

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:

39539 Havelberg
Im Kaatz (Flur 13, Fst. 256)

Geschäftszeichen:

7 K 38/24

Aktenzeichen:

2025-0355

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	Gartenlaube	7
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Baubeschreibung	7
4.3	Nebengebäude und Außenanlagen	7
5	Ermittlung des Verkehrswerts	8
5.1	Grundstücksdaten	8
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
5.3	Bodenwertermittlung	9
5.4	Sachwertermittlung	10
5.4.1	Sachwertberechnung	10
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	11
5.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	13
6	Verzeichnisse, Urheberrecht	15
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	15
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	16
6.4	Verzeichnis der Anlagen	16
6.5	Urheberrecht.....	16
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer Gartenlaube und Garage bebaute Grundstück
in 39539 Havelberg, Im Kaatz

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Havelberg	2365	1	Havelberg	13	256	310 m ²

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

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

Auftragsdatum: 28. Oktober 2025

Wertermittlungsstichtag: 19. November 2025

Besonderheiten:

1. Das Bewertungsgrundstück liegt im Überschwemmungsgebiet und am Landschaftsschutzgebiet (vgl. 3.3 und 3.5).
2. Bei der Stadt bestehen offene Grundsteuern (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

7.300 €

(In Worten: siebtausenddreihundert Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten zuzüglich sieben Anlagen mit insgesamt 11 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 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 einer Gartenlaube (Gartenanlage „Dammgarten“)

Objektadresse: Im Kaatz in 39539 Havelberg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Havelberg, Blatt 2365, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Havelberg, Flur 13, Flurstück 256 (310 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 17.10.2025 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 lediglich von außen begutachtet werden. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Havelberg (6.246 Einwohner – Stand 31.12.2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Stendal (ca. 34 km), Osterburg (Alt.) (ca. 32 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 108 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 107 (ca. 0,3 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A24 Neuruppin (ca. 53 km), A24 Meyenburg (ca. 53 km), A14 Lüderitz (ca. 57 km) <u>Bahnhof:</u> Glöwen (ca. 10 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 130 km), Hamburg (ca. 201 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 5 Jahren: ca. -0,7 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	südlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; keine Wohn- oder Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Gartennutzungen mit Laubenbebauung; südlich auch Wohnnutzungen als Ein- und Mehrfamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 11 m; mittlere Tiefe: ca. 28 m; rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert; keine Gehwege und Straßenraumbeleuchtung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung; Ob eine eigene Wasservers- und Abwasserentsorgung besteht, ist nicht bekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Gartenlaube; gemäß Flurkarte Überbau der Gartenlaube; eingefriedet durch Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Hochwassergefahr:	Das Bewertungsobjekt liegt nahe der Havel. Gemäß Hochwassergefahrenkarte halten die Hochwasserschutzmaßnahmen bei einem HQ10-Ereignis (10-jähriges Ereignis - hohe Wahrscheinlichkeit) stand. Bei einem HQ100-Ereignis (100-jähriges Ereignis – mittlere Wahrscheinlichkeit) ist jedoch mit einem Schadenseintritt zu rechnen. Nach Angabe des Landkreises liegt das Bewertungsgrundstück zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Havel.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom Landkreis Stendal (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche geführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Havelberg, Blatt 2365 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 13.01.2025
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschervermerke:	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. Dieser enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Landkreises Stendal (Bauordnungsamt) nicht
Landschaftsschutz:	Die westliche Grundstücksseite grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Untere Havel“
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nach Angabe der Stadt liegt das Bewertungsgrundstück im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Im Außenbereich ist eine Wohnbebauung in aller Regel nicht zulässig.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Bauordnungsrecht:	Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte übersandt. Gemäß Baugenehmigung Nr. 98/91/3 vom 15.04.1991 wurde die Errichtung einer Fertigeinzelgarage genehmigt. Für die Gartenlaube konnten keine Bauunterlagen festgestellt 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 Stadtwerke Havelberg bestehen auf dem Gartengrundstück grundsätzlich keine Ver- und Entsorgungsleistungen. Nach Angabe der Hansestadt Havelberg bestehen keine offenen Forderungen für Erschließungsbeiträge/Straßenausbaubeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant. Es wurde jedoch mitgeteilt, dass offene Grundsteuern von 2023-2025 i. H. v. 108,60 € bestehen.

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 einer Gartenlaube bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garagenstellplatz. Das Objekt ist nach örtlichem Eindruck ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Gartennutzung. Eine Wohnnutzung im Außenbereich ist bauordnungsrechtlich und ohne wesentliche Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

4.2 Gartenlaube

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Baubeschreibung

Gebäudeart: freistehende, eingeschossige Gartenlaube mit Flachdach

Baujahr: 1950 nach sachverständiger Schätzung

Modernisierung: 1990er Jahre teilweise modernisiert

Flächen: Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 44 m².

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

Baubeschreibung: Massivbauweise mit Streifenfundament; Mauerwerk; Flachdach aus Holzkonstruktion mit bituminöser Pappdeckung und vorgehängter Regenentwässerung; Stahlblechtür an der Gebäuderückseite; Fenster aufgrund verschlossener Holzläden nicht erkennbar; Ziegelschornstein wahrscheinlich für Kaminofen o.ä.; Elektroanschluss; Ob sanitäre Anlagen vorhanden sind, ist nicht bekannt.

4.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Straßenseitig ist eine Stahlblechfertiggarage für einen Pkw vorhanden. Die Garage wurde 1991 errichtet und weist nach äußerem Eindruck einen vergleichweisen gut erhaltenen Zustand auf.

Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom), Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Gartenlaube und Fertiggarage bebaute Grundstück in 39539 Havelberg, Im Kaatz zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Havelberg	2365	1	Havelberg	13	256	310 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. Für die konkrete Lage wurde kein Bodenrichtwert veröffentlicht. Der nächstgelegene Bodenrichtwert ist nicht hinreichend vergleichbar. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage eines Ersatzbodenwertes. 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 Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Für die konkrete Lage wurde kein Bodenrichtwert veröffentlicht. Der nächstgelegene Bodenrichtwert ist nicht hinreichend vergleichbar. Vom Gutachterausschuss wurden Bodenwerte für Eigentumsgärten veröffentlicht. Hiernach werden in Grundzentren/Kleinstädten im Mittel 3,31 €/m² für derartige Gartengrundstücke bezahlt. In einer weiteren Ableitung ist ersichtlich, dass Gartenland im Landkreis Stendal etwa 13 % unter dem Landesdurchschnitt gehandelt wird. Des Weiteren wird beschrieben, dass für diese Grundstücke die Stromversorgung sowie Wasserver- und Abwasserentsorgung häufig gesichert ist. Der Bodenwert für Eigentumsgärten wird für das konkrete Bewertungsgrundstück mit seiner Lage im Landkreis Stendal und fehlender Wasserver- und Abwasserentsorgung um 20 % gemindert und mit **2,65 €/m²** in Ansatz gebracht.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 2,65 €/m ²	
Fläche	× 310 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 821,50 € rd. 800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **800,00**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gartenlaube	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	676,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	44 m²	15 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	29.744,00 €	3.675,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	56.394,62 €	6.967,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	56.394,62 €	6.967,80 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre	16 Jahre
• prozentual		80,00 %	73,33 %
• Faktor	x	0,2	0,2667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	11.278,92 €	1.858,31 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		13.137,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	525,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	13.662,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	14.462,72 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	10.123,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.000,00 €
Sachwert	=	9.123,90 €
rd.		9.100,00 €

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 **676 €/m² BGF** für die Gartenlaube und von **245 €/m²** 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 ermittelt und mit rd. **44 m²** für die Gartenlaube und rd. **15 m²** für die Garage 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 die Gartenlaube sowie von **60 Jahren** für die Garage.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Gartenlaube

Das nach sachverständiger Schätzung um 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Weder der Zeitpunkt noch der genaue Umfang der Modernisierungen sind jedoch bekannt. Für die erkennbare Instandhaltung des Bewertungsobjektes werden gemäß der Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“ ohne detaillierte Vergabe pauschal 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten) vergeben.

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **16 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1961.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garage

Das (gemäß Bauakte) 1991 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Somit sind keine Modernisierungspunkte in Ansatz zu bringen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1991 = 34$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre} =$) 26 Jahren
- und aufgrund der fehlenden Nutzung bzw. der hiermit einhergehenden fehlenden Instandhaltung wird die Restnutzungsdauer um 10 Jahre gekürzt und mit **16 Jahren** angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **80,0 %** bzw. **73,33 %** und ein Minderungsfaktor von **0,2** bzw. **0,266**.

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. (13.137,23 €)	525,49 €

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 nur für übliche Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren können auf das konkrete Bewertungsobjekt nicht sinnvoll angewendet werden. Der Sachwertfaktor kann nur in sachverständiger Würdigung geschätzt werden und ist mit einer entsprechend hohen Unsicherheit belastet. Es wird ein Sachwertfaktor von **0,7** gewählt.

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. Hierzu gehört auch die Beseitigung des Wildwuchses auf dem Grundstück. Der Wertabschlag wird insgesamt auf rd. **1.000 €** geschätzt. Das Risiko, dass aufgrund der Außenbesichtigung wesentliche Mängel oder Schäden im Gebäude nicht erkannt werden konnten, wird am Ende der Wertermittlung durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten • Wildwuchs beseitigen	-1.000,00 €

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gartengrundstück mit einer massiv errichteten, eingeschossigen Gartenlaube nebst Flachdach. Die Gartenlaube wurde nach sachverständiger Schätzung um 1950 errichtet und nach der Wende teilweise modernisiert. Die Gartenlaube konnte nur von der rückwärtigen Grundstücksgrenze aus in Augenschein genommen werden. Straßenseitig ist eine Stahlblech-Fertigarage von 1991 vorhanden. Das Bewertungsgrundstück grenzt rückwärtig an das Landschaftsschutzgebiet „Untere Havel“ und liegt im Überschwemmungsgebiet der Havel.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist ungenutzt.
- Auf dem Bewertungsgrundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- Es liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
- Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- Gemäß Katasterkarte liegt ein Überbau der Gartenlaube vor. In Anbetracht der geringen Fläche, des geringen Bodenwertniveaus und des wahrscheinlich langen zurückliegenden Zeitpunktes der Überbauung ergibt sich hieraus keine signifikante Wertbeeinflussung.
- Ob eine aktive 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 Wertermittlungstichtag mit rd. **9.100,00 €** 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 **Verkehrswert** für das mit einer Gartenlaube und Garage bebaute Grundstück in 39539 Havelberg, Im Kaatz

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Havelberg	2365	1	Havelberg	13	256	310 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

7.300 €

(In Worten: siebentausenddreihundert 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 23. 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 Havelberg
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30. Oktober 2025
- [U3] Auskunft Bauordnungsamt vom 12. November 2025
- [U4] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 17. Oktober 2025
- [U5] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 4. Nov. 2025
- [U6] Liegenschaftskarte vom 28. Oktober 2025
- [U7] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 3. Dezember 2025
- [U8] on-geo-Daten vom 28. Oktober 2025
- [U9] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 4. Dezember 2025
- [U10] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 5. November 2025
- [U11] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 7. November 2025
- [U12] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 10. Dezember 2025
- [U13] Bauunterlagen des Landkreises 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 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.

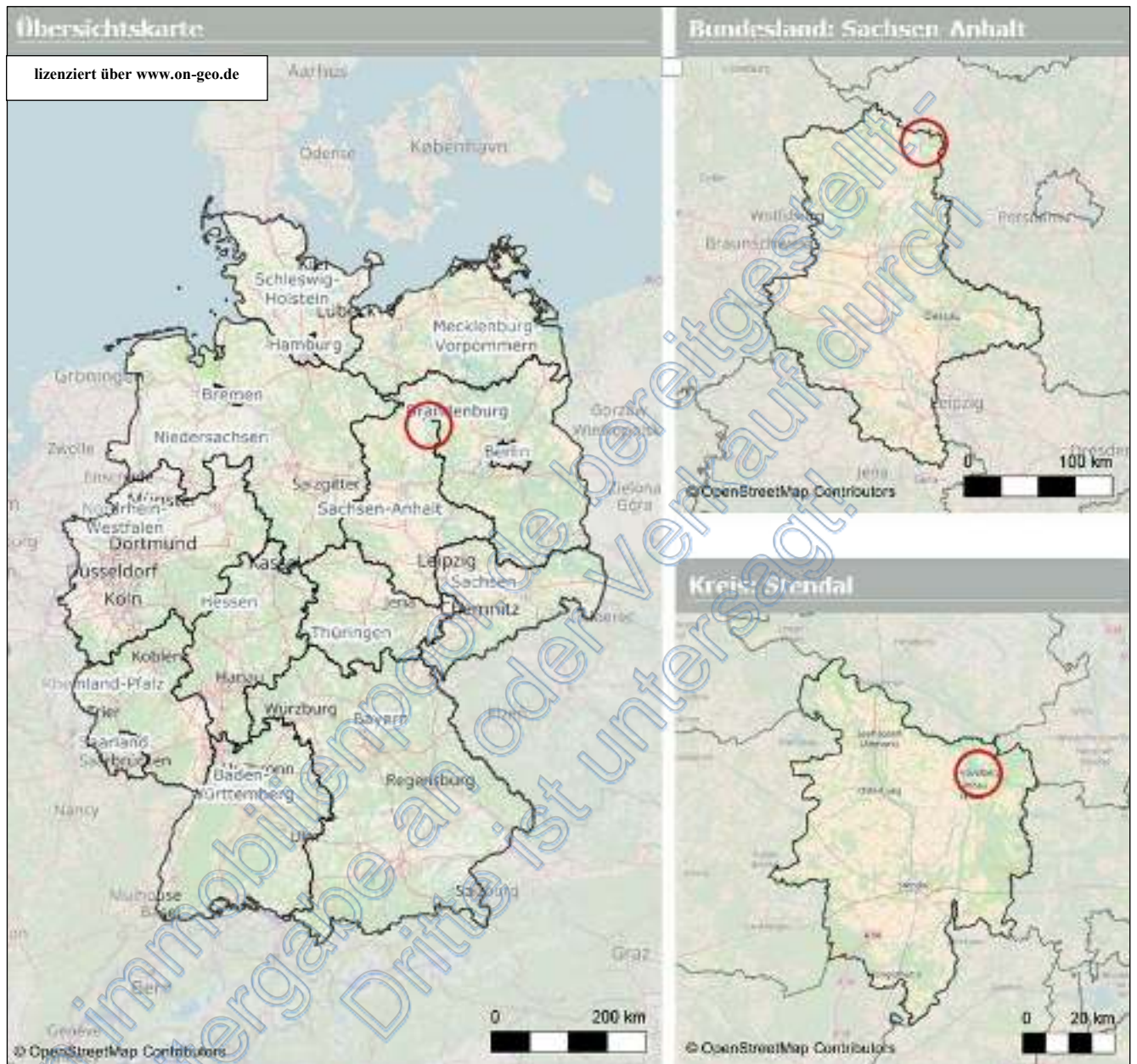
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

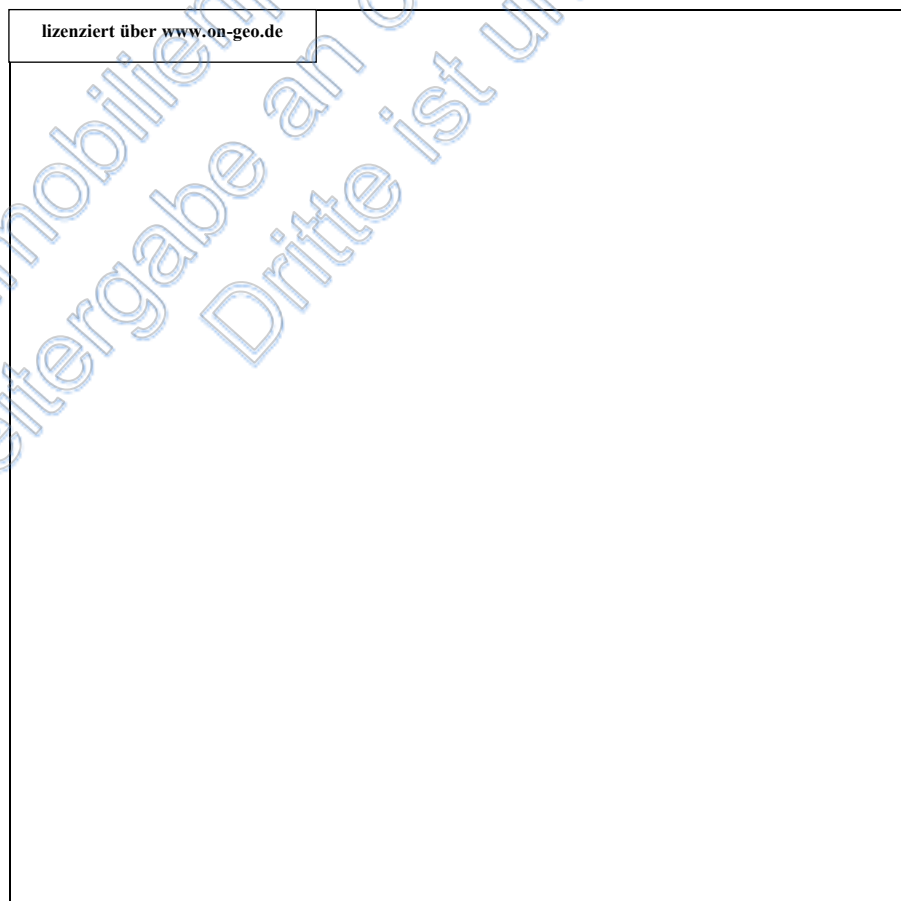
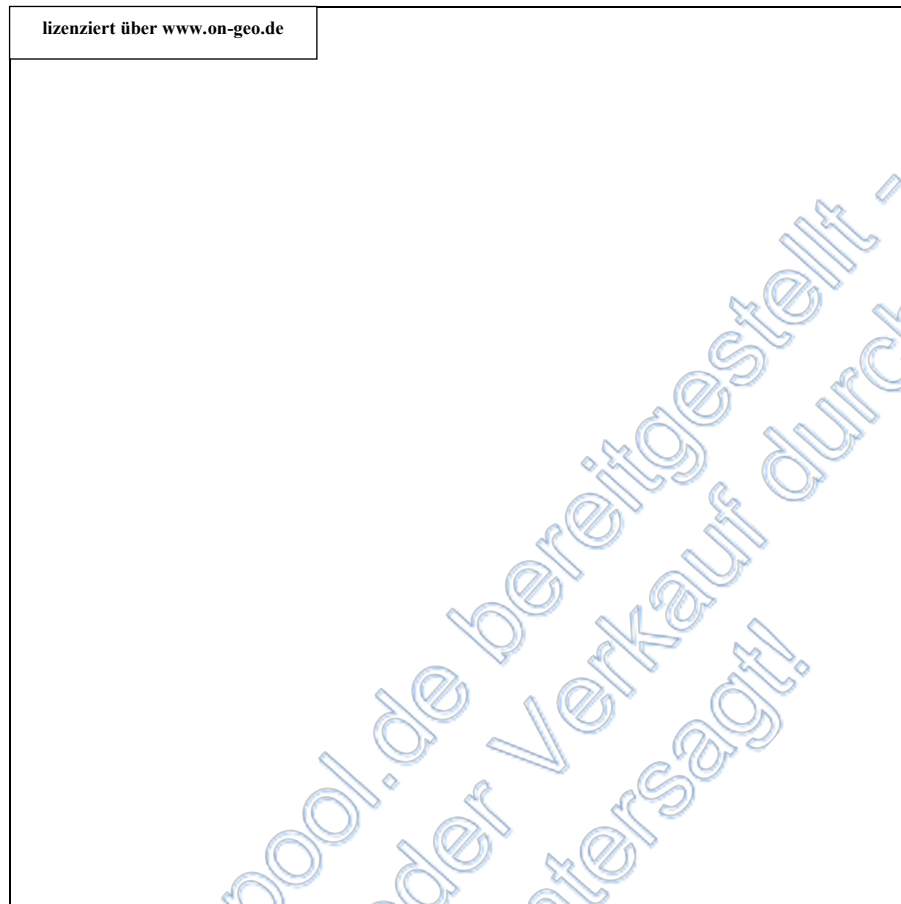
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

7 Anlagen

7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands

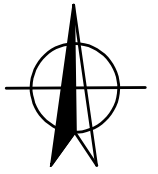


7.2 Straßenkarte / Stadtplan



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)
Gartenlaube	a	EG	11,00 m	4,00 m	1	44,00
Summe						rd. 44,00

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m ²)
Garage	a	EG	5,33 m	2,73 m	1	14,55
Summe						rd. 15,00

7.5 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

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

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 %	56,0 %	44,0 %	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)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
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 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Gartenlaube

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

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	920,00	56,0	515,20
2	1.025,00	44,0	451,00
3	1.180,00	0,0	0,00
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 966,20 gewogener Standard = 1,4			

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 966,20 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- wahrscheinlich sehr einfacher Innenausbau × 0,700

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 676,34 €/m² BGF

rd. 676,00 €/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 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

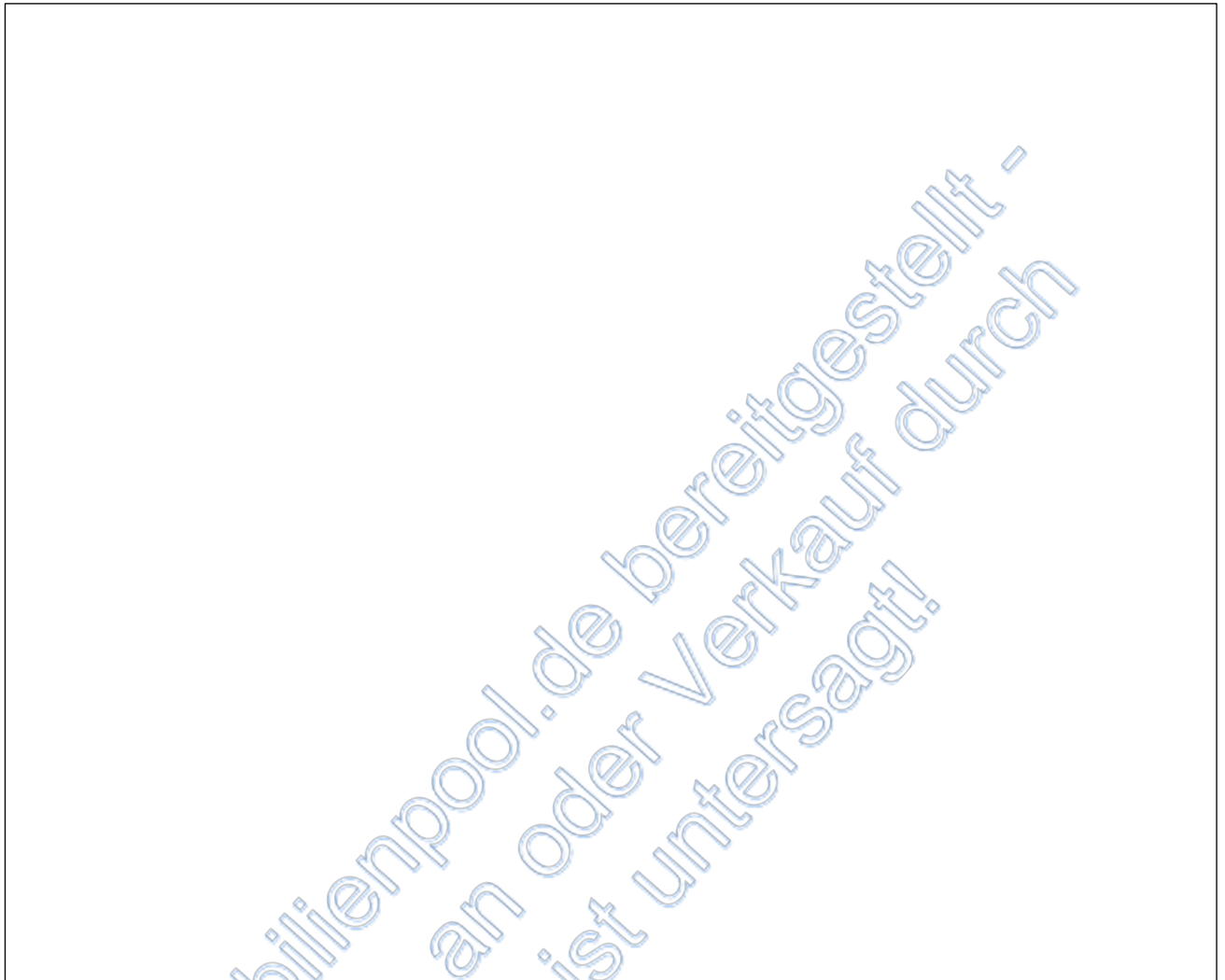
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF

rd. 245,00 €/m² BGF

7.6 Fotoübersichtsplan



7.7 Fotodokumentation



2

Straßenansicht der Stahlblech-Fertigarage



3

Rückansicht der Gartenlaube



4

nördlicher Gebäudeteil der Gartenlaube



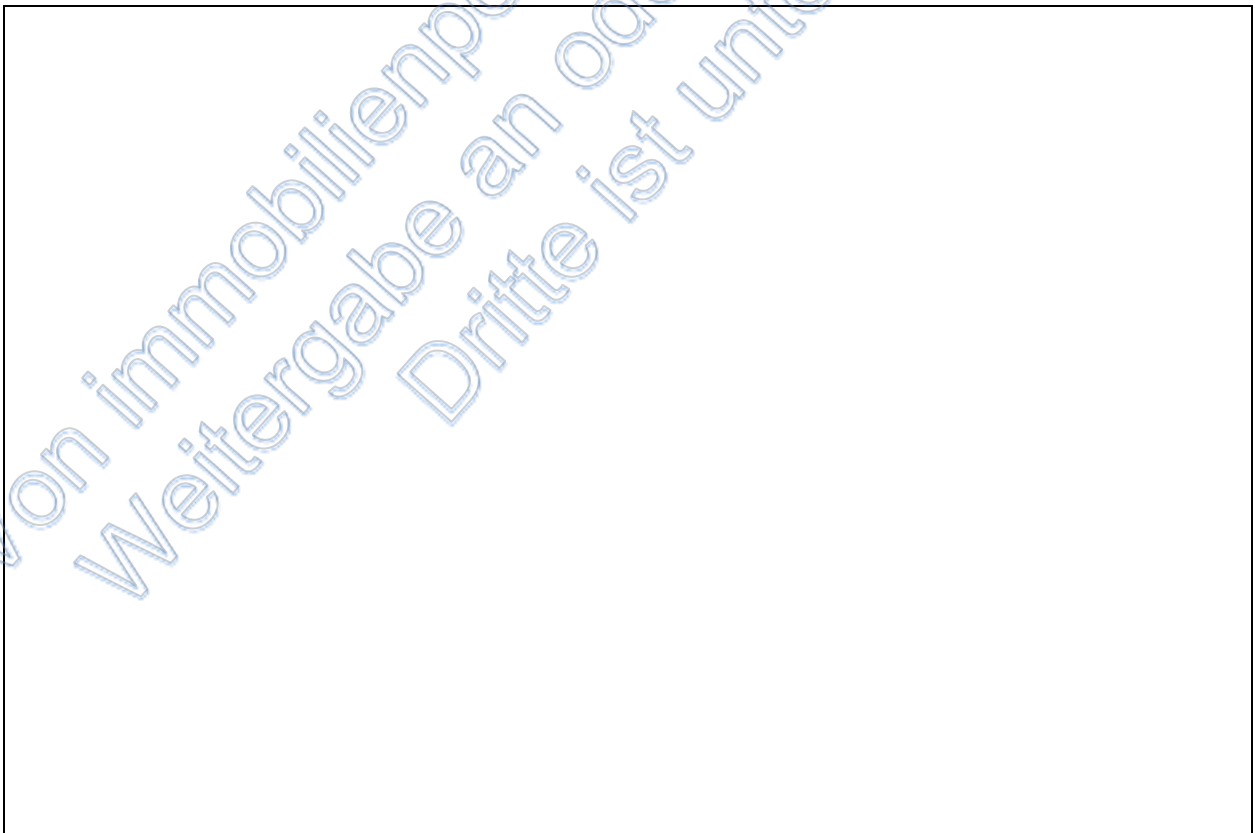
5

südlicher Gebäudeteil der Gartenlaube



6

Detailansicht der Dachdeckung



7

Blick in die Straße in Richtung Süden mit Bewertungsgrundstück rechts im Bild