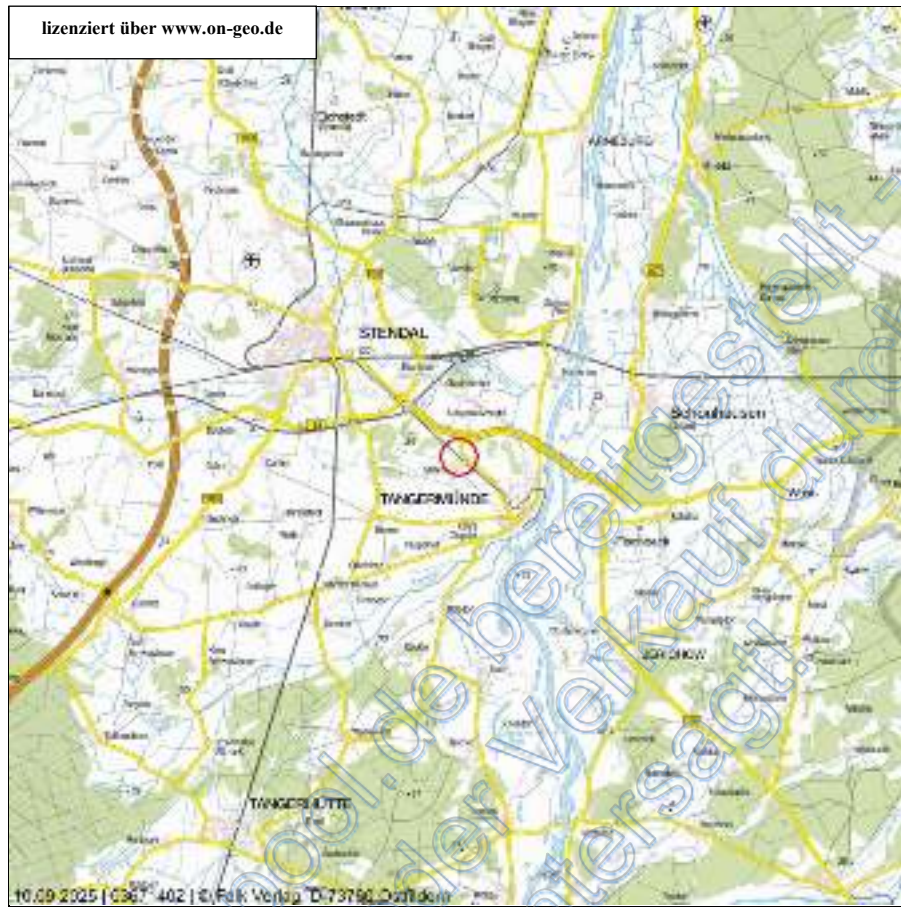
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

7 Anlagen

7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands

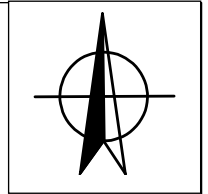


7.2 Straßenkarte / Stadtplan



7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

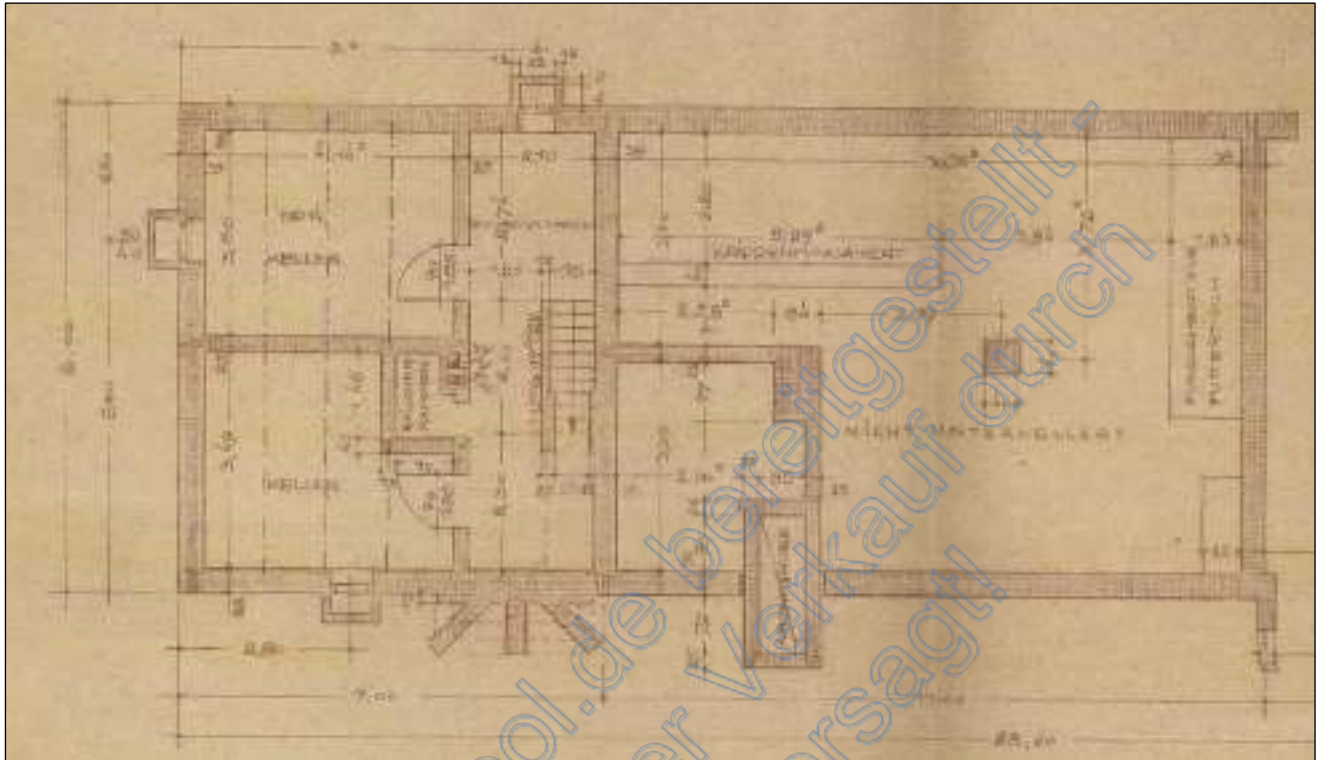
Geobasisdaten/Wertermittlungsinformation © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)



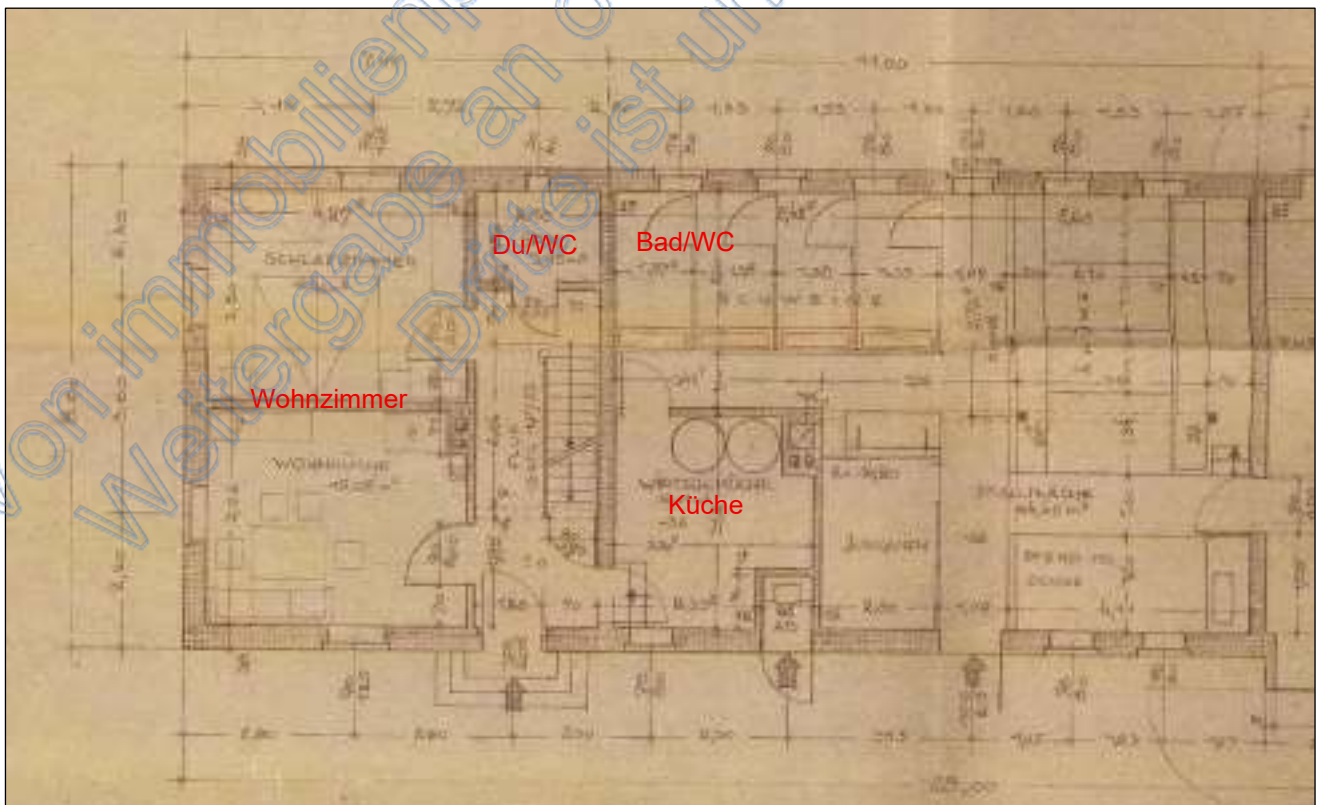
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

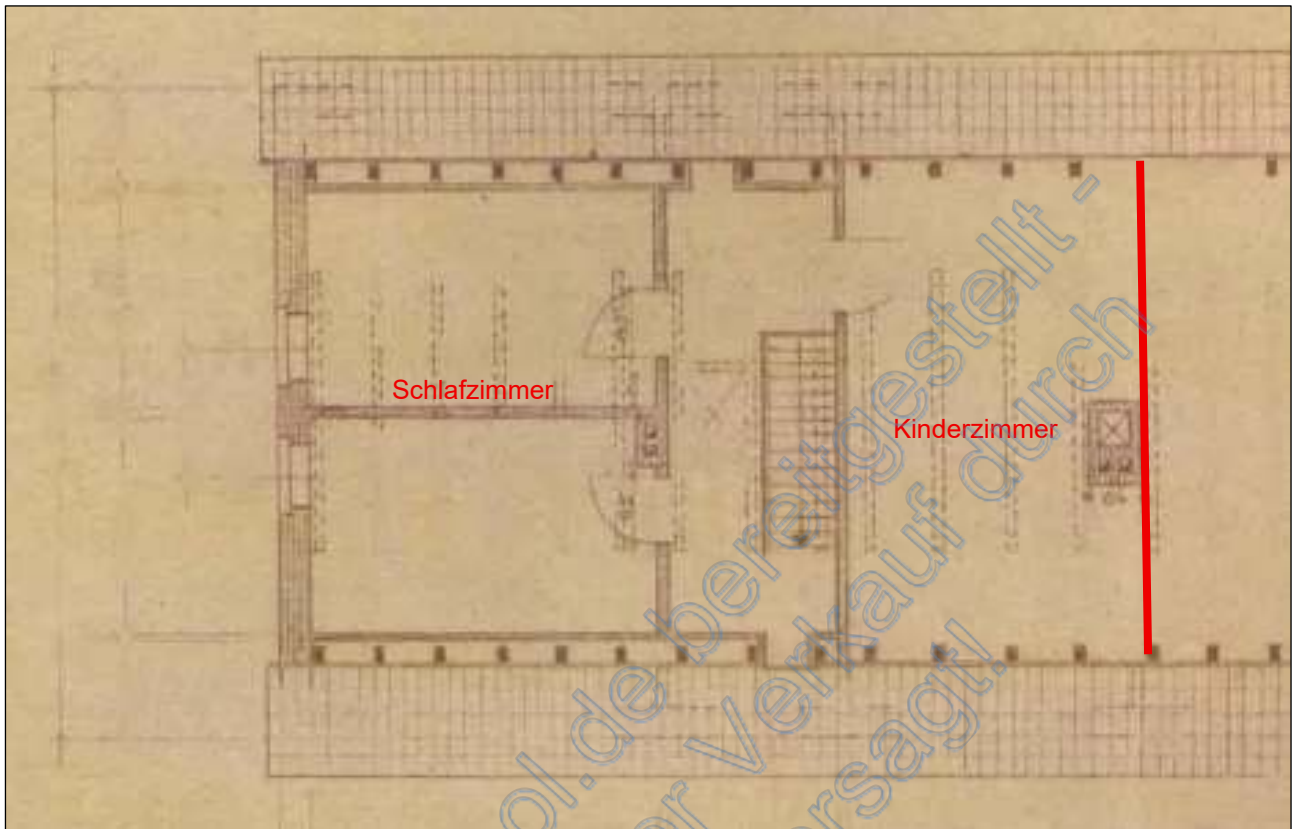
Grundriss Kellergeschoss:



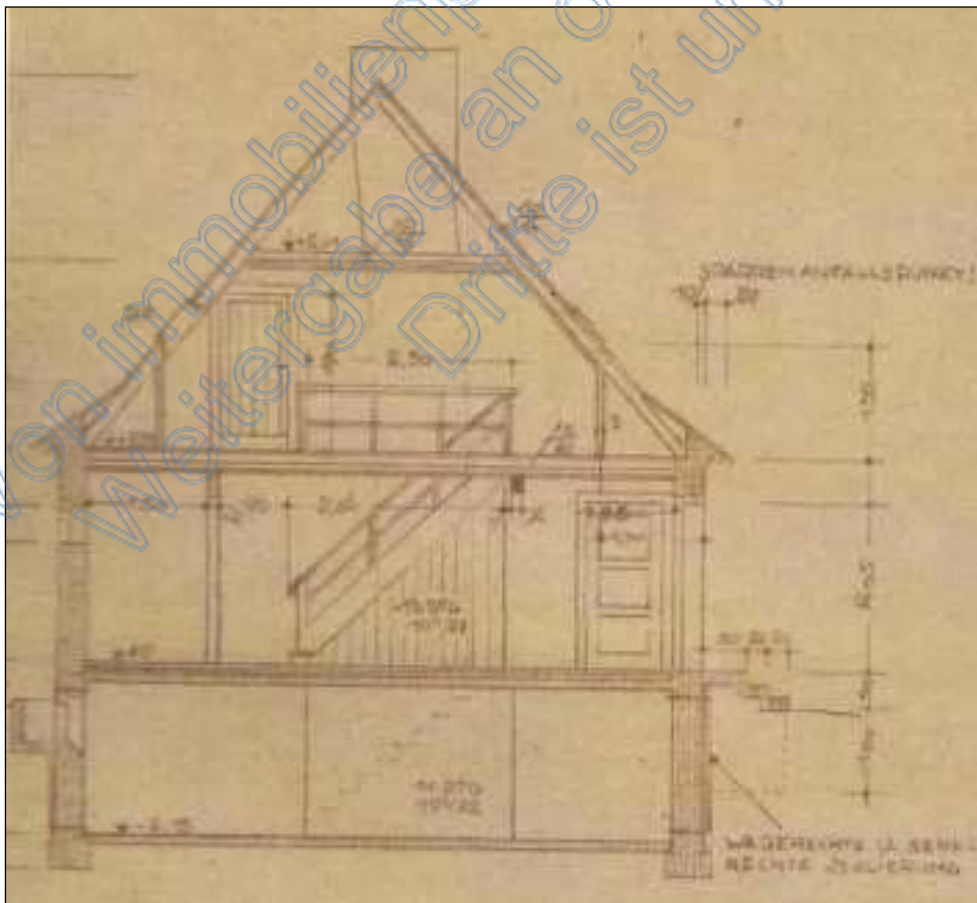
Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:



Gebäudeschnitt:



7.5 Wohnflächenzusammenstellung und Berechnung der BGF

Wohnflächenzusammenstellung

Wohneinheit	Grundfläche (m ²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Einfamilienhaus				
Erdgeschoss:				72,28 m ²
Windfang	5,70	1,00	5,70	
Flur mit Geschosstreppe	8,02	1,00	8,02	
Du/WC	4,03	1,00	4,03	
Küche	14,29	1,00	14,29	
Bad/WC	4,91	1,00	4,91	
Wohnzimmer	35,52	1,00	35,33	
Dachgeschoss:				40,03 m ²
Flur	7,60	1,00	7,60	
Schlafzimmer	19,96	1,00	19,96	
Kinderzimmer	12,47	1,00	12,47	
Wohneinheit insg.:				112,31 m²

Berechnung der BGF

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

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m ²)
Einfamilienhaus	a	KG	7,87 m	8,05 m	1	63,35
	a	EG, DG	11,40 m	8,05 m	2	183,54
Summe						246,89 rd. 247,00

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m ²)
Stallanbau	a	EG	7,20 m	8,05 m	1	57,96
Summe						rd. 58,00

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m ²)
Garagen	a	EG	8,00 m	5,00 m	1	40,00
Summe						rd. 40,00

7.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
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 %	11,5 %	88,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor 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 o. Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, tlw. gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	88,5	641,63
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 716,96 gewogener Standard = 1,9			

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

$$\text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 1} = 716,96 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{rd. } 717,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	11,5	90,85
2	875,00	88,5	774,38
3	1.005,00	0,0	0,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 865,23 gewogener Standard = 1,9			

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

$$\text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} = 865,23 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{rd. } 865,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	717,00	170,43	69,00	494,73
Gebäudeteil 2	865,00	76,57	31,00	268,15
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				763,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	20,0 %				1,0	
Dach	20,0 %					1,0
Fenster und Außentüren bzw. -tore	15,0 %			1,0		
Innenwände	15,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion	15,0 %				1,0	
Fußböden	15,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	30,0 %	50,0 %	20,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen
Dach	
Standardstufe 5	Brettschichtholzbohlen; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff
Innenwände	
Standardstufe 4	tragende und nicht tragende Innenwand aus Holz; Anstrich
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 4	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
Fußböden	
Standardstufe 3	Stahlbetonplatte

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Stallgebäude

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Kälberställe

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	480,00	30,0	144,00
4	540,00	50,0	270,00
5	650,00	20,0	130,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 544,00 gewogener Standard = 4,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 544,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3
 ImmoWertV 21

• Gebäudegröße BGF × 1,360

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 739,84 €/m² BGF
 rd. 740,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für 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

7.7 Fotoübersichtsplan



7.8 Fotodokumentation



2

Straßengiebel und südliche Hausfront des Einfamilienhauses



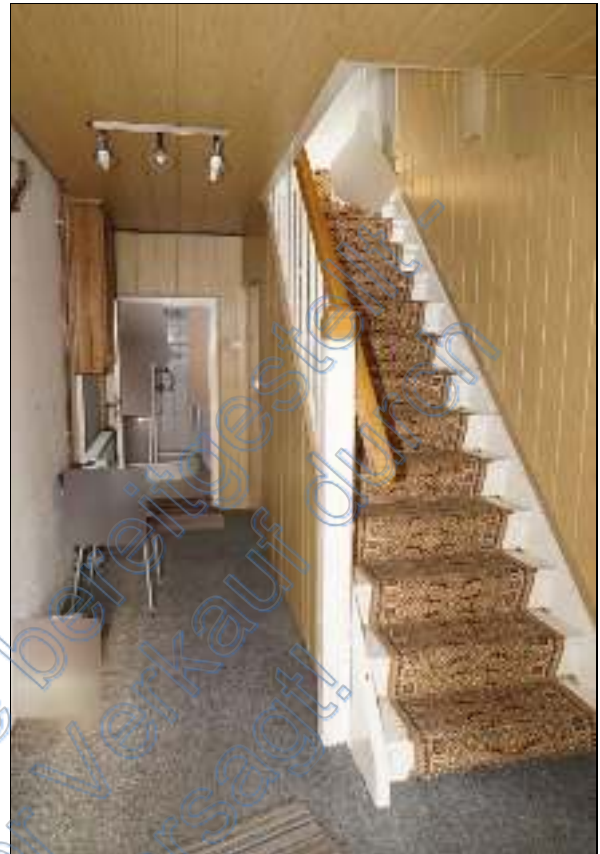
3

südliche Hausfront mit Eingangsanbau des Einfamilienhauses sowie Stallanbau



4

Hauseingangsbereich



5

Flur mit Geschosstreppe



6

Duschbad



7

Duschbad



Wohnzimmer

8



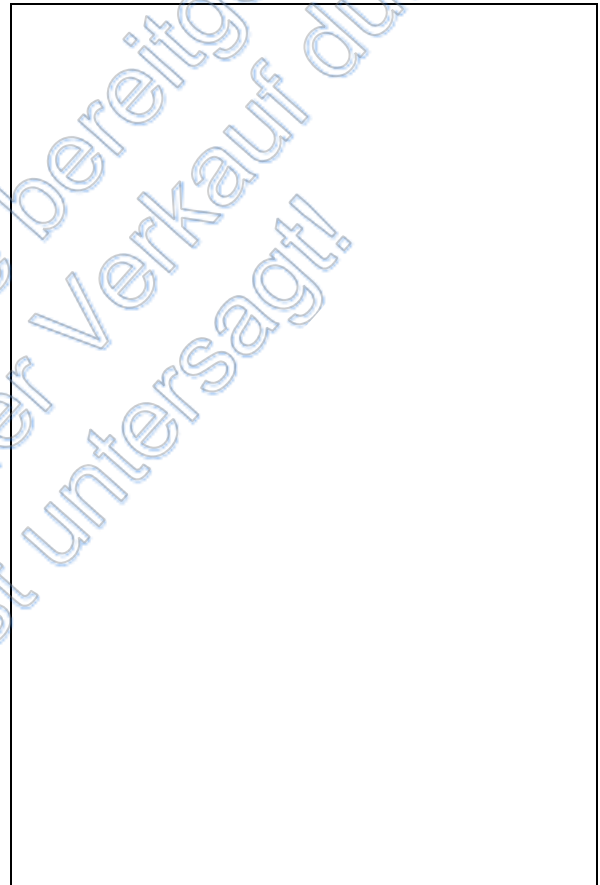
Küche

9



Bad/WC

10



Bad/WC

11



Schlafzimmer

12



Kinderzimmer

13



14

Kellerflur



15

Gastherme



16

Festbrennstoffkessel und Wärmespeicher



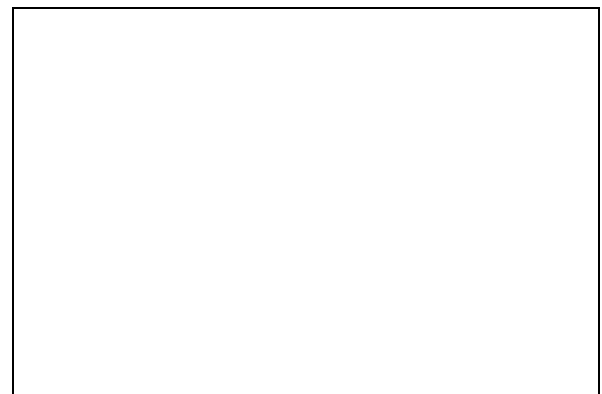
17

Blick in den Stallanbau



18

Garagen



19

Blick in die rechte Garage



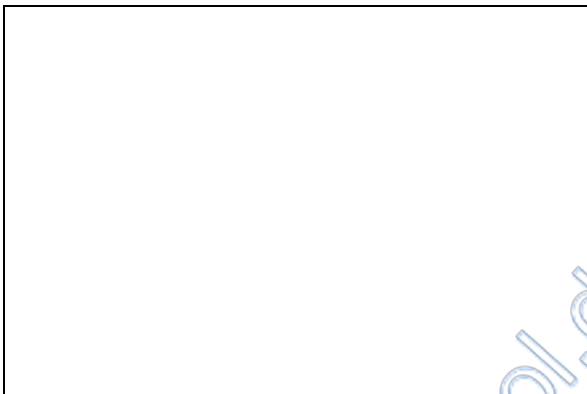
20

sonstige Nebengebäude (Abbruch)



21

sonstige Nebengebäude (Abbruch)



22

Blick in ein ruinöses Nebengebäude



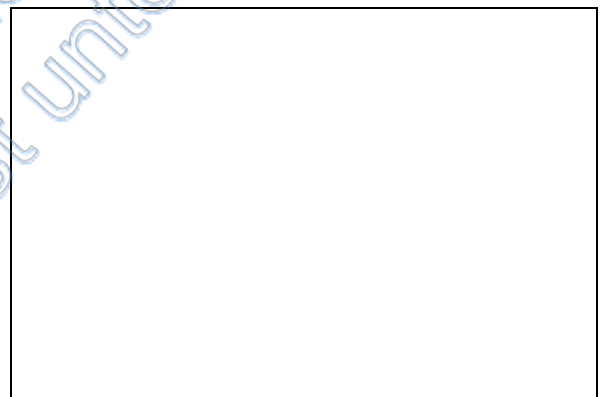
23

Blick in ein ruinöses Nebengebäude



24

Holz-Carport des Nachbarn auf dem
Bewertungsgrundstück



25

Blick in die Straße nach Norden mit
Bewertungsobjekt rechts im Bild