

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:	39624 Kalbe (Milde) OT Jeetze Achterstraße 14
Geschäftszeichen:	31 K 34/25
Aktenzeichen:	2026-0313

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Großräumige Lage.....	4
3.2	Kleinräumige Lage	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
3.4	Privatrechtliche Situation	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	6
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
4.2	Einfamilienhaus.....	7
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	7
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	7
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	8
4.3	Nebengebäude und Außenanlagen	8
5	Ermittlung des Verkehrswerts	9
5.1	Grundstücksdaten	9
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
5.3	Bodenwertermittlung	10
5.4	Sachwertermittlung	11
5.4.1	Sachwertberechnung	11
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	12
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 bebaute Grundstück
in 39624 Kalbe (Milde) OT Jeetze, Achterstraße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jeetze	608	1	Jeetze	10	148	557 m ²

Auftraggeber: Amtsgericht Gardelegen
Abt. Zwangsversteigerung
Bahnhofstraße 29, 39638 Gardelegen

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

Auftragsdatum: 10. April 2026

Wertermittlungstichtag: 6. Mai 2026

Besonderheiten:

1. Die Innenbesichtigung wurde aus Sicherheitsgründen abgebrochen (vgl. 2.3).
2. Das Bewertungsobjekt weist Dachundichtigkeiten und infolge dessen erhebliche Schimmelbildungen im gesamten Haus auf. Für die erforderliche Sanierung wird eine entsprechend hohe Wertminderung berücksichtigt (vgl. Seite 14/15).

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

26.000 €

(In Worten: sechszwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zuzüglich sieben Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt sowie zusätzlich eine CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei und eine Ausfertigung per E-Mail ausgeliefert.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gardelegen, Abt. Zwangsversteigerung Bahnhofstraße 29, 39638 Gardelegen Auftrag vom 10. April 2026 (Eingang des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht mehr nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Achterstraße 14 in 39624 Kalbe (Milde) OT Jeetze
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jeetze, Blatt 608, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Jeetze, Flur 10, Flurstück 148 (557 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gardelegen vom 13.03.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	06.05.2026
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.05.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 10.04.2026 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Hinweis zum Ortstermin:	Seitens der Eigentümerin wurde der Objektschlüssel übersandt, so dass dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Der Objektschlüssel öffnete ausschließlich den seitlichen Kellerzugang. Der Flur hinter der Eingangstür war jedoch vollständig mit Leergut (Glasflaschen) vermüllt. Der Zugang zur Kellertreppe und die Treppe hinauf zum Erdgeschoss war noch möglich. Der Flur im Erdgeschoss war jedoch noch stärker mit Glasflaschen (auch zerbrochenen und aufrechtstehenden Flaschen) vermüllt, so dass die Innenbesichtigung aus Sicherheitsgründen an dieser Stelle abgebrochen wurde. Im Keller und im Erdgeschoss waren erhebliche Schimmelbildungen erkennbar, die geschossaufsteigend zunahmen. Im Treppenhaus war das durch die defekte Dachdeckung ins Haus laufende Regenwasser hörbar. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Altmarkkreis Salzwedel
Ort und Einwohnerzahl:	Kalbe (Milde) (6.976 Einwohner – Stand 31.12.2024) Ortsteil Jeetze (317 Einwohner – Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Salzwedel (ca. 25 km), Kalbe (Milde (ca. 13 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 95 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 71 (ca. 14 km), B190 (ca. 18 km), B 189 (ca. 25 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A14 Lüderitz (ca. 43 km) <u>Bahnhof:</u> Brunau-Packebusch (ca. 5 km) <u>Flughafen:</u> Hamburg (ca. 182 km), Berlin-Brandenburg (ca. 204 km)
Demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung in den letzten 5 Jahren: ca. -1,7 %

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	südlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Kalbe (Milde) beträgt ca. 13 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte ab ca. 4 km Entfernung; 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 offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 17 m; mittlere Tiefe: ca. 32 m; rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Straßenraumbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom Altmarkkreis Salzwedel (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Jeetze, Blatt 608 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 06.10.2025
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 Altmarkkreis Salzwedel und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Nach Angabe der Stadt liegt das Bewertungsgrundstück im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht: Seitens des zuständigen Bauaktenarchivs wurde mitgeteilt, dass keine Bauakte ermittelt werden konnte. 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 Verbandes Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel bestehen offene Forderungen. Für dieses Grundstück wurde wegen ausbleibender Zahlungen die Wasserversorgung 2019 durch die VKWA Salzwedel eingestellt. Die offenen Forderungen belaufen sich auf 453,03 €. Ein neuer Eigentümer müsste eine Anmeldung als Kunde vornehmen und die Wiederinbetriebnahme der Trinkwasserversorgung beantragen. Das Grundstück ist an den Abwasserkanal angeschlossen. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht in Planung.

Nach Angabe der Stadt Kalbe (Milde) bestehen keine offenen Forderungen für Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant. Die Stadt Klötze hat jedoch mitgeteilt, dass für die Grundsteuer/weitere Kosten Forderungen i. H. v. 141,27 € ausstehen.

Im Gutachten werden die offenen Forderungen nicht wertmindernd berücksichtigt, da diese durch die Gläubigerinnen zur Zwangsversteigerung angemeldet werden können. **Dennoch sollte ein potenzieller Ersterher im Zwangsversteigerungstermin hinterfragen, ob er ein, von diesen Kosten unbelastetes Grundstück ersteigern 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 Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 1 Garagen- und 1 Carportstellplatz. Das Objekt ist ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Wohnnutzung, wobei hierfür eine umfangreiche Instandsetzung aufgrund der Dachundichtigkeiten mit Regenwassereintritt erforderlich ist.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Eingangs- und Wintergartenanbau
Baujahr:	1983 (nach Angabe aus der Nachbarschaft)
Modernisierung:	2002 überwiegend modernisiert
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 152 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 320 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	nicht bekannt

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Keller, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	massive Kellertreppe; Geschosstreppe als Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz; Kellertür aus Kunststoff
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Schindeldeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
Elektroinstallationen, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Türen, Heizung, Lüftung und sanitäre Installation:	Der zukünftige Ausstattungsstandard ist aufgrund der erforderlichen Modernisierung/Instandsetzung nicht bekannt. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die im Ausstattungsstandard (siehe Anlage) genannten Bauteileigenschaften für das Bewertungsobjekt nach zugrunde gelegter Modernisierung/Instandsetzung zutreffend sind.

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe (im Bewertungsmodell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	schwere Feuchtigkeitsschäden aufgrund der Dachundichtigkeiten mit resultierender starker Schimmelbildung
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt schlecht. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude und Außenanlagen

An der westlichen Giebelseite ist eine massiv errichtete Garage mit Pultdach und Holztür angebaut. In der süd-östlichen Grundstücksecke befindet sich ein Carport mit Abstellraum aus Holzkonstruktion.

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, 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 39624 Kalbe (Milde) OT Jeetze, Achterstraße 14 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jeetze	608	1	Jeetze	10	148	557 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 01.01.2026**. 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	=	06.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	557 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	01.01.2026	06.05.2026	× 1,000	seit 2024 gleichbleibend

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			=	9,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	557	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	9,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	9,00 €/m²	
Fläche	×	557 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	5.013,00 €	
	rd.	5.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **5.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Holz-Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	938,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	190,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	320 m²	17 m²	31 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	300.160,00 €	8.245,00 €	5.890,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	580.509,44 €	15.945,83 €	11.391,26 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	580.509,44 €	15.945,83 €	11.391,26 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre	17 Jahre	16 Jahre
• prozentual		35,00 %	71,67 %	60,00 %
• Faktor	x	0,65	0,2833	0,4
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	377.331,14 €	4.517,45 €	4.556,50 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		386.405,09 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	15.456,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	401.861,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	406.861,29 €
Sachwertfaktor	×	0,64
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	260.391,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	234.500,00 €
Sachwert	=	25.891,23 €
	rd.	25.900,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 bzw. der ImmoWertV entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **938 €/m² BGF** für das Wohnhaus sowie **485 €/m² BGF** für die angebaute Garage und **190 €/m² BGF** für den Carport. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt (vgl. Anlage 7.6).

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Im vorliegenden Fall wurde die BGF anhand der vorliegenden Unterlagen und eines örtlichen Handlaseraufmaßes ermittelt. Die BGF ergibt sich mit rd. **320 m²** für das Wohnhaus sowie **17 m²** für die Garage und **31 m²** für den Carport. Die Berechnung ist in der Anlage 7.5 dargestellt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand in Höhe von **193,4** zugrunde gelegt.

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** für das Wohnhaus bzw. **60 Jahren** für die Garage und **40 Jahren** für den Carport.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben zum Ortstermin) 1983 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind jedoch wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	2026	erforderlich
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	2026	teilweise erforderlich
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	2026	teilweise erforderlich
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	2026	erforderlich
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	2002	veraltet
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	2026	erforderlich
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	2026	erforderlich
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0		zweckmäßig
Summe		1,0	12,0		

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1983 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **52 Jahren**.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garage

Das nach sachverständiger Schätzung 1983 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1983 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für die Garage gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **17 Jahren**.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für den Holz-Carport

Das nach sachverständiger Schätzung 2002 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 2002 = 24$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 24 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für den Carport gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **16 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **35,0 %** und ein Minderungsfaktor von **0,65** für das Wohnhaus. Für die Nebengebäude ergeben sich Minderungen von **71,67 %** bzw. **60,0 %** und Minderungsfaktoren von **0,2833** bzw. **0,4**.

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. Im konkreten Fall wird ein Ansatz von rd. 4 % berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (386.405,09 €)	15.456,20 €

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. Der Sachwertfaktor für den Regionstyp Dorf ergibt sich in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes sowie Anpassungen an das Bodenrichtwertniveau, die Restnutzungsdauer und eine zeitliche Anpassung mit **0,64**.

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.

Zum Besichtigungstermin konnte festgestellt werden, dass die Dachdeckung erhebliche Undichtigkeiten aufweist und wahrscheinlich seit Jahren regelmäßig Niederschlagswasser in das Wohnhaus eindringt. Die Besichtigung wurde aus Sicherheitsgründen im Erdgeschoss am Treppenaustritt der Kellertreppe abgebrochen. Im Keller- und Erdgeschoss konnten bereits erhebliche Schimmelbildungen festgestellt werden. Für das Dachgeschoss wird von einer sehr starken Schimmelbildung ausgegangen. Insoweit werden der Wertermittlung umfangreiche Sanierungsmaßnahmen unterstellt.

Um das Bewertungsobjekt nachhaltig am Grundstücksmarkt platzieren zu können, ist eine umfangreiche **Sanierung bzw. Modernisierung** erforderlich. Berücksichtigt werden Modernisierungen beim Ausbau und der Ausstattung (vgl. Ableitung der Restnutzungsdauer). Hierfür wird nach [2] ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von **1.668 €/m²** Wohnfläche angesetzt. Infolge der Modernisierung des Gebäudes ergibt sich ein Wertnachteil in Höhe von rd. **234.500 €**. Die Ableitung der Wertminderung wird nachfolgend dargestellt.

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten)	1.668,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 152 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	= 253.536,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	– 253.536,00 €
Anpassungsfaktor für Werteinfluss der Sanierungskosten	× 0,925
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	= –234.520,80 €
	rd. –234.500,00 €

Hinweise:

Der Anpassungsfaktor für den Werteinfluss der Sanierungskosten ergibt sich nach [5] in Abhängigkeit der Schadensart, des Schadensumfangs, der Lage (Land, Randbereich, Ballungsgebiet), des Baujahres (Altbau, mittleres Baujahr, Neubau) und der Objektart (EFH, ETW, MFH, Gewerbe etc.). Im konkreten Fall ergibt sich aufgrund der erheblichen Feuchtigkeitsschäden und der ländlichen Lage des Einfamilienhauses ein hoher Faktor von 0,925. Das heißt, die Sanierungskosten werden vom Markt fast vollständig als Minderung betrachtet.

Der genaue Umfang der Schäden und der hieraus resultierenden Sanierungsmaßnahmen ist aufgrund der Teilbesichtigung nicht bekannt. Ein Ersterer sollte sicherheitshalber damit rechnen, dass der vorgenommene Wertabschlag nicht ausreichend ist.

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Anbauten. Das Wohnhaus wurde gemäß Angaben aus der Nachbarschaft 1983 erbaut und 2002 überwiegend modernisiert. Die Wohnfläche beträgt rd. 152 m². Für den Ortstermin wurden Objektschlüssel bereitgestellt. Der Zutritt konnte nur über den Keller erfolgen und wurde aus Sicherheitsgründen an der Kellertreppe abgebrochen. Aufgrund von Dachundichtigkeiten weist das Wohnhaus eine starke Schimmelbildung auf. Der Wertermittlung wird eine entsprechende Sanierung zugrunde gelegt. Nebengebäude sind als Garagenanbau und Holz-Carport vorhanden. Die Gartenfläche ist mit Brombeeren o.ä. zugewuchert.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt.
- Auf dem Bewertungsgrundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die geschätzt werden müssten.
- Über vorhandenes Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung ist nichts bekannt.
- Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mitgeteilt.
- Es liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.
- Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.
- Gemäß Katasterkarte liegt kein Überbau vor.
- 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. **25.900,00 €** ermittelt. Der Verkehrswert wird objekttypisch und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten aus dem Sachwert abgeleitet und gerundet.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wertminderung für Sanierung) einem Preis in Höhe von **rd. 1.713 €/m²** Wohnfläche bei Ansatz von rd. 152 m² zugrunde gelegter Wohnfläche. In den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses steht eine Ableitung von Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Plausibilisierung zur Verfügung. Nach Anpassung an die konkreten Objektmerkmale wurde ein Wohnflächenpreis in Höhe von rd. 1.658 €/m² veröffentlicht. Bei einer Abweichung von etwa 3 % kann der ermittelte Verkehrswert als plausibel betrachtet werden.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 39624 Kalbe (Milde) OT Jeetze, Achterstraße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jeetze	608	1	Jeetze	10	148	557 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

26.000 €

(In Worten: sechszwanzigtausend 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 10. Juni 2026

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

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



6 Verzeichnisse, Urheberrecht

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

BGB:

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

GEG:

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, in aktueller Fassung

ZVG:

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

6.2 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internetauskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Jeetze
- [U2] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14. April 2026
- [U3] Kopie des Grundbuchs, Abdruck vom 13. März 2026
- [U4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- /Eigentumsnachweis) vom 27. April 2026
- [U5] Liegenschaftskarte vom 10. April 2026
- [U6] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 6. Mai 2026
- [U7] on-geo-Daten vom 10. April 2026
- [U8] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 13. April 2026 / 5. Mai 2026
- [U9] Negativ-Auskunft zu einem Bodenordnungsverfahren vom 5. Mai 2026
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes zu Altlasten vom 13. April 2026
- [U11] Auskunft zu offenen Trink- und Abwasserbeiträgen vom 14. April 2026
- [U12] Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt
- [U13] Veröffentlichungen des Gutachterausschusses bzgl. erforderlicher Daten u.a. (open data)

6.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [5] Unglaube, Daniela (Autorin): Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH in Köln, 2024

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 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.

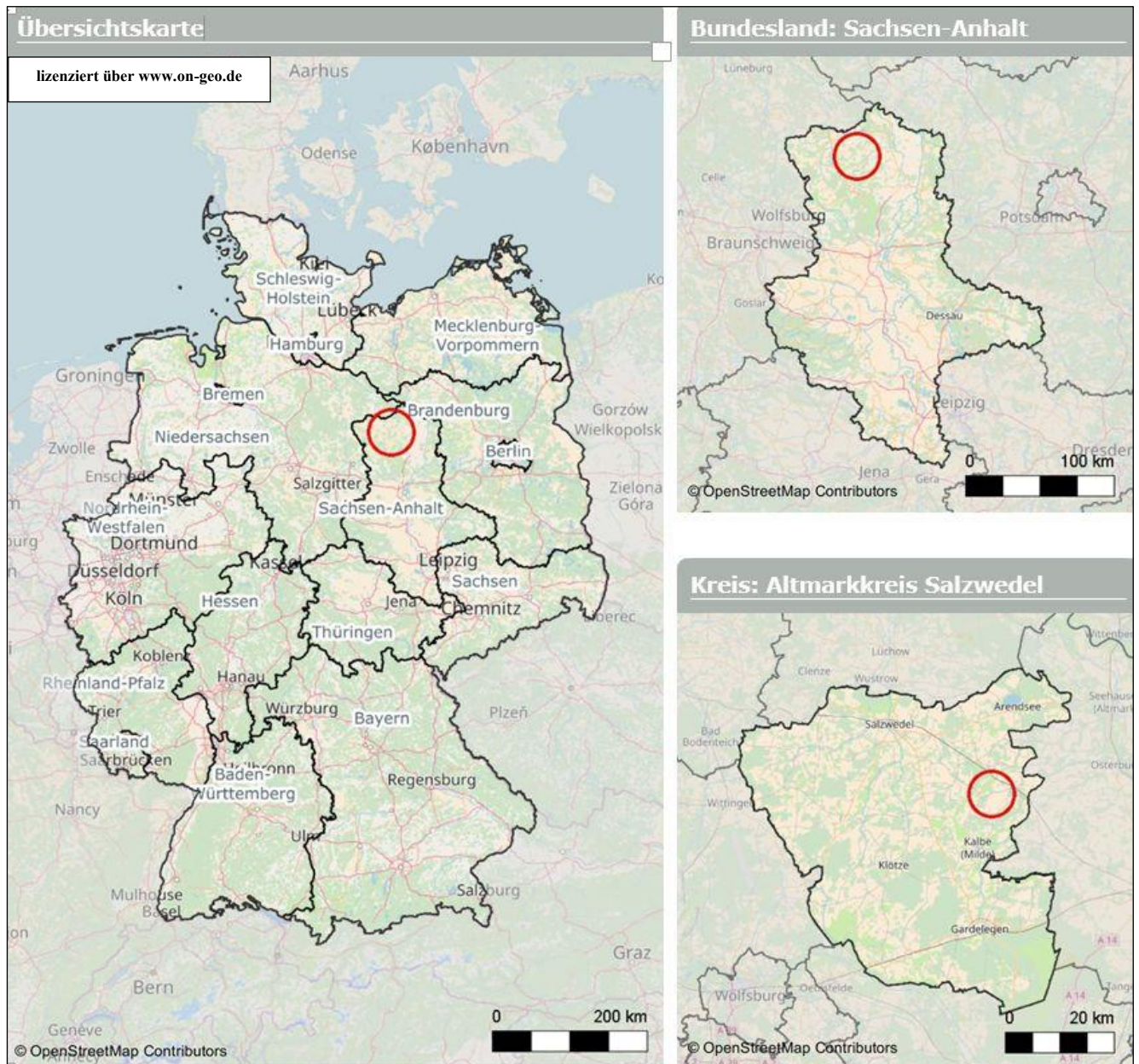
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.geoport.de oder www.sprengnetter.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

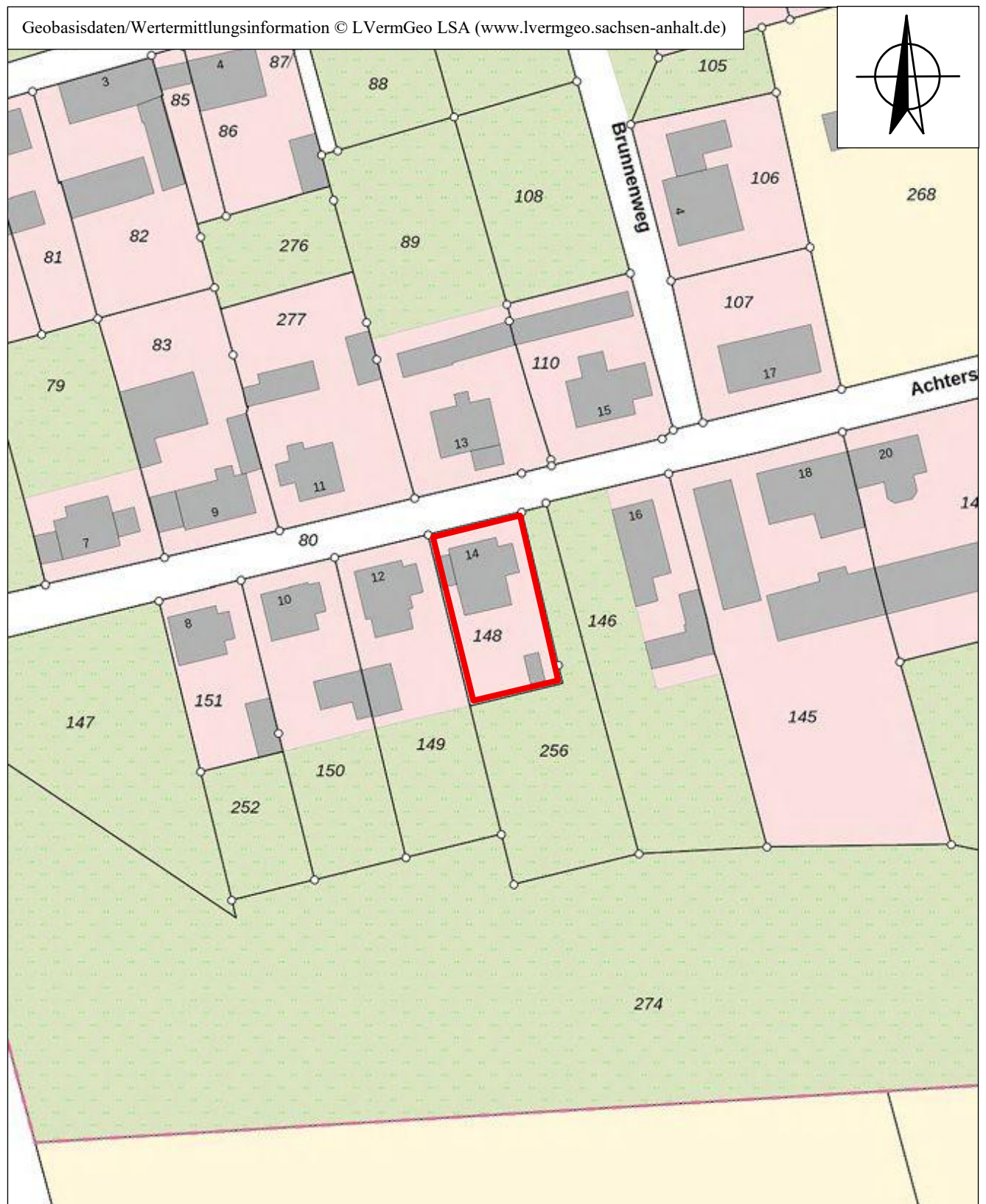
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



7.2 Straßenkarte / Stadtplan



7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)



7.4 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Berechnung der BGF

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

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Einfamilienhaus	a	KG, EG, DG	8,90 m	8,80 m	3	234,96
Wintergartenanbau	a	KG, EG	8,90 m	3,20 m	2	56,96
Eingangsanbau	a	KG, EG	5,40 m	2,60 m	2	28,08
Summe						rd. 320,00

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Garage	a	EG	5,60 m	3,00 m	1	16,80
Summe						rd. 17,00

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Carport	a	EG	5,80 m	5,40 m	1	31,32
Summe						rd. 31,00

Berechnung der Wohnfläche

Aus der Brutto-Grundfläche lässt sich mittels Umrechnungskoeffizienten die Wohnfläche wie folgt überschlägig ermitteln:

$$\begin{aligned}
 \text{Einfamilienhaus:} & \quad 8,90 \text{ m} \times 8,80 \text{ m} \times 2 \times 0,75 = 117,48 \text{ m}^2 \\
 \text{Eingangsanbau:} & \quad 5,40 \text{ m} \times 2,60 \text{ m} \times 1 \times 0,75 = 10,53 \text{ m}^2 \\
 \text{Wintergartenanbau:} & \quad 8,90 \text{ m} \times 3,20 \text{ m} \times 1 \times 0,85 = \underline{24,21 \text{ m}^2} \\
 & \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad 152,22 \text{ m}^2 \\
 & \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \mathbf{rd. 152 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

7.5 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	39,5 %	60,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	39,5	329,83
4	1.005,00	60,5	608,03
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 937,86 gewogener Standard = 3,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 937,86 €/m² BGF
 rd. 938,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Holz-Carport

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
 rd. 190,00 €/m² BGF

7.6 Fotoübersichtsplan



7.7 Fotodokumentation



2

Straßenansicht des Einfamilienhauses mit Garagenanbau



3

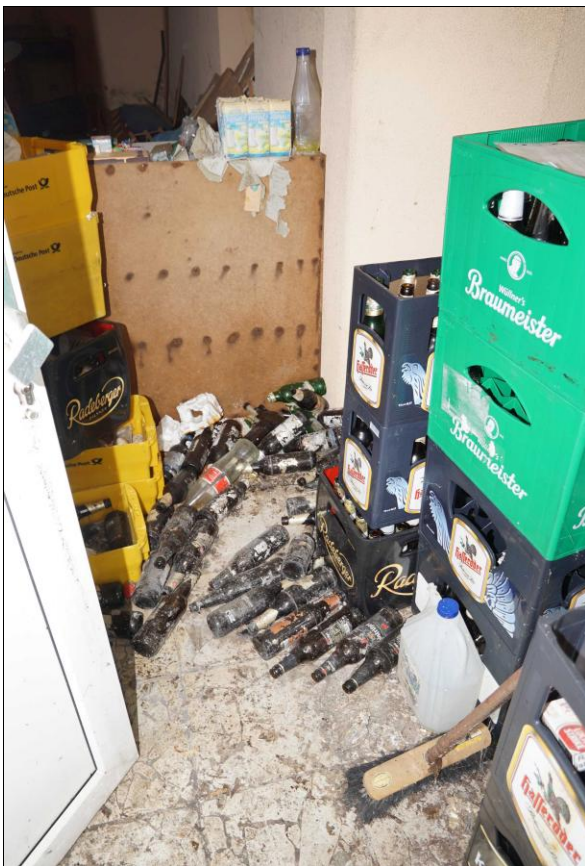
Seitenansicht des Einfamilienhauses



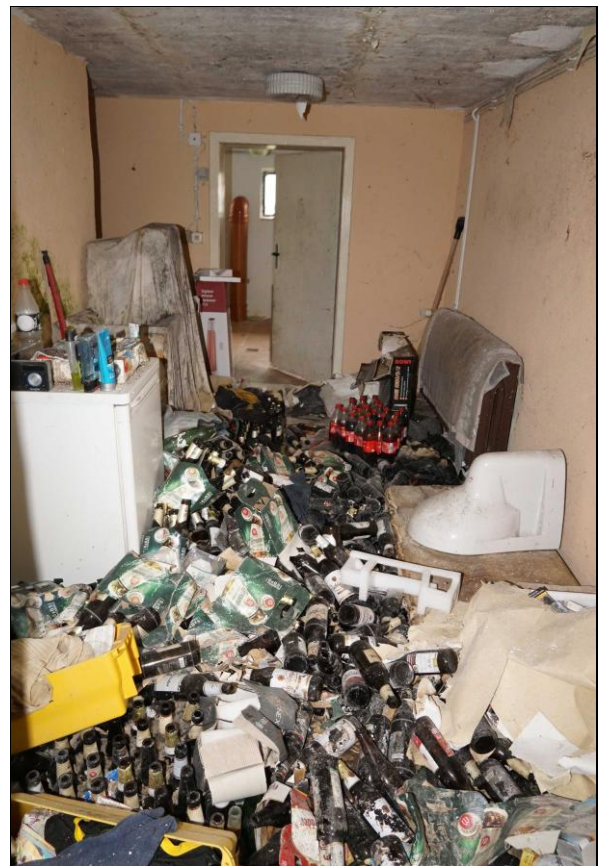
Eingangsanbau



Wintergartenanbau mit Kellerzugang



Kellerzugang



Kellerflur



8

Schimmelbildung im Bereich der Kellertreppe



9

Flur im Erdgeschoss



10

Flur mit Zugang zum Wintergarten



11

Treppe zum Dachgeschoss



12

Dachschäden (gartenseitig)



13

Dachschäden (straßenseitig)



14

Carport



15

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt links