

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: 39615 Aland OT Aulosen
Drösecker Weg 8

Geschäftszeichen: 7 K 7/25

Aktenzeichen: 2025-0342



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.....	7
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	7
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
4.2	Einfamilienhaus.....	8
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	9
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
4.3	Nebengebäude	10
4.4	Außenanlagen.....	10
5	Ermittlung des Verkehrswerts	11
5.1	Grundstücksdaten	11
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3	Bodenwertermittlung.....	12
5.4	Sachwertermittlung	13
5.4.1	Sachwertberechnung	13
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
5.5	Ableitung des Verkehrswertes.....	15
6	Verzeichnisse, Urheberschutz	17
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	17
6.2	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	17
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	18
6.4	Verzeichnis der Anlagen	18
6.5	Urheberschutz.....	18
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 39615 Aland OT Aulosen, Drösecker Weg 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Aulosen</i>	<i>30</i>	<i>20</i>	<i>Aulosen</i>	<i>7</i>	<i>10534</i>	<i>1.761 m²</i>

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: 18. Juni 2025

Wertermittlungsstichtag: 6. August 2025

Besonderheiten:

1. Das Einfamilienhaus ist auf das nördliche Nachbargrundstück überbaut (vgl. 3.3 und 5.4.2).
2. Es bestehen offene Kosten bei der Gemeinde (vgl. 3.6).

Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag mit rund

31.700 €

(In Worten: einunddreißigtausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zuzüglich sieben Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt und zusätzlich zwei CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Stendal, Abt. Zwangsversteigerung
Scharnhorststraße 40, 39576 Stendal
Auftrag vom 18. Juni 2025 (Eingang des Auftragsschreibens)

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

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden

Objektadresse: Drösecker Weg 8 in 39615 Aland OT Aulosen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Aulosen, Blatt 30, lfd. Nr. 20

Katasterangaben: Gemarkung Aulosen, Flur 7, Flurstück 10534 (1.761 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stendal vom 22.05.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen Gutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.

Wertermittlungstichtag: 06.08.2025

Qualitätstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 06.08.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 30.07.2025 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Hinweis zum Ortstermin: Das Grundstück konnte nicht betreten und lediglich im Bereich der Grundstückseinfriedung besichtigt werden. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Stendal
Ort und Einwohnerzahl:	Aland (1.304 Einwohner – Stand 31.12.2024); Ortsteil Aulosen (173 Einwohner – Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Seehausen (ca. 18 km), Wittenberge (ca. 24 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 119 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 493 (ca. 5,5 km), B 189 (ca. 15 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14/A24 Kreuz Schwerin (ca. 66 km) <u>Bahnhof:</u> Geestgottberg (ca. 22 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 203 km), Hamburg (ca. 135 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: • in den letzten 10 Jahren: ca. -0,3 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	südlicher Ortsrand des Ortsteils Aulosen; Die Entfernung zu den Stadtzentren von Seehausen und Arendsee beträgt jeweils ca. 18 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte überwiegend erst in den vorgenannten Städten; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	straßenseitige Front: ca. 31 m; mittlere Tiefe: ca. 31 m; trapezförmige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. Erschließungsweg
Straßenausbau:	Straße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Straßenraumbeleuchtung; seitlicher Grünstreifen mit altem Baumbestand; Erschließungsweg unbefestigt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung möglich; nur dezentrale Abwasserentsorgung realisierbar
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Überbau des Wohnhauses auf das nördliche Nachbargrundstück und das ca. 1 m breite Flurstück 10542 (Eigentum der Gemeinde); Einfriedung als 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.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Stendal (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Aulosen, Blatt 30, folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 14.02.2025
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. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Stendal nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Bisher liegt kein Entwurf zu einem Flächennutzungsplan vor.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nach Angabe der Verbandsgemeinde Seehausen liegt das Bewertungsgrundstück im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht: Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurden dem Sachverständigen Auszüge aus der Bauakte zu Ausbau und Modernisierung vom 03.09.1979 und zum Anbau einer Waschküche vom 02.03.1994 übersandt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung mit den Bauunterlagen konnte u.a. aufgrund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.

Nach Angabe des Wasserverbandes Stendal-Osterburg bestehen keine offenen Trink- und Abwasserbeiträge. Es sind keine Kostenverursachende Maßnahmen in Planung. Das Grundstück ist zurzeit nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Verträge sind endgültig stillgelegt. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist möglich. Sollte das Flurstück an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, entstehen Baukostenzuschuss und Hausanschlusskosten.

Ein Anschluss an eine öffentliche Abwasserentsorgung ist nicht möglich. Hier ist durch den Grundstücksbesitzer eine dezentrale Entwässerungsanlage in Form einer vollbiologischen Kleinkläranlage zu errichten und zu betreiben.

Nach Angabe der Verbandsgemeinde Seehausen bestehen offene Forderungen (Grundsteuern B, Gewässerunterhaltung u.a.) i. H. v. 872,88 €. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

Im Gutachten werden die offenen Forderungen nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese durch die Gläubigerin zur Zwangsversteigerung angemeldet werden können oder bereits hieraus betrieben wird. **Dennoch sollte ein potenzieller Ersterher im Zwangsversteigerungstermin hinterfragen, ob er ein, von diesen Kosten unbelastetes Grundstück er steigern kann.**

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

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

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich seit längerer Zeit ungenutzt. Etwaige Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt geworden. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Wohnnutzung, wobei hier die Durchführung einer Komplettmodernisierung erforderlich erscheint.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, wahrscheinlich nicht oder nur unwesentlich unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie hofseitigem Anbau
Baujahr:	nach 1945 als Neubauernhaus (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierungen:	1979 – Ausbau und Modernisierung 1990er – wahrscheinlich Fenster, Heizung, Innenausbau etc.
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt nach überschlägiger Ermittlung rd. 96 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 244 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude war nicht einsehbar.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt (wahrscheinlich von 1979)
Raumaufteilung:	Der Grundrisszuschnitt ist nicht bekannt. Nach äußerem Anschein ist das Dachgeschoss im Wesentlichen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff oder Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit alter Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung aus PVC; Anbau mit Asbest-Wellplattendeckung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Zentralheizung als Pumpenheizung (wahrscheinlich Öl)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen, teils mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	wahrscheinlich in der 1990er Jahren eingebaute Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden (heruntergelassen, Fenster nicht einsehbar)
Türen:	wahrscheinlich einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	ggf. Standardausstattung aus den 1990er Jahren

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal

Bauschäden und Baumängel: Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich seit langer Zeit ungenutzt. Insofern ist davon auszugehen, dass typische Schäden (z.B. Einbruchschäden, Frostschäden an der Heizungsanlage oder Schimmelbildung) vorliegen können. Dieser Umstand wird am Ende der Wertermittlung durch einen Risikoabschlag gewürdigt.

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist so weit von außen erkennbar ausreichend bis schlecht. Wahrscheinlich besteht Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden, die jedoch aufgrund des Wildwuchses kaum bis fast gar nicht in Augenschein genommen werden konnten. Im Bereich der nord-östlichen Grundstücksecke befindet sich ein Garagengebäude mit einer Grundfläche von etwa 10 m x 11 m. Das Garagengebäude wurde 1994 durch eine Waschküche erweitert und verfügt über ein Pultdach mit Asbest-Wellplattendeckung. Es sind zwei Garagentore aus Stahlblech und Holz vorhanden. Das Nebengebäude ist nur teilweise verputzt. Hofseitig sind weitere Nebengebäude als ehemalige Stall- und Scheunengebäude vorhanden. Die Nebengebäude sind in Ziegelbauweise errichtet und weisen Asbest-Wellplatten- oder Pappdeckung auf. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und kaum möglichen äußeren Inaugenscheinnahme sowie der als mäßig bis schlecht einzuschätzenden Bau- und Unterhaltungszustände, wird auf eine differenzierte Wertermittlung verzichtet und zustandsgerechte pauschale Wertansätze gewählt.

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39615 Aland OT Aulosen, Drösecker Weg 8 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aulosen	30	20	Aulosen	7	10534	1.761 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (durchschnittliche Lage) **9,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.761 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 9,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	06.08.2025	× 1,090	gemäß Bau- preisindex

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 9,81 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.806	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 9,81 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	9,81 €/m²
Fläche	×	1.761 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	17.275,41 € rd. 17.300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **17.300,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	635,00 €/m ² BGF	pausch. Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	244 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	154.940,00 €	
Baupreisindex (BPI) 06.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	292.216,84 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	292.216,84 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	
• prozentual		85,00 %	
• Faktor	x	0,15	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	43.832,53 €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		53.832,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	2.153,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	55.985,83 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	73.285,83 €
Sachwertfaktor	x	0,54
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	39.574,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	39.574,35 €
	rd.	39.600,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **635 €/m² BGF** für das Wohnhaus. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt. Die Nebengebäude werden durch einen pauschalen Zeitwertansatz berücksichtigt.

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 Bauunterlagen ermittelt und wird mit rd. **244 m²** 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 **188,6** 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 mit **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**.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das nach sachverständiger Schätzung ca. 1945 errichtete Gebäude wurde 1979 und Anfang der 1990er Jahre teilweise modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich keine Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1945 = 80 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 80 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **12 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1957.

Alterswertminderung

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

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. (53.832,53 €)	2.153,30 €

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (also am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogen. Sachwertfaktors. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden regionale Sachwertfaktoren im NHK 2010 – Modell abgeleitet. Hiernach ergibt sich nach Anpassung an die Restnutzungsdauer, den Bodenrichtwert und die zeitliche Marktentwicklung ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. **0,54**.

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. Der Überbau führt aufgrund des geringen Bodenwertniveaus, des lange zurückliegenden Überbauzeitpunktes und der Lage zu keiner signifikanten Wertbeeinflussung. Es wird davon ausgegangen, dass alle Besonderheiten durch die hohe Alterswertminderung und den Risikoabschlag ausreichend berücksichtigt sind.

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Einfamilienhaus wurde wahrscheinlich nach 1945 als Neubauernhaus errichtet sowie 1979 und in den 1990er Jahren teilweise modernisiert. Das Einfamilienhaus ist offensichtlich seit längerer Zeit ungenutzt. Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des „äußeren Anscheins“ begutachtet werden. Nach grob überschlägiger Schätzung verfügt das Bewertungsobjekt über etwa 96 m² Wohnfläche. Bis auf die Garage waren die übrigen Nebengebäude kaum einsehbar. Wahrscheinlich besteht nur ein ausreichender bis schlechter Bau- und Unterhaltungszustand. Das Wohnhaus ist auf das nördliche Nachbargrundstück und ein Gemeindeflurstück überbaut.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist offensichtlich ungenutzt.
- b. Auf dem Bewertungsgrundstück wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- d. Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- e. Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- f. Es liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
- g. Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- h. Gemäß Katasterkarte liegt ein Überbau vor (vgl. 3.3).
- i. Ob eine grundstücksbezogene Versicherung besteht, ist nicht bekannt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **39.600,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Umstand der Außenbesichtigung wird durch einen Risikoabschlag in Höhe von 20 % gewürdigt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39615 Aland OT Aulosen, Dröseder Weg 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Aulosen</i>	<i>30</i>	<i>20</i>	<i>Aulosen</i>	<i>7</i>	<i>10534</i>	<i>1.761 m²</i>

wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

31.700 €

(In Worten: einunddreißigtausendsiebenhundert 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 26. August 2025

Das Gutachten wurde digital mittels Signaturkarte der D-Trust GmbH als Tochterunternehmen der Bundesdruckerei unterschrieben. Der Signaturstempel auf dem Titelblatt kann durch Anklicken überprüft werden.

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

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 Aulosen
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24. Juni 2025
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 5. Juni 2025
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 26. Juni 2025
- [U5] Liegenschaftskarte vom 18. Juni 2025
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 24. Juni 2025
- [U7] on-geo-Daten vom 18. Juni 2025
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 15. Juli 2025
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 10. Juli 2025
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 5. August 2025
- [U11] Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 24. Juni 2025
- [U12] Auskunft vom Bauordnungsamt (zu Vorbescheiden/Baugenehmigungen)
- [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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszüge aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 7.4: 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.

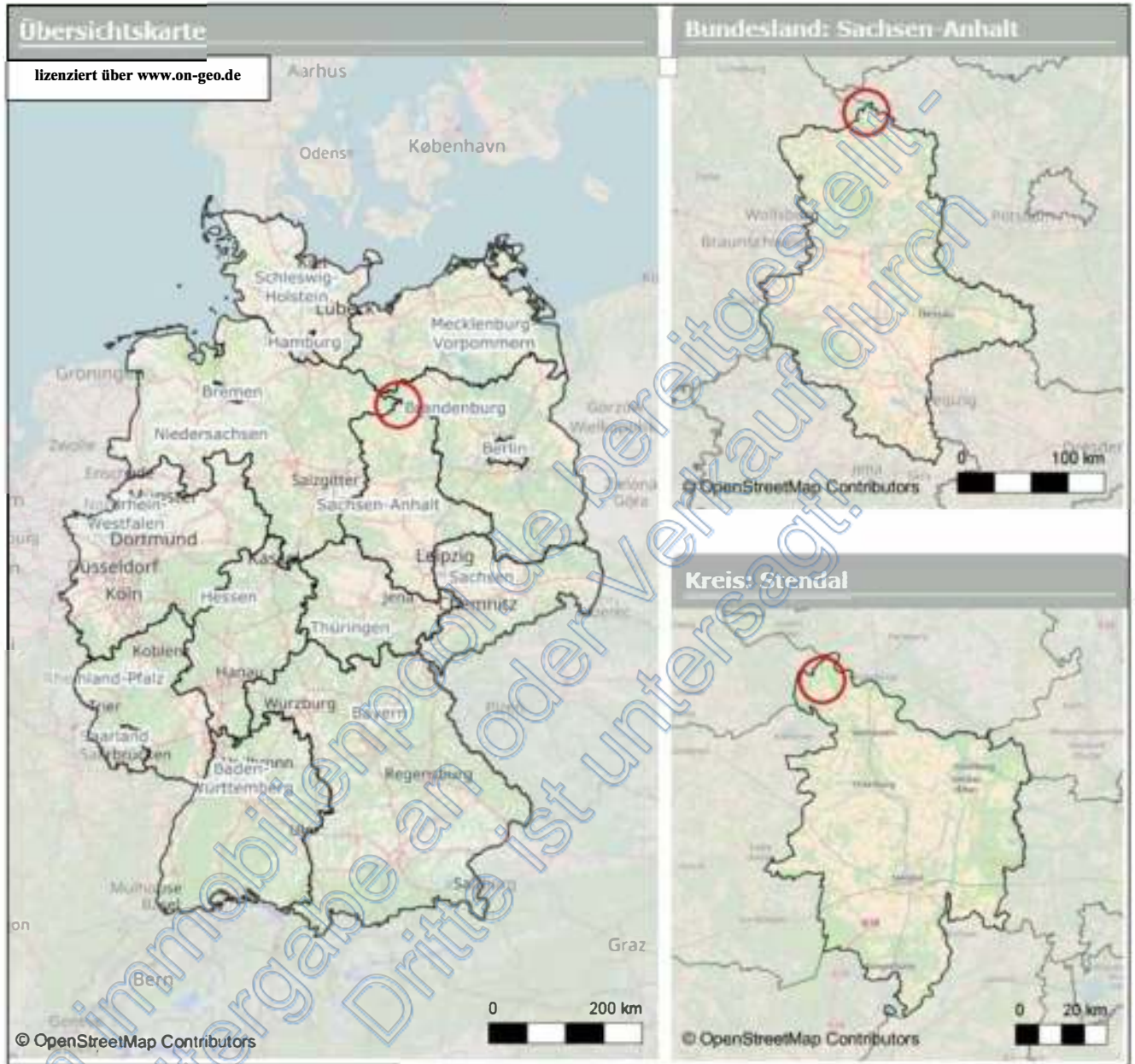
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

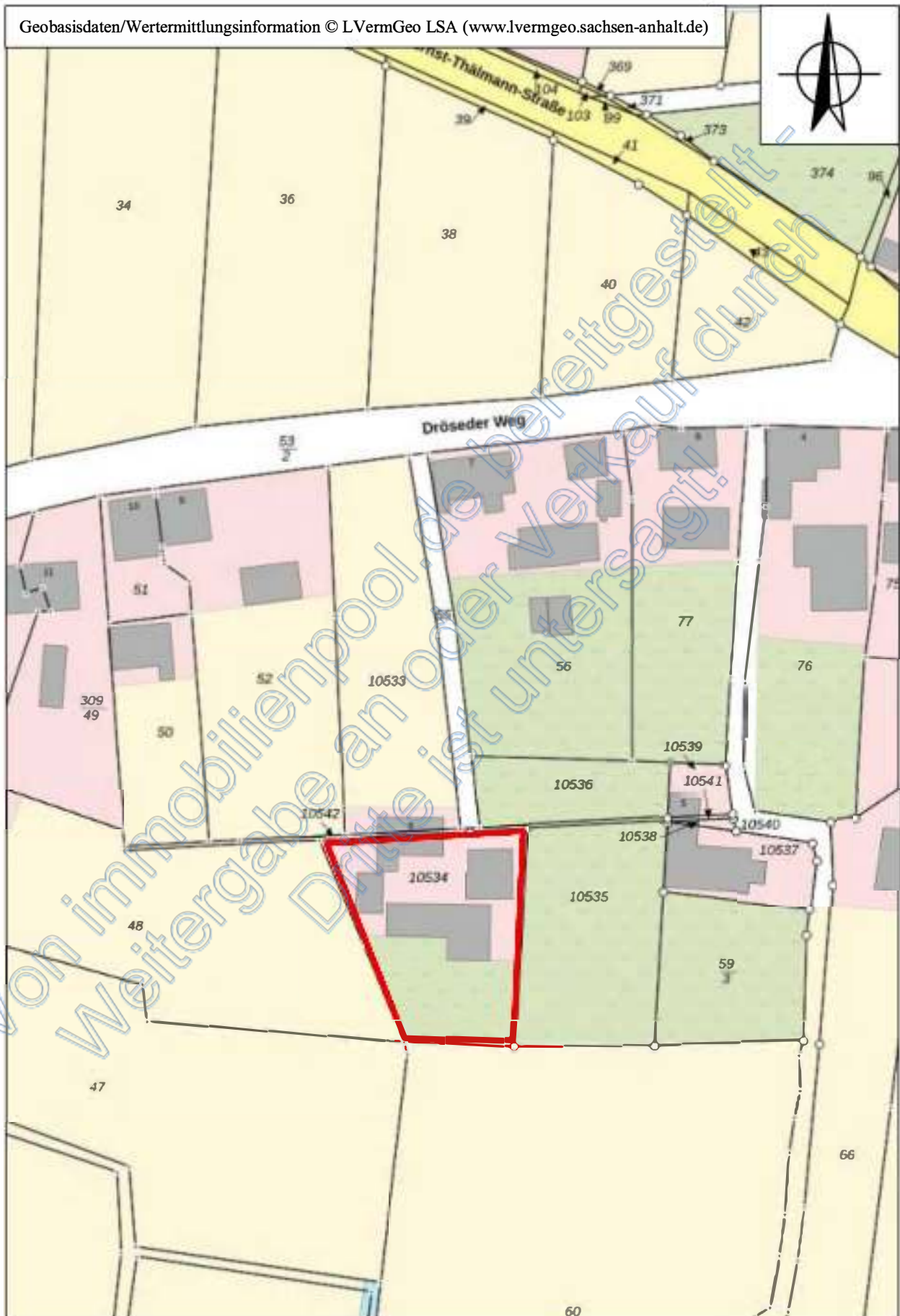
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



7.2 Straßenkarte / Stadtplan



7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)



7.4 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrisse und Katasterkarte) ermittelt. Die Berechnung wird nachfolgend dargestellt.

Bereich	Gebäudeteil	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m ²)
a	Wohnhaus	EG, DG	14,50 m	8,00 m	2	232,00
a	Anbau	EG	4,00 m	3,00 m	1	12,00
Summe						244,00 rd. 244,00

Hinweis: Die Wohnfläche lässt sich überschlägig mittels Umrechnungskoeffizient ableiten. Unter der Annahme, dass im Dachgeschoss kein wesentlicher Wohnflächenausbau vorhanden ist, lässt für die BGF im EG mit 128 m² und einem Wohnflächenfaktor von etwa 0,75 eine Wohnfläche von rd. 96 m² ermitteln.

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 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 %	23,0 %	77,0 %	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 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche 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 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	23,0	134,55
2	650,00	77,0	500,50
3	745,00	0,0	0,00
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 635,05 gewogener Standard = 1,8			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 635,05 €/m² BGF
 rd. 635,00 €/m² BGF

7.6 Fotoübersichtsplan

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

7.7 Fotodokumentation



2

Ostgiebel und Vorderansicht des Einfamilienhauses



3

Vorderansicht und Westgiebel des Einfamilienhauses



4

Garage mit angebauter Waschküche



5

Hofzufahrt



6

Hofraum



7

Nebengebäude



8

Blick von der rückwärtigen Grundstücksgrenze



9

westliches Nebengebäude



10

südliches Nebengebäude



11

Blick von der Straße auf das zurückgesetzte Grundstück