



Kein Original  
Gutachten!

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

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



# GUTACHTEN

über die Verkehrswerte eines bebauten und zweier unbebauter Grundstücke  
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)



Auftragnehmer:

Sachverständigenbüro Michael Müller  
Am Nelkenberg 26, 06198 Salzatal OT Schochwitz  
Tel. 0700 66835537, Fax 034609 22491

Bewertungsobjekt:

39629 Bismark (Altmark)  
Breite Straße 36 u.a.

Geschäftszeichen:

7 K 57/20

Aktenzeichen:

00-0321025-00



Ausführender Gutachter:

Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH) Michael Müller

von der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Ergebnisübersicht.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
3.1	Großräumige Lage.....	4
3.2	Kleinräumige Lage .....	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	4
3.4	Privatrechtliche Situation .....	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	6
3.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	6
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung .....	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>7</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
4.2	Einfamilienhaus .....	7
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	7
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung .....	7
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	8
4.3	Nebengebäude .....	9
4.4	Außenanlagen .....	9
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>10</b>
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	10
5.2	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 14 (Flurstück 1) .....	10
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	10
5.2.2	Bodenwertermittlung .....	11
5.2.3	Sachwertermittlung .....	13
5.2.3.1	Sachwertberechnung .....	13
5.2.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	14
5.2.4	Ertragswertermittlung .....	17
5.2.4.1	Ertragswertberechnung .....	17
5.2.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	17
5.2.5	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 14 (Flurstück 1) .....	18
5.3	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 8 (Flurstück 1413/128) .....	19
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
5.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Reitplatz“ .....	19
5.3.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Reitplatz“ .....	20
5.3.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Wald“ .....	20
5.3.5	Berechnung des Bestandswertes .....	20
5.3.6	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 8 (Flurstück 1413/128) .....	21
5.4	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 5 (Flurstück 138) .....	21
5.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
5.4.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück „lfd. Nr. 5 (Flurstück 138) .....	21
5.4.3	Berechnung des Bestandswertes .....	22
5.4.4	Erläuterungen zur Bestandswertberechnung .....	22
5.4.5	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 5 (Flurstück 138) .....	23
5.5	Ableitung des Verkehrswertes .....	23
<b>6</b>	<b>Verzeichnisse, Urheberschutz.....</b>	<b>25</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	26
6.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen .....	26
6.4	Verzeichnis der Anlagen .....	26
6.5	Urheberschutz .....	27
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>Anlage Seite 1</b>



## 1 Ergebnisübersicht

# G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte (Marktwerte)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück  
in 39629 Bismark (Altmark), Breite Straße 36 und zwei unbebaute Grundstücke**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bismark	97	5	Bismark	3	138	3.530 m <sup>2</sup>
Bismark	97	8	Bismark	2	1413/128	21.502 m <sup>2</sup>
Bismark	97	14	Bismark	8	1	436 m <sup>2</sup>

**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:** 26. Mai 2021

**Wertermittlungsstichtag:** 13. Juli 2021

**Besonderheiten:** Bei dem in Fachwerkbauweise errichteten Wohnhaus handelt es sich um ein Baudenkmal. Das Wohnhaus konnte nur anhand des „äußersten Anscheins“ begutachtet werden.

Es handelt sich um drei rechtlich selbständige Grundstücke. Bedingt durch die Regelungen des ZVG ist für jedes rechtlich selbständige Grundstück ein gesonderter Verkehrswert zu schätzen. Die **Verkehrswerte** werden zum Wertermittlungsstichtag

für das Grundstück der lfd. Nr. 14 des Grundbuchblattes 97 – Flurstück 1 mit rd.

**68.000,00 € (In Worten: achtundsechzigtausend Euro)** und

für das Grundstück der lfd. Nr. 8 des Grundbuchblattes 97 – Flurstück 1413/128 mit rd.

**29.300,00 € (In Worten: neunundzwanzigtausenddreihundert Euro)** und

für das Grundstück der lfd. Nr. 5 des Grundbuchblattes 97 – Flurstück 138 mit rd.

**1.400,00 € (In Worten: eintausendvierhundert Euro)** geschätzt.

Der Wert für ein Gesamtausgebot aller Grundstücke ist auf Seite 24 dargestellt.

### Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten zuzüglich sieben Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen und zusätzlich als PDF auf CD-ROM ausgeliefert.



## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 26. Mai 2021 (Eingang des Auftragsschreibens)

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

### 2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden, zwei unbebaute Grundstücke, genutzt als Reitplatz und Wald

Objektadresse: Breite Straße 36 in 39629 Bismark (Altmark)

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bismark, Blatt 97, lfd. Nr. 14;  
Grundbuch von Bismark, Blatt 97, lfd. Nr. 8;  
Grundbuch von Bismark, Blatt 97, lfd. Nr. 5

Katasterangaben: Gemarkung Bismark, Flur 8, Flurstück 1 (436 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung Bismark, Flur 2, Flurstück 1413/128<sup>1</sup> (21.502 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung Bismark, Flur 3, Flurstück 138 (3.530 m<sup>2</sup>)

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 21. April 2021 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks in der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft festgestellt werden.

Wertermittlungsstichtag: 13. Juli 2021

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 13. Juli 2021 wurden die Beteiligten durch Einschreiben (Einwurf) vom 15. Juni 2021 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: Falk Zimmermann (sachverständiger Mitarbeiter) sowie der ausführende Sachverständige selbst

Hinweis zum Ortstermin: Das Wohngrundstück konnte nicht betreten und demnach nur nach dem „äußeren Anschein“ begutachtet werden. Die beiden unbebauten Grundstücke (Reitplatz und Wald) konnten betreten und besichtigt werden. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

<sup>1</sup> Das Flurstück 1413/128 mit 21.502 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entstand aus dem Flurstück 128/1 mit 22.624 m<sup>2</sup> welches im Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts angegeben ist. Die übrige Grundstücksfläche von 1.122 m<sup>2</sup> wurde als Flurstück 1414/128 im Grundbuchblatt 746 von Bismark gebucht. Es handelt sich um einen Teil der Zufahrtstraße, die grundsätzlich keinen wesentlichen Wert aufweist.



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Bismark (Altmark) (8.143 Einwohner – Stand 31.12.2019)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Stendal (ca. 23 km), Gardelegen (ca. 21 km)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 79 km)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B188 (ca. 18 km), B71 (ca. 19 km), B 189 (ca. 21 km)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A14 (bei Dolle) (ca. 42 km)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Hohenwulsch (ca. 3 km)</p> <p><u>Flughafen:</u> Berlin Brandenburg (BER) (ca. 189 km)</p>

#### 3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung oder in den nächstgrößeren Städten; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, mittlere Wohnlage – als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen mit meist geschlossener, 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	<p><u>Ifd. Nr. 14 (Flurstück 1)</u> Straßenfront: ca. 10 m; mittlere Tiefe: ca. 50 m; Bemerkungen: unregelmäßige bzw. nach hinten schmäler werdende Grundstücksform</p> <p><u>Ifd. Nr. 8 (Flurstück 1413/128)</u> Breite: ca. 90 m; Länge: ca. 240 m; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform</p> <p><u>Ifd. Nr. 5 (Flurstück 138)</u> Breite: ca. 7,5 m; mittlere Tiefe: ca. 470 m; Bemerkungen: fast rechteckige sowie sehr schmale Grundstücksform</p>

#### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Durchgangsstraße mit temporär regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; übliche Straßenraumbeleuchtung; Parken im öffentlichen Straßenraum nur eingeschränkt möglich



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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbucheauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bismark, Blatt 97 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 21.12.2020.</li> </ul>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Für das Wohngrundstück (Flurstück 1) sind sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen nach Aktenlage nicht vorhanden.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Dieses enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Der Landkreis Stendal – Bauordnungsamt – teilte folgendes mit:  <p><i>Das Wohnhaus auf dem Grundstück. Breite Straße 36, Gemarkung Bismark. Flur 8, Flurstück I ist ein Baudenkmal gem. § 2 (2) Nr. 1 DenkSchG LSA.</i></p> <p><i>Denkmalbegründung: Stattlicher zweistöckiger traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach, an der Hauptstraße des Ortes in Sichelbeziehung zur Stadtkirche gelegen, klassizistisch, erbaut Anfang 19. Jahrhundert.</i></p> <p><i>Das Grundstück befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals "historischer Ortskern Bismark" gem. § 2 (2) Nr. 4 DenkSchG LSA."</i></p>



*“Die Grundstücke Gemarkung Bismark, Flur 2, Flurstück 1413/128 und Gemarkung Bismark, Flur 3, Flurstück 138 werden nicht im Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt geführt. Archäologische Belange werden bei diesen Grundstücken nicht berührt.*

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Wohnhauses ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt jedoch im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Bebaubarkeit der unbebauten Grundstücke (Reitplatz und Wald) ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht:

Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte mit dem Bauschein Nr. 609/38 vom 28.05.1938 zur Unterfangung eines Giebels übersandt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte u.a. aufgrund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) (tlw.), “reine” forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) (tlw.)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei bewertet. Nach Angabe der Stadt Bismark bestehen keine offenen Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant. Nach Angabe des Wasserverbandes Gardelegen bestehen keine offenen Trink- oder Abwasseranschlussbeiträge.

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück lfd. Nr. 14 ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 1 Garagenstellplatz und ein Stellplatz im Freien. Das Objekt ist eigengenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung ist die Wohnnutzung. Das teilweise als Reitplatz genutzte Grundstück lfd. Nr. 8 ist an die Stadt verpachtet. Für das Waldgrundstück lfd. Nr. 5 ist kein Pachtverhältnis bekannt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der aktuellen Nutzung.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die teils vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes, nicht oder nicht wesentlich unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie hofseitigen Anbau
Baujahr:	um 1850 oder früher (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	um 1995 teilweise modernisiert (nach sachverständiger Schätzung)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung
Raumaufteilung:	Dem Sachverständigen liegt lediglich der EG-Grundriss (ohne hofseitigen Anbau) vor (vgl. Anlage 7.4). Ob der Grundriss aus der Bauakte auch dem tatsächlichen Grundrisszuschnitt entspricht, ist nicht bekannt.

#### 4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau und Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung



Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe wahrscheinlich als Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür als Doppelflügeltür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung als Zinkblechrinnen und -fallrohre
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wahrscheinlich durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	wahrscheinlich Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Gipskartonplatten
Fenster:	einfache Kunststoff-Isolierglasfenster oder Holzverbundfenster aus älterem Bestand; straßenseitig Kunststoffrollläden
Türen:	einfache Türen, aus Holz
Sanitäre Installation:	Wahrscheinlich Standardausstattung aus den 1990er Jahren
<b>4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</b>	
Besondere Bauteile:	Hoftreppe aus Stahl nebst diversen Überdachungen
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildung über Fensterstürzen
Grundrissgestaltung:	insgesamt zweckmäßig bzw. für das Baujahr zeittypisch
Wirtschaftliche Wertminde rungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.



#### 4.3 Nebengebäude

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden, die jedoch nur vom öffentlichen Straßenraum aus in Augenschein genommen werden konnten. Die Nebengebäude wurden über mehrere Jahrzehnte hinweg zusammenhängend auf dem mittleren Grundstücksteil errichtet. Es handelt sich um zweigeschossige, ehemalige Stallgebäude, eingeschossiges Schuppengebäude und einen Garagenanbau. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist, soweit von außen erkennbar, durchweg als mäßig einzuschätzen. Die Nebengebäude erhalten in der Wertermittlung einen pauschalen Wertansatz.

#### 4.4 Außenanlagen

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 39629 Bismark (Altmark), Breite Straße 36 und zwei unbebaute Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Bismark	97	14	Bismark	8	1	436 m <sup>2</sup>
Bismark	97	8	Bismark	2	1413/128	21.502 m <sup>2</sup>
Bismark	97	5	Bismark	3	138	3.530 m <sup>2</sup>

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

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Ifd. Nr. 14 (Flurstück 1)	Einfamilienhaus und Nebengebäude	436 m <sup>2</sup>
Ifd. Nr. 8 (Flurstück 1413/128)	unbebaut (Reitplatz/Wald)	21.502 m <sup>2</sup>
Ifd. Nr. 5 (Flurstück 138)	unbebaut (Wald)	3.530 m <sup>2</sup>

### 5.2 Wertermittlung für das Grundstück Ifd. Nr. 14 (Flurstück 1)

#### 5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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. §§ 21 – 23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.



Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 5.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **10,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= 1-2
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche	= 500 m <sup>2</sup> (sachverständlich geschätzt)

### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.07.2021
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche	= 436 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Grundstücks

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

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>	

### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	31.12.2020	13.07.2021	×	1,00



<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	10,00 €/m <sup>2</sup>	E02
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	436	×	1,03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
Vollgeschosse	1-2	2	×	1,00
Bauweise	geschlossen	geschlossen	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	10,30 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			=	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>10,30 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>10,30 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>4.490,80 €</b> <u>rd.</u> <b>4.490,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **4.490,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

##### **E01**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag wahrscheinlich keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Innerhalb der letzten Jahre verharrte der Bodenrichtwert unverändert bei 10 €/m<sup>2</sup>.

##### **E02**

Auf diesen „*an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert*“ ist der Marktanspannungsfaktor 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 Marktanspannungsfaktor.

##### **E03**

Der Bodenrichtwert wurde hinsichtlich einer Grundstücksgröße nicht definiert. In Anbetracht der Katasterkarte wird die typische Grundstücksgröße der Bodenrichtwertzone auf 500 m<sup>2</sup> geschätzt. Das Bewertungsgrundstück ist mit 436 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche etwas kleiner.

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band II, Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

## 5.2.3 Sachwertermittlung

### 5.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Nebengebäude
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Brutto-Grundfläche (BGF)</li> <li>Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)</li> </ul>	177,24 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 13.7.2021 (2010 = 100)</b>	139,0	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>NHK im Basisjahr (2010)</li> <li>NHK am Wertermittlungsstichtag</li> </ul>	1.012,00 €/m <sup>2</sup> WF 1.406,68 €/m <sup>2</sup> WF	
<b>Herstellungskosten</b>	249.319,96 €	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Normgebäude</li> <li>Zu-/Abschläge</li> <li>besondere Bauteile</li> <li>besondere Einrichtungen</li> </ul>		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	249.319,96 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Modell</li> <li>Gesamtnutzungsdauer (GND)</li> <li>Restnutzungsdauer (RND)</li> <li>prozentual</li> <li>Betrag</li> </ul>	linear 64 Jahre 20 Jahre 68,75 % 171.407,47 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	77.912,49 €	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäude (bzw. Normgebäude)</li> <li>besondere Bauteile</li> <li>besondere Einrichtungen</li> </ul>	2.000,00 €	
<b>Gebäu dewert (inkl. BNK)</b>	79.912,49 €	10.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>89.912,49 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 4.495,62 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 94.408,11 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 4.490,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 98.898,11 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,85</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 84.063,39 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 8.500,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 75.563,39 €</b>
	<b>rd. 75.600,00 €</b>



### 5.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Sprengnetter hat die BGF-bezogenen NHK 2010 der SW-RL auf den Bezugsmaßstab der Wohnfläche umgerechnet und in den „Marktdaten und Praxishilfen“ neben den Originalwerten als praxisorientierte Tabellenwerke veröffentlicht. Die Verwendung der Wohnfläche hat den Vorteil, dass damit die Unzulänglichkeiten der SW-RL in Zusammenhang mit der sachgerechten Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Dachgeschossen usw. beseitigt wurden, die gesamte Wertermittlung also ergebnissicherer wird. Im vorliegenden Fall wurde die Wohnfläche anhand des Grundrisses aus der Bauakte sowie aus der BGF mittels Umrechnungskoeffizienten ermittelt und mit **177,24 m<sup>2</sup>** angesetzt.

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde unter Berücksichtigung der in [1], Kapitel 4.04.1 veröffentlichten offiziellen Daten des statistischen Bundesamtes angesetzt. Es wird der aktuelle Wert in Höhe von **139,0** in das Sachwertverfahren eingeführt.

#### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten stellen sich im Wertermittlungsmodell als Produkt der Größen Wohnfläche, Baupreisindex und Normalherstellungskosten (NHK) dar. Die NHK werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt [1], Band II, Abschnitt 3.01.1. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **1.012,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** für das Wohnhaus. Die Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag betragen **1.406,68 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,9 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienhaus  
 Das nach sachverständiger Schätzung um 1850 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.



Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	älter 15 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	älter 15 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1,0	0,0	älter 15 Jahre
Modernisierung des Innenausbau	2	1,0	0,0	älter 15 Jahre
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,5	0,0	überwiegend
Summe		5,0	0,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2021 - 1850 = 171$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (64 Jahre – 171 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (64 Jahre – 20 Jahre =) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2021 - 44$  Jahren =) 1977.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
  - ein fiktives Baujahr 1977
- zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **68,75 %**.

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalt- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Treppe und Überdachungen im Hofraum		2.000,00 €

## Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, so z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude; Einfriedungen wie Mauern, Zäune u. Ä., Hoftore und -türen sowie Hofbefestigungen. Der Wert der Außenanlagen wird gemäß § 21, Abs. 3, ImmoWertV nach Erfahrungssätzen geschätzt und im Sachwertverfahren prozentual zum Gebäudewert berücksichtigt. Es wird ein Ansatz in Höhe von rd. **5 %** berücksichtigt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (89.912,49 €)	4.495,62 €

## 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 ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. **0,85**.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zum Besichtigungstermin konnten aufgrund der Außenbesichtigung nur vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbare Mängel oder Schäden festgestellt werden. Hierzu gehören **Rissbildungen über den Stürzen** einiger Fenster. Ohne weitere Angaben ist der Werteinfluss solcher Rissbildungen kaum einschätzbar. Es wird daher eine pauschale **Wertminderung von 5.000 €** in Abzug gebracht.

Durch die **Auflagen der Denkmalschutzbehörde** bestehen für das Objekt sowohl wertmindernde Nachteile als auch werterhöhende Vorteile. Als wertrelevante Nachteile sind zum einen die erhöhten Kosten für die denkmalgemäße Sanierung und zum anderen die nachfolgende denkmalgerechte Wertehraltung (Instandhaltung) anzusetzen. Die erhöhten Instandhaltungskosten werden durch den Sachverständigen in freier Schätzung mit einem Zuschlag von 4 Prozentpunkten zu den Bewirtschaftungskosten angesetzt. Rein rechentechnisch wird der Zuschlag nicht direkt ins Ertragswertverfahren eingeführt, sondern indirekt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in beiden Berechnungsverfahren berücksichtigt. Vier Prozentpunkte entsprechen einem über die Restnutzungsdauer kapitalisierten Wertnachteil von rd. 4.600 €. Die werterhöhenden Vorteile bestehen in eventuellen Zuschüssen<sup>2</sup> und in Steuervorteilen. Letztere sind diese in ihrer Höhe von der wirtschaftlichen Situation des jeweiligen Käufers abhängig. Es wurde ein zukünftiger Steuervorteil mit 1.150 € geschätzt (4.600 € Mehraufwand bei einem vorsichtig geschätzten Steuersatz von 25 %). Es verbleibt ein Wertnachteil in Höhe von 3.450 € bzw. rd. **3.500 €**.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Wertminderung Rissbildungen	-5.000,00 €
• Wertnachteil Denkmalschutzaufwendungen	-3.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>-8.500,00 €</b>

<sup>2</sup> Zuschüsse können nur berücksichtigt werden, wenn darauf ein Rechtsanspruch für Jedermann besteht.



## 5.2.4 Ertragswertermittlung

### 5.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung und Nebengebäude	177,24	4,00	708,96	8.507,52

Eine tatsächliche Mieteinnahme ist nicht vorhanden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>8.507,52 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>– 2.552,26 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.955,26 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
4,00 % von 4.490,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	<b>– 179,60 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.775,66 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 13,590</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 78.491,22 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 4.490,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 82.981,22 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 8.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 74.481,22 €</b>
	<b>rd. 74.500,00 €</b>

### 5.2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Sie basiert auf dem Grundriss aus der Bauakte und der anhand des Lageplans aus der Bauakte ermittelten Bruttogrundfläche sowie entsprechender Umrechnungskoeffizienten. Im konkreten Wertermittlungsfall ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche mit rd. **177,24 m<sup>2</sup>**.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Dabei sind insbesondere die den Mietwert bestimmenden Eigenschaften von Wohnraum (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage des Bewertungsobjekts) bereits berücksichtigt. Der Sachverständige wählt einen Mietansatz von **4,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche inkl. Nutzung der Nebengebäude und Freiflächen.



## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Es wird insoweit ein Bewirtschaftungskostenansatz in Höhe von **30 %** gewählt.

## Liegenschaftszinssatz

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden für die konkrete Objektart keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird daher ersatzweise auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem bestimmt. In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben. Der Liegenschaftszinssatz wird hiernach mit rd. **4,00 %** angesetzt.

## Gesamt- und Restnutzungsdauer sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen bzw. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

### 5.2.5 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 14 (Flurstück 1)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **75.600,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **74.500,00 €**. Zur Verkehrswertbildung wird eine Wichtung der beiden Verfahrensergebnisse von 2:1 vorgenommen. Der Umstand der Bewertung anhand des „äußeren Anscheins“ wird mit einem **Risikoabschlag in Höhe von 10 %** gewürdigt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 14 (Flurstück 1) wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

**68.000,00 €**

geschätzt.

### 5.3 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 8 (Flurstück 1413/128)

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Reitplatz	Reitplatz	13.100 m <sup>2</sup>
B - Wald	Wald	8.402 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		21.502 m <sup>2</sup>

#### 5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und dem Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem abgabenrechtlichen Zustand und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemeerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Hinweis: Detaillierte Erläuterungen zur Waldbewertung erfolgen im Abschnitt 5.4.

#### 5.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Reitplatz“

Im Grundstücksmarktbericht stehen keine Angaben für derartige Grundstücke bzw. Grundstücksnutzungen zur Verfügung. Nach diesseitiger Einschätzung ist dieser Bewertungsteilbereich mehr wert als Grundstücke mit reiner landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland), jedoch weniger wert als Gartenland. Der Bodenrichtwert für Grünland per 31.12.2020 beträgt 0,95 €/m<sup>2</sup> mit deutlich steigender Tendenz. Für Gartenland wird im Grundstücksmarktbericht ein durchschnittlicher Bodenpreis von 3,00 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für die Reitplatzfläche bringt der Sachverständige **2,00 €/m<sup>2</sup>** in Ansatz.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung	
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	13.100 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>26.200,00 €</b>
	<u>rd.</u>	<b><u>26.200,00 €</u></b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **26.200,00 €**.



### 5.3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Reitplatz“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A - Reitplatz“ sind grundsätzlich ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Im konkreten Fall wurden die Außenanlagen durch die Pächterin errichtet. Die Pacht (76,69 €/ha/Jahr) ist im konkreten Fall nicht wertbeeinflussend, da die Wertermittlung nicht nach Ertragswertverfahren sondern nach dem Vergleichswertverfahren erfolgt.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A - Reitplatz“</b>	<b>26.200,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>± 0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A - Reitplatz“</b>	<b>= 26.200,00 €</b>
	<b>rd. 26.200,00 €</b>

### 5.3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Wald“

Der Waldbodenwert und der Wert des Aufwuchses ergeben zusammen den Waldwert. Entsprechend der Waldbewertungsrichtlinien wird der Waldbodenverkehrswert „durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre.“ Damit wird grundsätzlich festgelegt, den Wert des Waldbodens über den Vergleich verkaufter Waldflächen abzuleiten.

Seitens des Gutachterausschusses wurden Bodenrichtwerte für Forstflächen mitgeteilt. Die Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs. Der Gutachterausschuss veröffentlichte für die Umgebung von Insel für Waldflächen Durchschnittswerte von 0,19 €/m<sup>2</sup> per 31.12.2020. In den letzten Jahren erfuhren Waldflächen deutliche Wertzuwächse. Per 31.12.2018 wurde ein Durchschnittswert von 0,15 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Waldbodenverkehrswert wird im vorliegenden Fall auf **0,20 €/m<sup>2</sup>** geschätzt.

### 5.3.5 Berechnung des Bestandswertes

Für die Berechnung des Bestandswertes wird der vor Ort ermittelte Waldbestand herangezogen. Es handelt sich im Wesentlichen um einen qualitativ eher unterdurchschnittlichen Bestand aus Kiefern. Vereinzelt vorkommende junge Birken, Robinien und Eichen können in der Wertermittlung vernachlässigt werden. Insgesamt ist der Bestand eher inhomogen hinsichtlich Baumarten und Baumalter.

<b>Bestandsdaten</b>							
Teilbereich	Teilfläche	Baumart	Alter	Ertragsklasse	Waldbodenwert	Zuschlag/Abschlag	Gesamtbodenwert
	ha		Jahre		€/m <sup>2</sup>	Faktor	€
1 Kiefer	0,8402	Kiefer	50	2,5	0,20	1,00	1.680,40

<b>Grunddaten</b>				<b>Ergebnisse</b>		
Bestandswert je ha (B°=1,0)	Bestockungsfaktor	Anangepster Bestandswert je ha	Waldeinzelwert gesamt	Marktannahmefaktor	Verkehrswert gesamt	Verkehrswert relativ
€		€	€		€	€/m <sup>2</sup>
1 3.650,00	0,90	3.285,00	4.440,46	0,70	3.108,32	0,37

Der Verkehrswert das Bewertungsteilbereichs beträgt rd. **3.100,00 €**.



### 5.3.6 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 8 (Flurstück 1413/128)

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A - Reitplatz	26.200,00 €
B - Wald	3.100,00 €
Summe	29.300,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **29.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 8 (Flurstück 1413/128) wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

**29.300,00 €**

geschätzt.

### 5.4 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 5 (Flurstück 138)

#### 5.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Verkehrswertermittlung von Waldflächen, wie im vorliegenden Fall, wird der Wert des Aufwuchses maßgeblich durch die potentiellen Holznutzungsmöglichkeiten bestimmt. Bei Waldflächen, welche die ortsübliche Umlaufszeit (U) erreicht haben, stellt sich das Nutzungspotential in Form des Abtriebswertes des Gesamtvorrates der Waldfläche dar. Waldflächen, welche die Umlaufszeit noch nicht erreicht haben, werden im Sinne einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gepflegt. Dabei werden nur Anteile des stehenden Holzes genutzt. Der Wert des Aufwuchses wird hier durch die mittelfristig zu erwartenden Holzmengen aus der Pflegenutzung bestimmt. Die Pflegemenge ergibt sich aus der Baumart, dem Alter, dem Bestandswert und dem Bestockungsfaktor des Einzelbestandes.

Im konkreten Wertermittlungsfall wird der Bestandswert nach BLUME ermittelt. Bestandswert und forstlicher Bodenwert bilden den Waldeinzelwert, der nachfolgend mit einem baumartspezifischen Marktanpassungsfaktor an die Marktlage des Bestandes anzupassen ist. Im Anschluss erfolgt ein Abgleich mit den im Grundstücksbericht veröffentlichten Werten für Waldflächen.

Hinweis: Bei dem hier verwendeten Wertermittlungsverfahren handelt es sich um das Standardverfahren für die Verkehrswertschätzung kleiner Waldgrundstücke des Landesbetriebes Hessen-Forst. Dieses Wertermittlungsverfahren ermöglicht es auch Nicht-Forstsachverständigen kleinere Waldflächen bis ca. 5 ha mit einer ausreichenden Genauigkeit zu bewerten.

#### 5.4.2 Bodenwertermittlung für das Grundstück „lfd. Nr. 5 (Flurstück 138)

Der Waldbodenwert und der Wert des Aufwuchses ergeben zusammen den Waldwert. Entsprechend der Waldbewertungsrichtlinien wird der Waldbodenverkehrswert „durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre.“ Damit wird grundsätzlich festgelegt, den Wert des Waldbodens über den Vergleich verkaufter Waldflächen abzuleiten.

Seitens des Gutachterausschusses wurden Bodenrichtwerte für Forstflächen mitgeteilt. Die Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs. Der Gutachterausschuss veröffentlichte für die Umgebung von Insel für Waldflächen Durchschnittswerte von 0,19 €/m<sup>2</sup> per 31.12.2020. In den letzten Jahren erfuhren Waldflächen deutliche Wertzuwächse. Per 31.12.2018 wurde ein Durchschnittswert von 0,15 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Waldbodenverkehrswert wird im vorliegenden Fall auf **0,20 €/m<sup>2</sup>** geschätzt.

### 5.4.3 Berechnung des Bestandswertes

Für die Berechnung des Bestandswertes wird der vor Ort ermittelte Waldbestand herangezogen. Es handelt sich im Wesentlichen um einen qualitativ durchschnittlichen, homogenen Bestand aus Kiefer.

Bestandsdaten							
	Teilbereich	Teilfläche	Baumart	Alter	Ertragsklasse	Waldbodenwert	Zuschlag/Abschlag
		ha		Jahre		€/m²	Faktor
1	Kiefer	0,3530	Kiefer	50	2,5	0,20	1,00
							706,00

Grunddaten				Ergebnisse		
Bestandswert je ha (B°=1,0)	Bestockungsfaktor	Anangepasster Bestandswert je ha	Waldeinzelwert gesamt	Marktangepassungsfaktor	Verkehrswert gesamt	Verkehrswert relativ
€		€	€		€	€/m²
1	3.650,00	1,00	3.650,00	1.994,45	0,70	1.396,12
						0,40

Der Verkehrswert das Bewertungsteilbereichs beträgt rd. **1.400,00 €**.

### 5.4.4 Erläuterungen zur Bestandswertberechnung

#### Teilbereich und Teilfläche

Auf dem Flurstück wurde im Wesentlichen nur ein Teilbereich mit Kiefernbestand festgestellt.

#### Baumart und Alter

Es wurden nur die Baumartgruppen dokumentiert, die in signifikant ausreichender Anzahl vorzufinden waren. Einzelne Bäume anderer Baumarten können vernachlässigt werden. Das Baumalter wurde überschlägig anhand des Stammdurchmessers in Brusthöhe und mittels eines baumartenspezifischen Altersfaktors bestimmt.

#### Ertragsklasse

Die Ertragsklasse wird aus der Wuchsleistung des Waldbestandes abgeleitet. Die Ertragsklasse wird während der Ortsbesichtigung eingeschätzt.

#### Zuschlag/Abschlag

Zu- oder Abschläge zum Waldbodenwert können vorgenommen werden, wenn beispielsweise eine besondere Lage (stadtnah) einen Zuschlag oder eine ernteschwierige Geländesituation (Hanglage) einen Abschlag rechtfertigen. Im konkreten Fall ist keine Anpassung erforderlich.

#### Bestandswert

Der Bestandswert je ha wird in [5] aus einer Wertetabelle (je Baumart unterschiedlich) in Abhängigkeit vom Baumalter und der Ertragsklasse bestimmt.

#### Bestockungsfaktor

Der Bestockungsfaktor berücksichtigt den Bestockungsgrad des Waldbestandes. Für normal bestockte Bestände ohne besondere Risiken ist ein Bestockungsfaktor von 1,0 anzusetzen. Überbestockung bleibt unberücksichtigt. Um sonstige Nachteile der Bestockung angemessen zu berücksichtigen, kann eine Reduktion des Bestockungsfaktors vorgenommen werden.

#### Waldeinzelwert

Der Waldeinzelwert ergibt sich aus der Fläche (in ha) multipliziert mit dem angepassten Bestandswert zuzüglich des Gesamtbodenwerts.

## Marktanpassungsfaktor

Der Marktanpassungsfaktor wird in [4] aus einer Wertetabelle in Abhängigkeit von Baumart und Altersrahmen abgeleitet.

### 5.4.5 Wert des Grundstücks lfd. Nr. 5 (Flurstück 138)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 5 (Flurstück 138) wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

**1.400,00 €**

geschätzt.

## 5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um drei rechtlich selbständige Grundstücke. Das Grundstück lfd. Nr. 14 (Flurstück 1) ist mit einem zweiseitig angebauten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Bei dem Fachwerkhaus mit Anbauten in Ziegelbauweise handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Modernisierungen wurden wahrscheinlich in den 1990er Jahren durchgeführt. Nach überschlägiger Berechnung steht eine Wohnfläche von rd. 177 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Eine Innenbesichtigung wurde bereits vorab telefonisch verwehrt. Das Wohnhaus liegt im Ortskern von Bismark. Das Grundstück lfd. Nr. 8 (Flurstück 1413/128) wird überwiegend als Reitplatz und teils als Wald genutzt. Für den Reitplatz besteht ein Pachtvertrag mit der Stadt Bismark. Das Grundstück liegt süd-westlich außerhalb von Bismark in unmittelbarer Nachbarschaft zum Klärwerk. Bei dem Grundstück lfd. Nr. 5 (Flurstück 138) handelt es sich um ein Waldflurstück mit Kiefernbestand. Das Grundstück liegt süd-westlich von Bismark und östlich von Wartenberg und ist über Feld- und Waldwege erreichbar.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Das Wohnhaus ist eigengenutzt. Der Reitplatz ist an die Stadt verpachtet.
- b. Im Bewertungsobjekt wird nach äußerer Wahrnehmung kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die mitgeschätzt werden müssten.
- d. Über eine Sicherungsübereignung oder Fremdeigentum wurde nichts mitgeteilt. Die zum Reitbetrieb vorgefundenen Gegenstände (Sprunghindernisse etc.) stehen im Eigentum des Reitvereins.
- e. Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Es konnte jedoch nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.
- f. Es gibt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.
- g. Es besteht keine Eintragung im Baulistenverzeichnis.
- h. Die Grundstücke sind nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- i. Gemäß Katasterkarte liegt kein Überbau vor.
- j. Ob eine Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt. Einem potentiellen Ersteher wird empfohlen, vor Abgabe seiner Gebote, sicherheitshalber selbst für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen.



Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39629 Bismark (Altmark), Breite Straße 36 sowie zwei unbebaute Grundstücke

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
<i>Bismark</i>	97	5	<i>Bismark</i>	3	138	<i>3.530 m<sup>2</sup></i>
<i>Bismark</i>	97	8	<i>Bismark</i>	2	1413/128	<i>21.502 m<sup>2</sup></i>
<i>Bismark</i>	97	14	<i>Bismark</i>	8	1	<i>436 m<sup>2</sup></i>

werden unter Berücksichtigung der nachfolgenden Besonderheiten geschätzt.

Die o.g. Grundstücke bilden rechtlich selbständige Grundstücke. Bedingt durch die Regelung des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) ist für jedes rechtlich selbständige Grundstück ein gesonderter Verkehrswert zu schätzen.

Die **Einzelverkehrswerte** werden zum Wertermittlungsstichtag

für das Grundstück der lfd. Nr. 14 des Grundbuchblattes 97 – Flurstück 1 mit rd.

**68.000,00 € (In Worten: achtundsechzigtausend Euro)** und

für das Grundstück der lfd. Nr. 8 des Grundbuchblattes 97 – Flurstück 1413/128 mit rd.

**29.300,00 € (In Worten: neunundzwanzigtausenddreihundert Euro)**

für das Grundstück der lfd. Nr. 5 des Grundbuchblattes 97 – Flurstück 138 mit rd.

**1.400,00 € (In Worten: eintausendvierhundert Euro)**

geschätzt.

Der Verkehrswert für ein mögliches **Gesamtausgebot** ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag aus der Summe der Einzelverkehrswerte mit

**98.700,00 €**

**(In Worten: achtundneunzigtausendsiebenhundert 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.

Salzatal OT Schochwitz, den 15. September 2021

---

Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH) Michael Müller

von der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau  
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



## 6 Verzeichnisse, Urheberschutz

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (Banz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (Banz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (Banz Nr. 121 S. 4798)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)



## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books Pro, Online-Wissensdatenbank, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2021
- [4] Seminarunterlagen der Sprengnetter Akademie zum Seminar WW22 „Waldflächen sicher bewerten“, Referent: Forstdirektor Armin Offer, Oktober 2011

## 6.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Erxleben
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 1. Juni 2021
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Amtlicher Ausdruck vom 10. Mai 2021
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 3. Juni 2021
- [U5] Liegenschaftskarten vom 4. Juni 2021
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 24. Juni 2021
- [U7] on-geo-Daten vom 27. Mai 2021
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 24. Juni 2021
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 1. Juni 2021
- [U10] Negativ-Auskunft vom Bauordnungsamt (Bauvoranfrage, Mängel) vom 3. Juni 2021
- [U11] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 28. Mai 2021
- [U12] Negativ-Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 2./23. Juni 2021
- [U13] Bauunterlagen vom Landkreis Stendal
- [U14] Auskunft zu historischen Daten vom 4. Juni 2021
- [U15] Unterlagen von der Antragsgegnerin
- [U16] Unterlagen von der Stadt Bismark (Altmark) (Pacht-/Nutzungsvertrag)
- [U17] Grundstücksmarktbericht 2021 des Landes Sachsen-Anhalt

## 6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjekts innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Ortsplan
- Anlage 7.3: Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: Grundriss (unmaßstäblich)
- Anlage 7.5: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
- Anlage 7.6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7.7: Fotodokumentation



## 6.5 Urheberschutz

Urheberschutz, 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

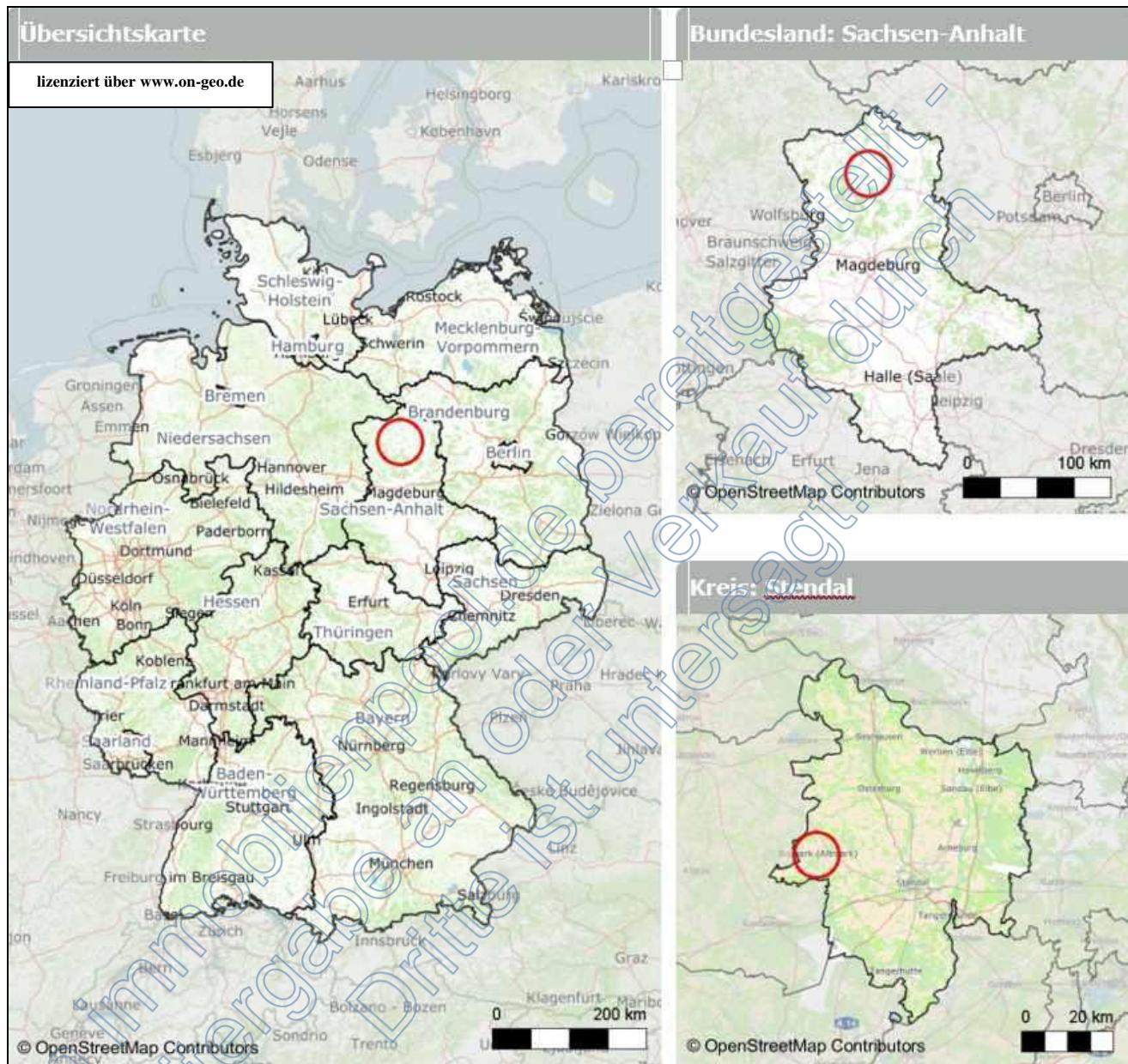
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de) lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Internet-Veröffentlichung ist nur im Kontext von Zwangsversteigerungen gestattet, maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens.

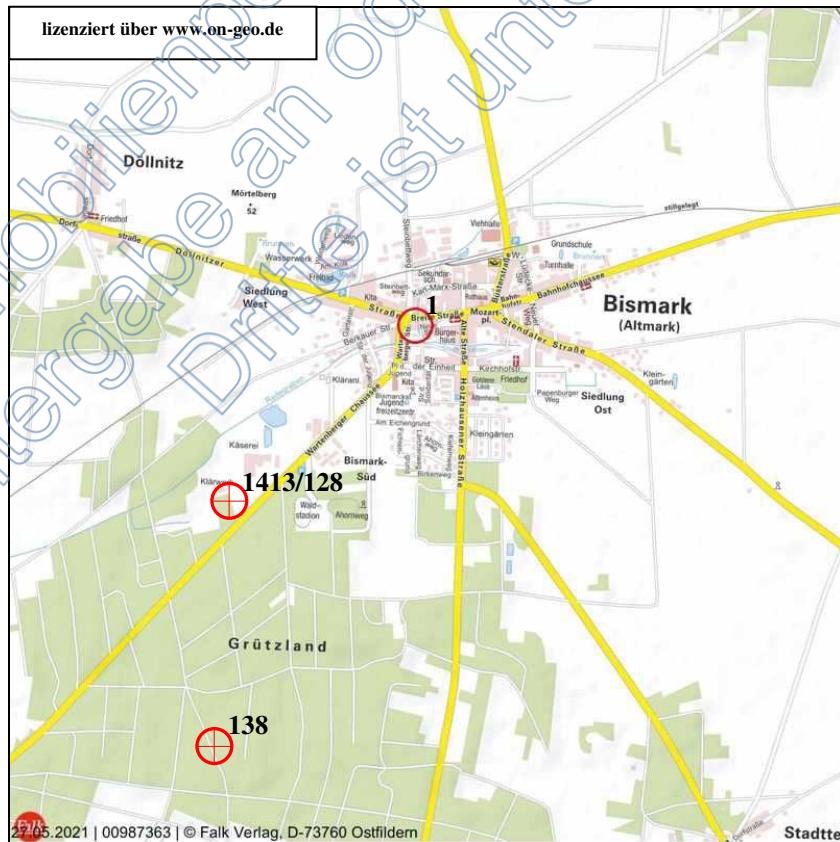
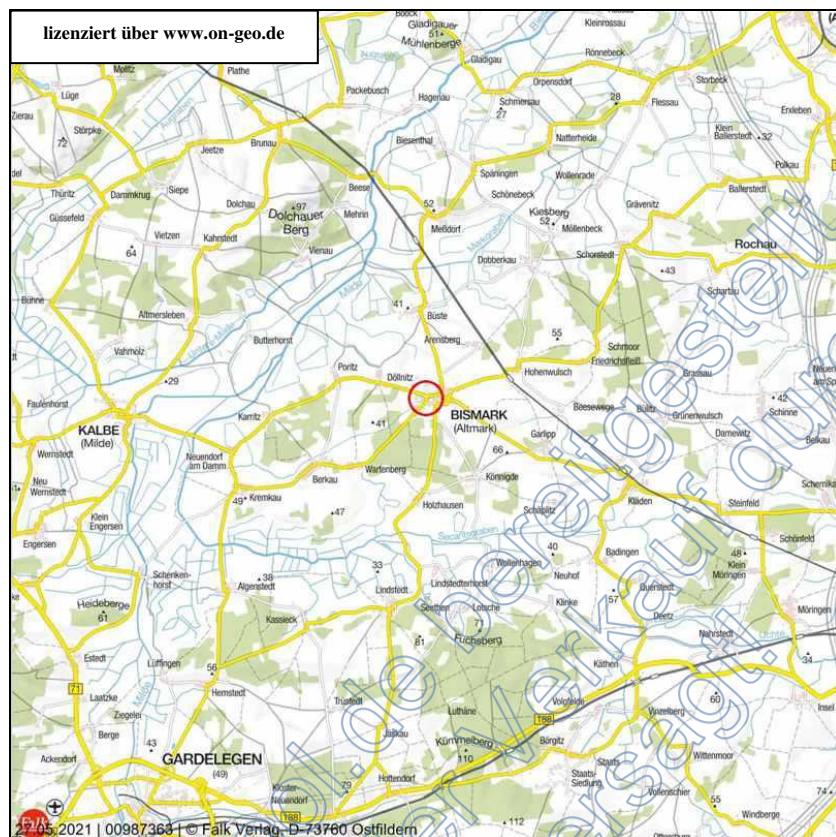
Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Oder Verkauf durch

## 7 Anlagen

### 7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



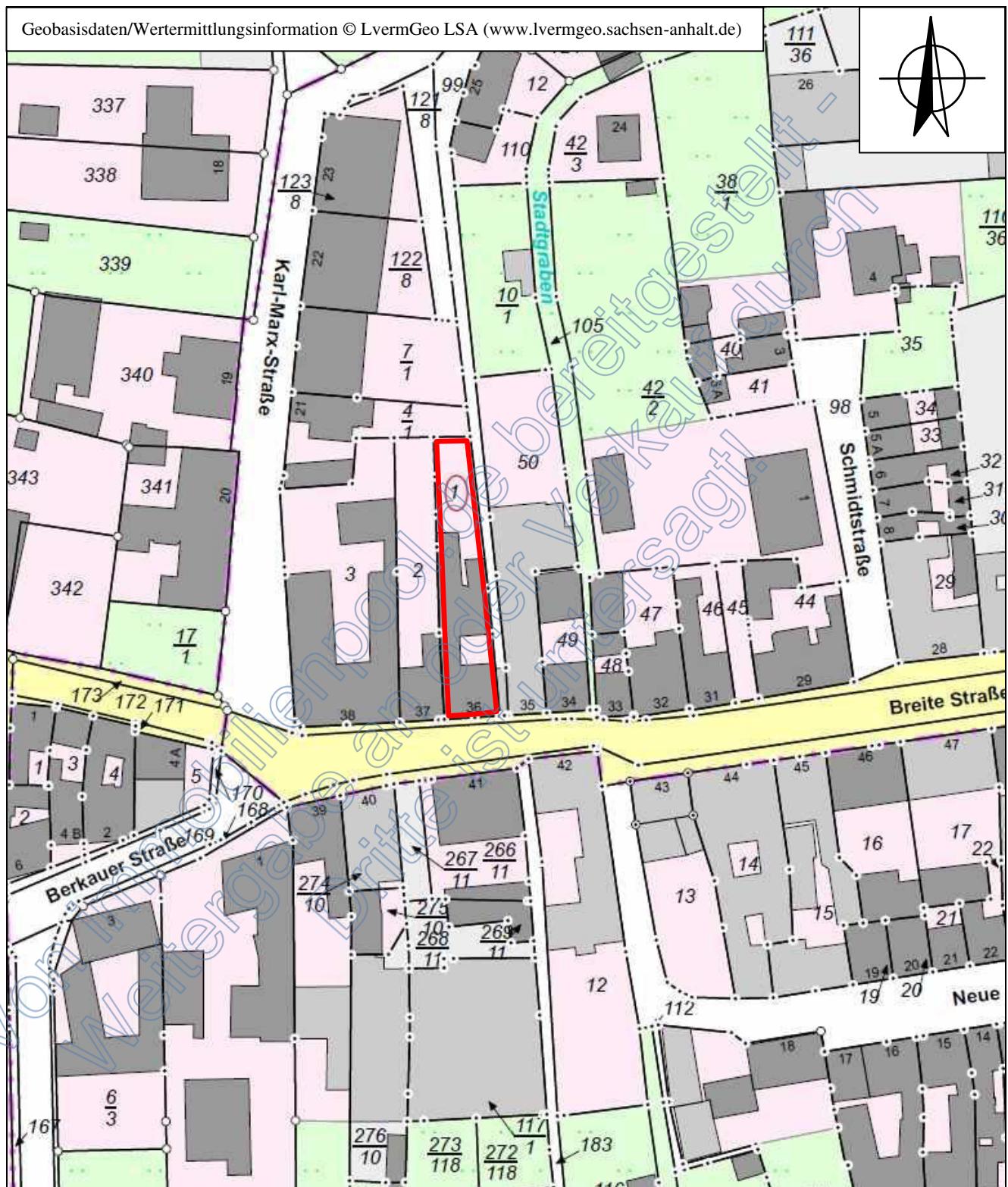
## 7.2 Straßenkarte / Stadtplan

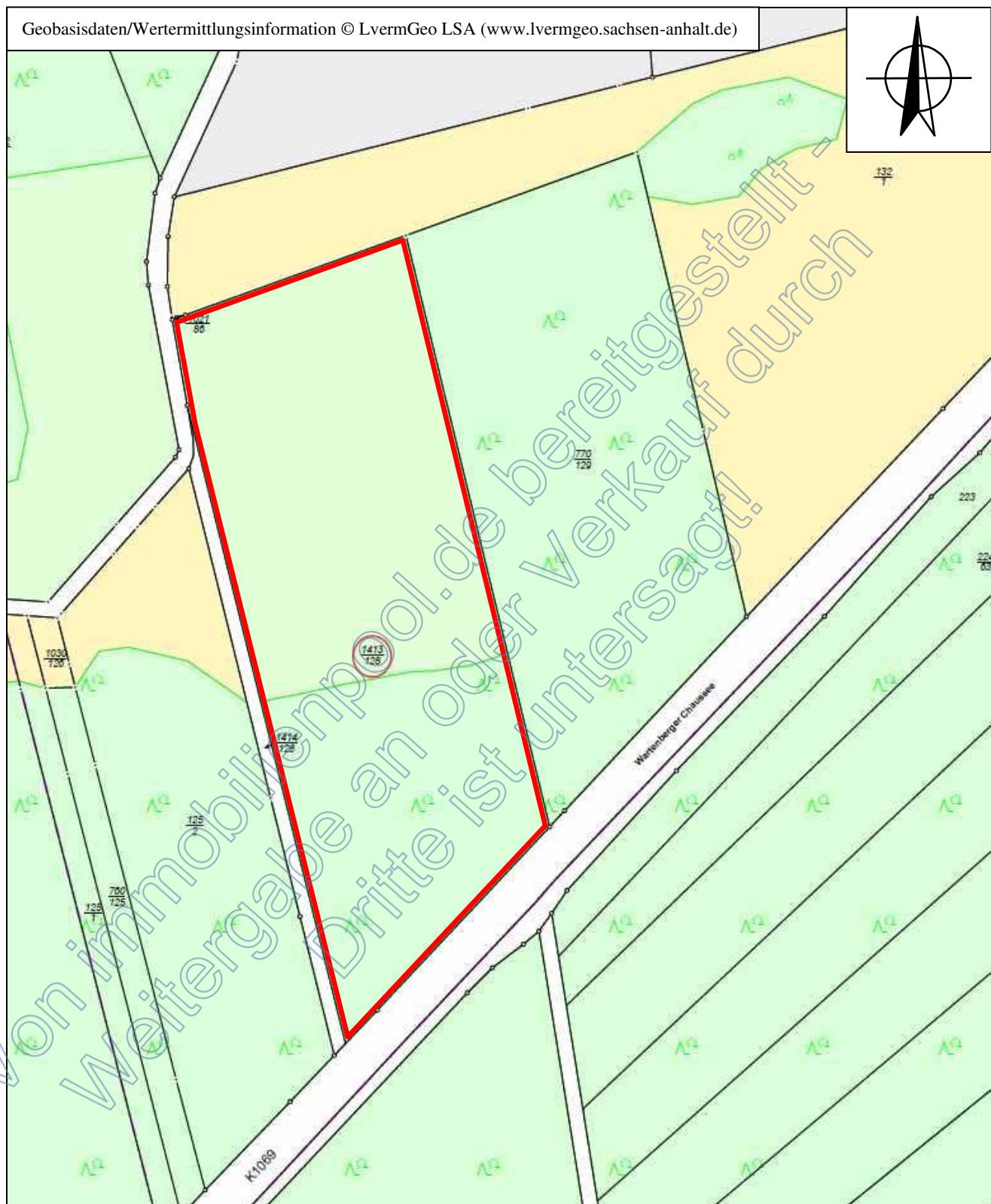


⊕ ungefähre Lage der unbebauten Grundstücke

## **7.3 Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)**

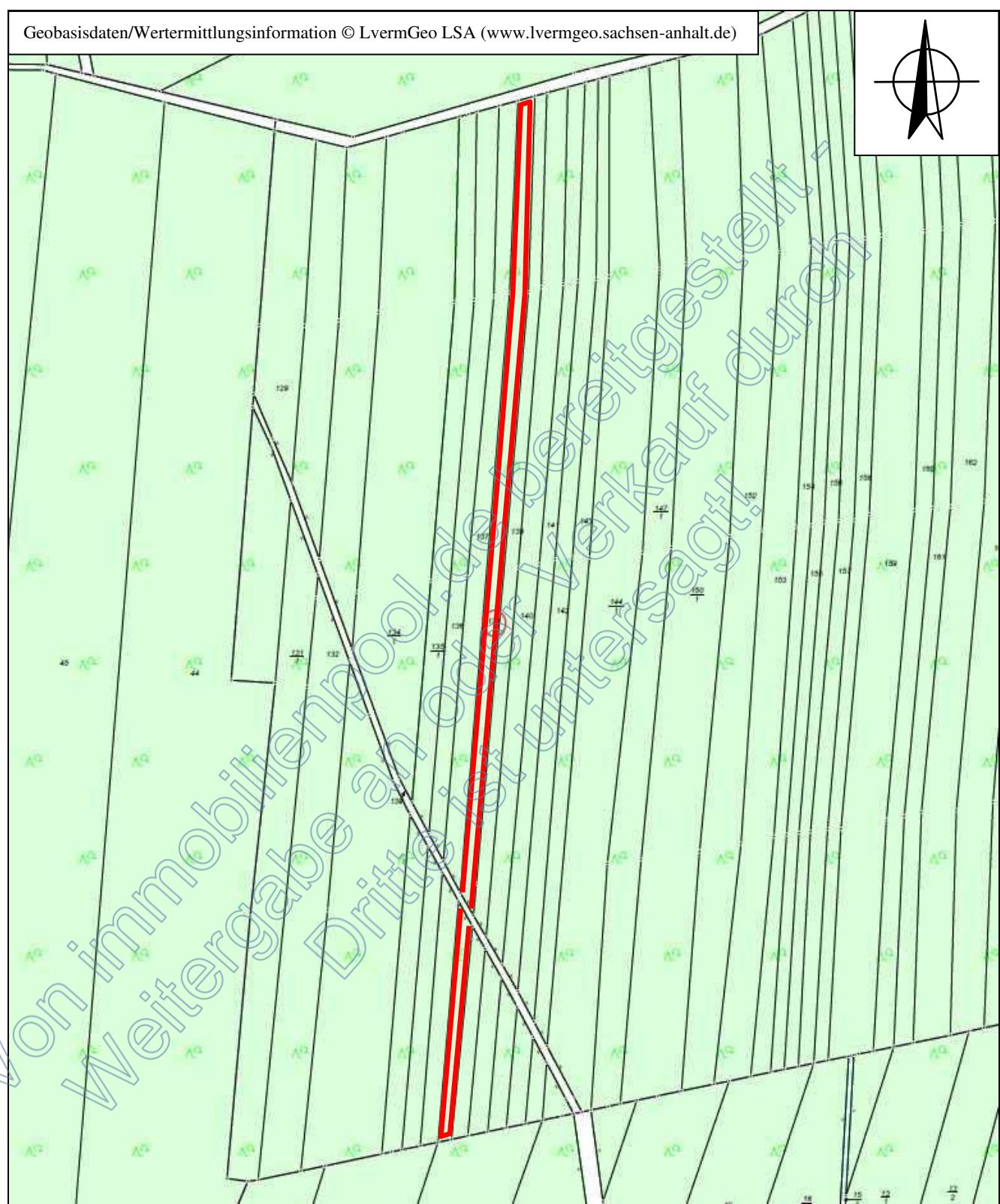
Gemarkung: Bismarck, Flur: 8, Flurstück: 1



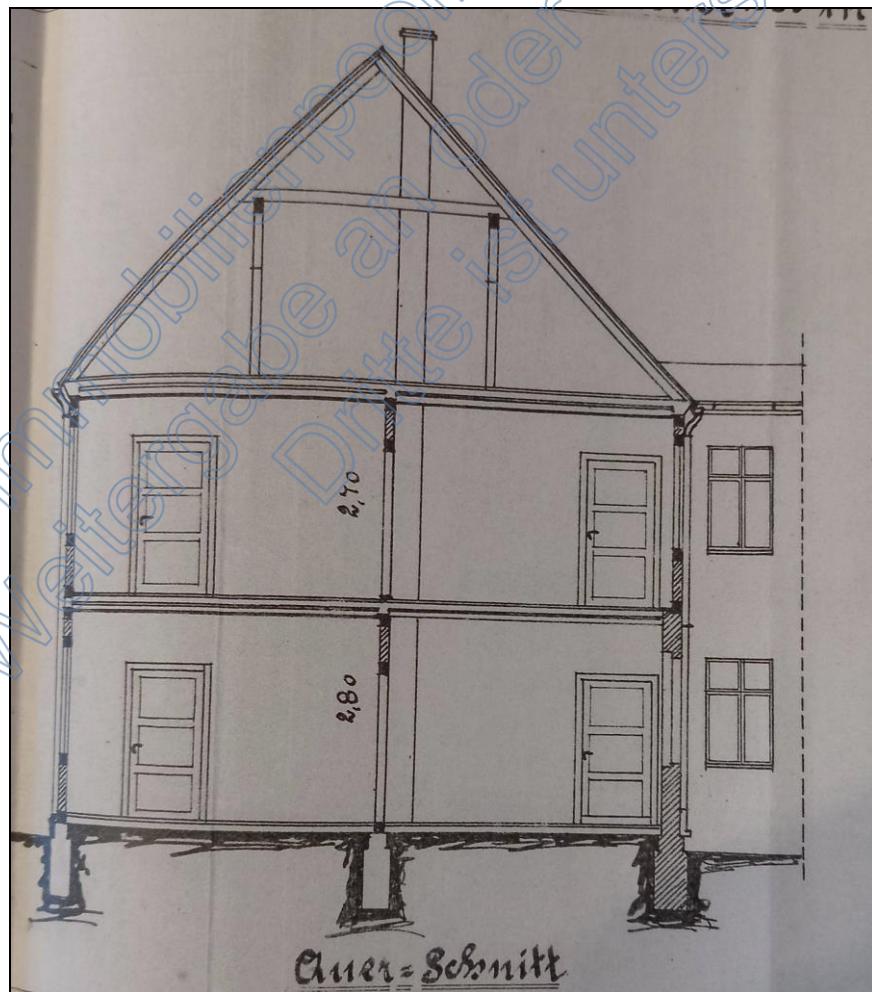
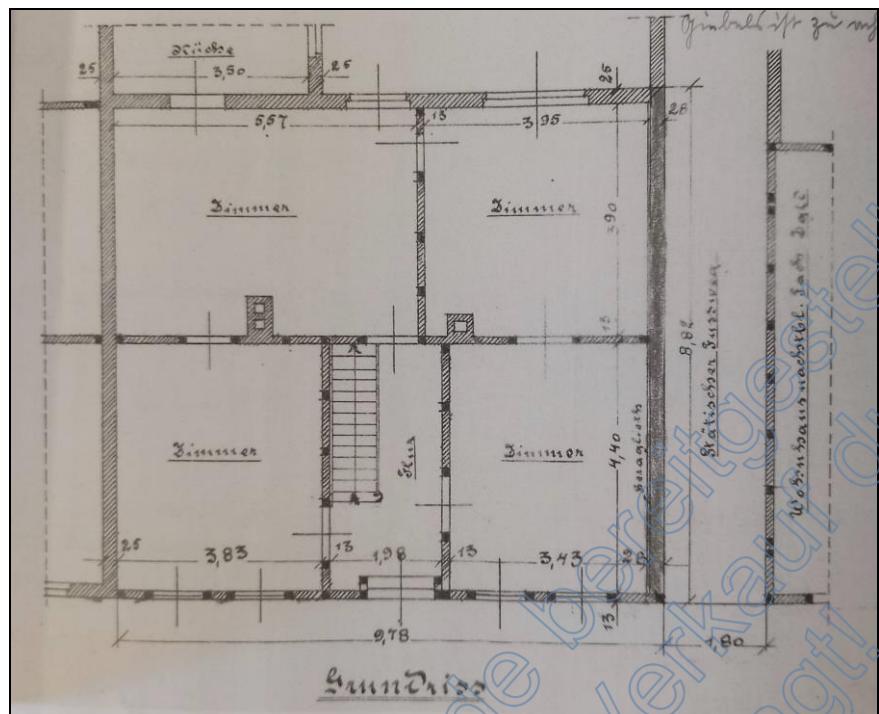
Gemarkung: Bismark, Flur: 2, Flurstück: 1413/128

**Gemarkung: Bismark, Flur: 3, Flurstück: 138**

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



## 7.4 Grundriss und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)



## 7.5 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

### 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	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 %	23,0 %	71,0 %	6,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatztrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Reihenmittelhäuser  
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.050,00	23,0	241,50
2	1.160,00	71,0	823,60
3	1.340,00	6,0	80,40
4	1.615,00	0,0	0,00
5	2.020,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.145,50 gewogener Standard = 1,9			

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

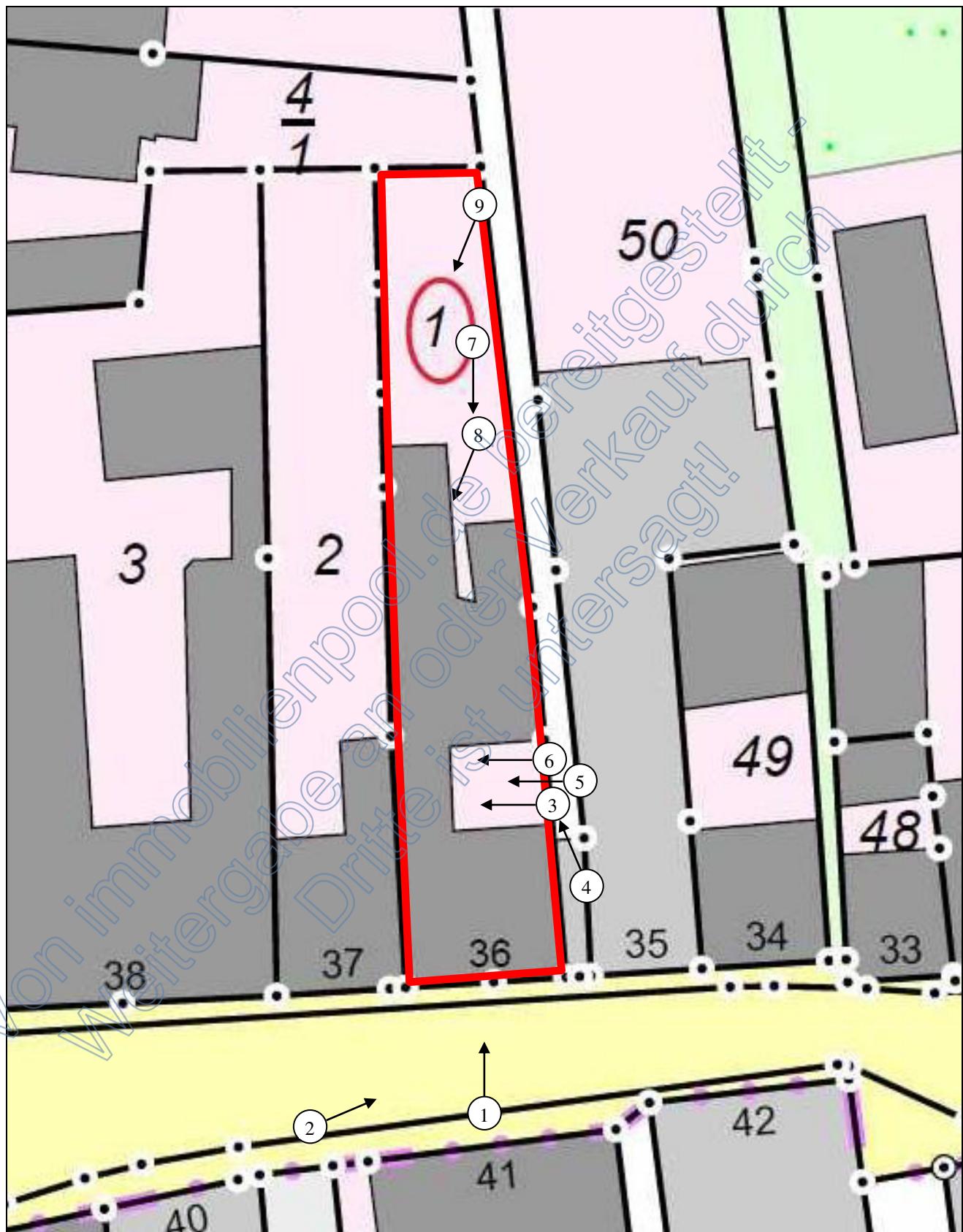
gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.145,50 €/m<sup>2</sup> WF

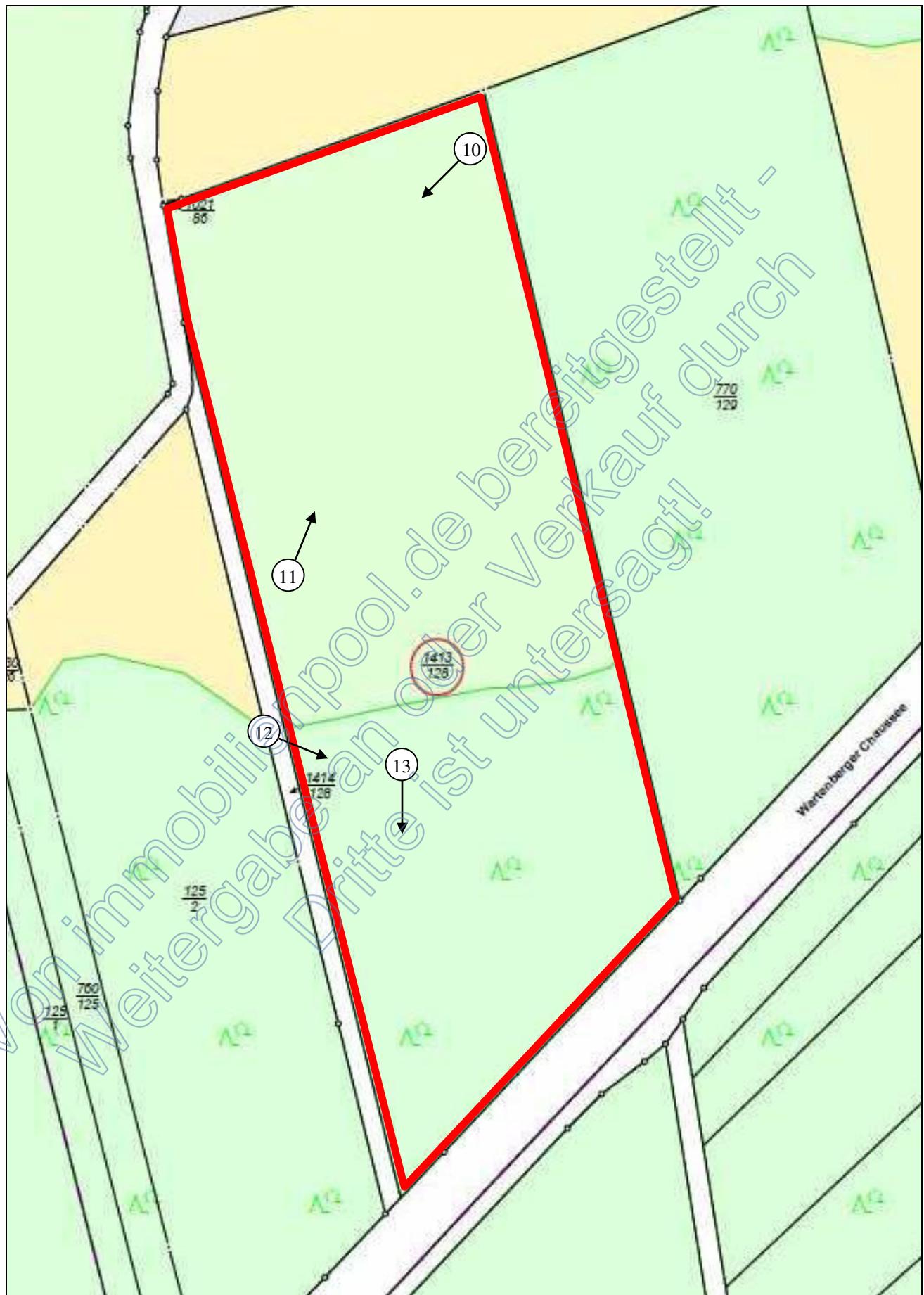
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,96
- Fachwerkhäuser × 0,92

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.011,71 €/m<sup>2</sup> WF  
 rd. 1.012,00 €/m<sup>2</sup> WF

## 7.6 Fotoübersichtspläne





## 7.7 Fotodokumentation



Blick in die Straße nach Osten mit Bewertungsobjekt links im Bild



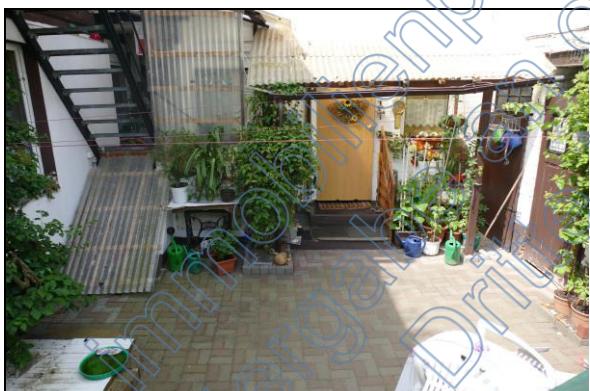
Hoffront des Wohnhauses



seitliche Zuwegung mit Hofzugang



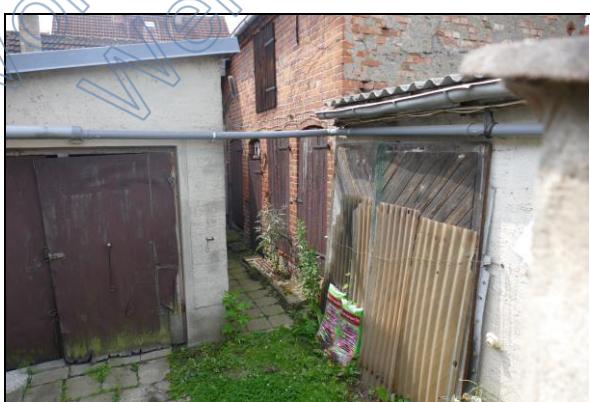
Hoftor



Hofraum



rückwärtige Ansicht der Nebengebäude



Blick über das Zufahrtstor



rückwärtige Grundstücksfreifläche



10

Blick von der nördlichen Grundstücksecke auf den Reitplatz



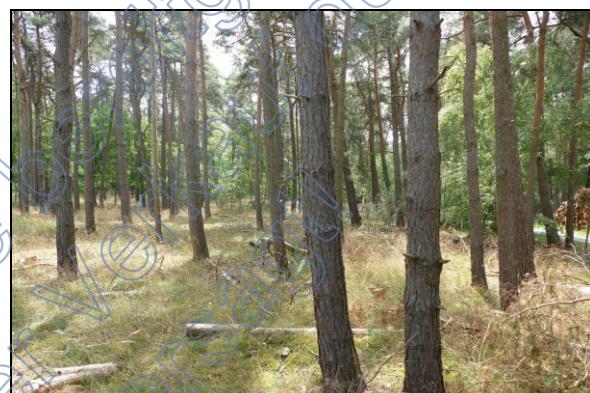
11

Blick von der westlichen Grundstücksgrenze (etwa mittig) auf den Reitplatz



12

Blick von der Zufahrtsstraße auf den bewaldeten, südlichen Grundstücksteil



13

Baumbestand auf dem südlichen Grundstücksteil des Flurstücks 1413/128



14

südlicher Teil des Waldflurstücks 138



15

nördlicher Teil des Waldflurstücks 138