



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!**

**Dipl.-Kfrr./Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH)  
Steffi Bergmann**

Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt

Von der Ingenieurkammer Sachsen – Anhalt  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Telefon: 039201/30432  
Telefax: 039201/30433  
E-Mail: ing.bergmann@t-online.de  
Internet: www.sachverständigenbüro-bergmann.de

- FREIGEGEBEN ZUR VERÖFFENTLICHUNG -

# G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch**

**im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens  
für das bebaute Grundstück in 39343 Ingersleben,  
Ortsteil Ostingersleben, Hinterdorfstraße 29**



Geschäfts-Nr. des Gerichts: **9 K 10/25**

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 ermittelt mit rd.

**5.700,00 €**

Datum: 25.07.2025  
Az.: 2025021

**Ausfertigung Nr. 3**

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 10 Anlagen mit 18 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine verkürzte für die Internetveröffentlichung und eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.2	Beschaffenheit .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.6	Entwicklungszustand .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Mehrfamilienhaus .....	12
3.3	Außenanlagen .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes.....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.4	Vergleichswertermittlung .....	20
4.5	Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 24.04.2025 .....	21
4.6	Verkehrswert.....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>23</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	23
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>24</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: mit einem leerstehenden Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ostingersleben, Blatt 304, lfd.-Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Ostingersleben, Flur 3, Flurstück 148/66, Gebäude- und Freifläche, 380 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Haldensleben - Immobilienvollstreckung - Stendaler Str. 18, 39340 Haldensleben

Eigentümer: dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben durch Beschluss vom 24.04.2025, Geschäfts-Nr. 9 K 10/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 05. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Eingeladen zum Ortstermin: dem 28.05.2025 um 14.00 Uhr: Antragstellerin Eine Teilnahme am Ortstermin wurde von der Antragstellerin abgesagt, da kein Zutritt möglich ist und auch keine Unterlagen vorliegen.

Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer: Die Ortsbesichtigung wurde aufgrund schlechter Wetterbedingungen am 28.05.2025 mit Starkregen und Gewitter von mir am 05.06.2025 um 13.00 Uhr durchgeführt. Grundstück und Gebäude waren unverschlossen, stark vernachlässigt und konnte von mir aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit teilweise besichtigt werden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Übersichtskarte, Stadtplan  
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland des zuständigen Gutachterausschusses  
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftsdarstellung und Luftbild

Grundbuchauszug vom 02.04.2025  
schriftliche Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen  
schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster  
schriftliche planungsrechtliche Auskünfte der Verbandsgemeinde Flechtingen einschl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Auskunft aus der Kaufpreissammlung  
Bauunterlagen waren beim Kreisarchiv Haldensleben nicht vorhanden.  
Nach Auskunft der Antragstellerin war vor einiger Zeit eine Maklerfirma mit der Vermarktung der Immobilie beauftragt. Auch hier waren keine Unterlagen zum Objekt mehr vorhanden.

**Wesentliche rechtliche Grundlagen:**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:**

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Be stand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ebenso ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

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 ich keine Gewährleistung übernehmen.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	<p>Der Landkreis Börde ist ein Landkreis in Sachsen-Anhalt, der im Zuge der Kreisgebietsreform am 01.07.2007 durch Fusion von Bördekreis und Ohrekreis entstand. Der neue Landkreis umfasst eine Fläche von 2.367,15 km<sup>2</sup>. In diesem Gebiet leben zurzeit 167.443 Einwohner.<sup>1</sup> Die Bevölkerungsdichte beträgt 71 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht rückläufig.</p> <p>Entsprechend der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2022 bis 2040 des Statistischen Landesamtes ist für den Landkreis Börde ein Bevölkerungsrückgang von 15,0 % zu erwarten. Dieser ist mit dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang des Bundeslandes Sachsen-Anhalt von 15 % identisch.<sup>2</sup></p> <p>Die Arbeitslosenquote im Landkreis Börde lag mit 5,6 % unter dem Landesdurchschnitt von 7,9 % (Stand Mai 2025). Mit 4,2 % hat die Region Wanzleben vor Wolmirstedt mit 4,3 % den Spitzenwert im Agenturbezirk Magdeburg.<sup>3</sup></p> <p>Die Kreisstadt des Landkreises sowie Verwaltungssitz ist Halberstadt.</p> <p>Der flächenmäßig zweitgrößte Landkreis Sachsen-Anhalts ist landschaftlich vielfältig gegliedert. Die landwirtschaftlich sehr ertragreiche Magdeburger Börde deckt den gesamten Süden ab. Den Gegenpol im Norden bildet ein Teil der Colbitz-Letzlinger Heide, auf deren Sandboden neben Kiefernwäldern der größte geschlossene Lindenwald Europas (ca. 220 ha) steht. Ihr schließt sich westlich, getrennt durch den Mittellandkanal, das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug an, das ebenfalls von Wald bewachsen ist, aber Erhebungen bis zu 150 m aufweist.</p> <p>Von zahlreichen künstlich angelegten Entwässerungsgräben zieht sich im Nordwesten das Niederungsmaar Drömling hin. Es wird von Flüssen entwässert, die den Landkreis von Süden nach Norden (Aller) und von Norden nach Süden (Ohre) durchfließen, während die Bode den Süden berührt. Der bedeutendste Fluss ist die Elbe, die im Osten die Kreisgrenze bildet.</p>

<sup>1</sup> Stand März 2025 gemäß Statistisches Monatsheft 07/2025, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

<sup>2</sup> 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2022-2040, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

<sup>3</sup> Bundesagentur für Arbeit, vorläufige Ergebnisse

Der Landkreis liegt im Westen Sachsen-Anhalts und grenzt im Norden an den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal, im Osten an Magdeburg und den Landkreis Jerichower Land, im Süden an den Salzlandkreis und den Landkreis Harz und im Westen an den niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn.

Zum Landkreis gehören die 9 Einheitsgemeinden Haldensleben, Barleben, Hohe Börde, Niedere Börde, Oebisfelde-Weferlingen, Oschersleben (Bode), Sülzetal, Wanzleben-Börde und Wolmirstedt sowie 4 Verbandsgemeinden mit 25 Mitgliedsgemeinden.

Mit der Autobahn 2 und dem Mittellandkanal durchqueren zwei wichtige deutsche Verkehrswege den Landkreis. Auch die Autobahn 14, die nach Leipzig führt, berührt fast das gesamte östliche Kreisgebiet.

Die wichtigsten Bahnstrecken sind die Verbindungen Magdeburg - Braunschweig, Magdeburg - Stendal, Magdeburg - Halberstadt und Magdeburg - Wolfsburg.

Ort und Einwohnerzahl:

Das Bewertungsgrundstück liegt in Ostingersleben, einem Ortsteil der Gemeinde Ingersleben und gehört zur Verbandsgemeinde Flechtingen. Ostingersleben liegt im nordwestlichen Teil der Magdeburger Börde und ca. 5 km südwestlich von Erxleben. Die Gemarkungsgröße beträgt 7,46 km<sup>2</sup>. In Ostingersleben leben ca. 242 Einwohner (Stand 31.12.2024). Die Bevölkerungsdichte beträgt 32 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Einwohnerentwicklung ist leicht rückläufig.

Überörtliche Anbindung/  
Entfernungen  
(vgl. Anlage 1):

Nächstgelegene größere Städte sind die Kreisstadt Haldensleben ca. 23 km nordöstlich, das niedersächsische Helmstedt ca. 13 km westlich und die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 48 km südöstlich. Die nächste Autobahnzufahrt der BAB 2 (Hannover-Berlin) AS Alleringersleben ist ca. 5 km entfernt.

Ostingersleben wird von den Kreisstraßen 1146 und 1146a erschlossen. In ca. 1 km nördlich erreicht man die Bundesstraße 1 von Magdeburg nach Braunschweig. Die nächste Bahnstation befindet sich im ca. 5 km entfernten Wefensleben an der Bahnstrecke Braunschweig-Magdeburg. Busverbindungen bestehen in die umliegenden Orte.

Aus der beschriebenen Situation leitet sich eine einfache verkehrsseitige Erschließung ab.

Regionalplanung:

Regionstyp Dörfer (ländlich geprägter Ort)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2):

Das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Ortsrand östlich der Hinterdorfstraße. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 400 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden. Diese befinden sich im ca. 5 km entfernten Erxleben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mittels Bus mit einer Haltestelle in ca. 430 m Entfernung.

Infrastruktur:

Der Ortsteil verfügt über keine nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen. Diese erreicht man im benachbarten Erxleben. In Ostingersleben ist die Landwirtschaft ein wichtiger Erwerbszweig, die im waldarmen Gebiet südöstlich des Lappwaldes dank der sehr guten Böden intensiv betrieben wird. Unter den weiteren Gewerbebetrieben ist der Metallbau hervorzuheben.

Wohnlage:

Das Wohnumfeld wird durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise geprägt. Östlich befindet sich der Friedhof. Im Hinblick auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen und die Infrastruktur beurteile ich die Lage des Bewertungsobjektes als einfache dörfliche Wohnlage.

Geschäftslage:

Die Lage ist als Geschäftslage im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben bedingt geeignet.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene ein- bis zweigeschossige Bauweisen durch Wohngebäude, Friedhof

Beeinträchtigungen:

durch Verkehr der ca. 300 m südlich vorbeiführenden Bundesautobahn 2 von Berlin nach Hannover vorhanden

Topografie:

nahezu eben

### 2.2 Beschaffenheit (vgl. Anlage 4)

Straßenfront: ca. 25 m

Mittlere Tiefe: ca. 15 m

Grundstücksgröße: 380 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und erstreckt sich in östlicher Richtung. Die Begrenzung erfolgt nördlich durch ein Wohngrundstück, südlich durch einen öffentlichen Weg, östlich durch das Friedhofsgrundstück, welches vom Bewertungsobjekt tlw. überbaut wird und westlich durch die Hinterdorfstraße.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße, Straße mit geringem Verkehrsaufkommen durch Anliegerverkehr

Straßenausbau:

teil ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, ohne Gehwege, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und

Abwasserbeseitigung:

Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenkörper vorhanden, Hausanschlüsse verschlissen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

lt. Liegenschaftskarte Überbau auf östliches Nachbargrundstück (Flurstück 67/2) auf einer Fläche von ca. 52 m<sup>2</sup> (ohne Wertefluss, da Abriss der Gebäudesubstanz im Gutachten unterstellt wird), tlw. Einfriedung durch Mauer und Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

augenscheinlich keine Grundwasserschäden erkennbar

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Bodenverunreinigungen, Altlasten:

Das Bewertungsgrundstück ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert.<sup>4</sup> Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die gewonnenen Erkenntnisse beim Ortstermin keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

<sup>4</sup> vgl. Anlage 6

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Es lag ein Grundbuchauszug vom 02.04.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ostingersleben, Blatt 304 folgende Eintragungen:

1. Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Goslar 33 IK 58/22); eingetragen am 11.07.2022.
2. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Haltern, 9 K 10/25); eingetragen am 02.04.2025.

Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, bestehen nicht.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind mir nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Miet-/Pachtverträge:

Miet- oder pachtvertragliche Bindungen sind nicht bekannt. Das Objekt ist augenscheinlich seit geraumer Zeit ungenutzt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Eine schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis lag vom 12.05.2025 vor.<sup>5</sup> Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt befinden sich auf dem Grundstück keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 9)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

<sup>5</sup> vgl. Anlage 7

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Sonstige auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Satzungen liegen nicht vor.

Sonstige auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Satzungen liegen nicht vor.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens, der vorhandenen Unterlagen und der Erkenntnisse beim Ortstermin durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Seitens des Bauordnungsamtes sind derzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig bzw. es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.<sup>6</sup>

## 2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV

Abgabenrechtlicher  
Zustand:

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung. Nach gemeindlicher Auskunft sind in absehbarer Zeit keine Erschließungs-/Straßenausbaubeiträge i.S. des BauGB und KAG LSA zu erwarten. Demzufolge ist das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabenfrei.

<sup>6</sup> vgl. Anlage 8

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben mündlich und telefonisch eingeholt.

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem unterkellerten zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das aufstehende vom Bewertungsgrundstück zugängliche Stallgebäude befindet sich laut Liegenschaftskarte auf dem nördlichen Nachbargrundstück und fließt somit nicht in die Bewertung ein. Das Bewertungsgrundstück ist augenscheinlich seit geraumer Zeit ungenutzt und unbewohnt. Miet- oder pachtvertragliche Regelungen sind nicht bekannt.

# 3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Pläne und Beschreibungen. Anlässlich des Ortstermins konnten das aufstehende Wohngebäude tlw. von innen und außen sowie tlw. die Außenanlagen besichtigt werden.

Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

### 3.2 Mehrfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	voll unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, Dachgeschoss ausgebaut, nordseitiger Gebäudezugang, Objekt seit geräumer Zeit ungenutzt
Bruttogrundfläche:	ca. 748 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 400 m <sup>2</sup>
Bruttauminhalt:	ca. 2.000 m <sup>3</sup>
Baujahr:	um 1900 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung/Sanierung:	in geringem Umfang erfolgt, jedoch länger zurückliegend und nicht wertrelevant
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Außenansicht:	Fassade rau verputzt, Krüppelwalmdach, Holzverbund- und -einfachfenster

#### 3.2.2 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

im Kellergeschoss mehrere Räume, ehemals je Geschoss ein bis zwei Wohneinheiten vorhanden

#### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller-, Umfassungs-Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellerdecke massiv, sonst Holzbalkendecken
Hauseingang(sbereich):	nordseitig in Fassade integriert, Hauseingangstür als Holzfüllungstür mit Lichtausschnitt und Oberlicht, mehrstufige massive Hauseingangstreppe
Treppen:	Kellertreppe massiv, zweiläufig gegenläufige Geschosstreppen aus Holz mit Zwischenpodest und Holzgeländer
Dach:	Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion, südseitiger Zwerchgiebel, nordseitige Dachgauben, Dachdeckung aus Betondachsteinen mit Mörtelverstrich, Dachdämmung zerstört, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, Schornsteine über Dach aus Leichtbeton

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, vermutlich stillgelegt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache veraltete Installationen nach DDR-Standard, überwiegend demoliert
Heizung:	nicht gesehen, vorhandene Plattenheizkörper überwiegend abmontiert und Verrohrung entfernt

### **3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Bodenbeläge:	verschlissene Kunststoffbeläge
Wand- und Deckenbekleidungen:	einfache Tapeten
Fenster:	überwiegend einfach verglaste mehrteilige Holzfenster, im Treppenhaus Bleiverglasung, tlw. Holzverbundfenster, Fensterbänke innen aus Holz, außen ohne
Innentüren:	einfache Holzfüllungstüren
Sanitäre Installation:	nicht erkennbar, demoliert, verschlossen
Grundrissgestaltung:	einfache unwirtschaftliche Grundrissgestaltung, nicht den heutigen Wohnbedingungen entsprechend, tlw. Durchgangszimmer und gefangene Räume, hohe Räume

### **3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile und Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Baumängel/Bauschäden: <sup>7</sup>	erhebliche dem Baujahr geschuldeten und durch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmängel sowie aufgegebene Nutzung erkennbar <ul style="list-style-type: none"><li>- Putzabplatzungen und Rissbildung an Fassade</li><li>- Mauerwerksschäden</li><li>- Holzdiele schadhaft</li><li>- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich</li><li>- Dachkonstruktion, -deckung und -entwässerung schadhaft</li><li>- Fenster partiell zerstört, dadurch Innenbereich vor Witterungserscheinungen ungeschützt mit Einregnungsschäden</li></ul>

<sup>7</sup> siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen und Fotodokumentation

- tierischer Schädlingsbefall an Dachkonstruktions- und Holzbauteilen
- Dachdämmung zerstört
- Geschossdecken tlw. schadhaft
- Feuchtigkeitsbelastungen durch Witterungseinflüsse
- Keller- und Geschosstreppen schadhaft
- Hauseingangstür schadhaft
- Fenster und Innentüren schadhaft
- Wand-, Decken- und Fußbodenbeläge verschlissen
- Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation zerstört und verschlissen

Wirtschaftliche Wertminderung:

- mangelnder Wärme- und Schallschutz
- mangelnder Schlagregenschutz
- nicht zeitgemäße Grundrissgestaltung
- hohe Räume

Allgemeinbeurteilung  
des Gebäudes:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem unbefriedigenden baulichen Zustand und macht einen durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung geschuldeten mangelhaften Eindruck.

Die Innenausbauten sind überwiegend zerstört und verschlissen.  
Die Grundrissaufteilung ist nicht zeitgemäß.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau mit Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Eine Modernisierung und Sanierung stellt sich in jedem Fall aufgrund erheblicher Mängel und Ausstattungsdefizite sehr aufwendig dar. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird deshalb aus sachverständiger Sicht von einer Freilegung des Bewertungsgrundstücks ausgehen und eine Neubebauung planen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist auch eine Verwertung als Arrondierungsgrundstück zum Nachbargrundstück denkbar.  
In dieser Wertermittlung wird deshalb der Abriss des Wohnhauses unterstellt.

### 3.3 Außenanlagen

vermutlich verschlissene Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Grundstück verwildert und durch Wildbewuchs gekennzeichnet, tlw. schadhafte Einfriedung (Zaun, Mauer)

Die vorhandenen Außenanlagen werden als nicht wertrelevant beurteilt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39343 Ingersleben, Ortsteil Ostingersleben, Hinterdorfstraße 29 zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd.-Nr.	
Ostingersleben	304	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ostingersleben	3	148/66	380 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, die für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeigneten Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

#### **4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren kurz beschrieben.

##### Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren werden Vergleichspreise ähnlicher Grundstücke herangezogen.

Zu berücksichtigen sind neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt Zu- bzw. Abschläge für Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes zu den Vergleichsgrundstücken.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Zahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise sowie eine hinreichende Übereinstimmung wesentlicher wertbeeinflussender Eigenschaften.

Hauptanwendungsfall des Vergleichswertverfahrens sind z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhausgrundstücke, wo ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert.

##### Ertragswertverfahren

Der Ertragswert eines Grundstückes setzt sich aus dem Gebäudewert und dem Bodenwert zusammen. Ausgangsgröße für den Ertragswert ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Der Reinertrag, der sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten ergibt, wird mit dem Barwertfaktor kapitalisiert und dann um den abgezinsten Bodenwert vermehrt.

Der Barwertfaktor ist eine Funktion des Zinssatzes und der Restnutzungsdauer.

Der Ertragswert hängt wesentlich von den Einnahmen, die aus der Bewirtschaftung erzielt werden können, ab.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

##### Sachwertverfahren

Der Sachwert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach bautechnischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Er umfasst den Bodenwert und den Bauwert.

Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert der Gebäude sowie der baulichen Nebenanlagen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Der Anpassung an die Marktlage wird mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen.

Mit dem Sachwertverfahren werden vorrangig bebaute Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden (üblicherweise Ein- und Zweifamilienhäuser).

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen zur Verfügung stehen.

#### 4.2.3 **Begründung der Verfahrenswahl im Bewertungsfall**

Die angebotenen Wege der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV - Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren - sind im Einzelfall zu prüfen.

Aus Sicht der Marktnähe ist bei jeder Wertermittlung zunächst zu prüfen, ob das Vergleichswertverfahren anzuwenden ist. Diesem ist - sofern es genügend geeignete Marktdaten gibt - der Vorrang einzuräumen.

Der Wert des Grund und Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall teilweise möglich, da einige vergleichbare Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des regionalen Gutachterausschusses verfügbar waren.

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 als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein aufgrund jahrelang unterlassener Instandhaltung desolates Objekt, für das der Abbruch empfohlen wird. Die Bewertung erfolgt nach § 24 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren. Da das aufstehende Gebäude nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist (Liquidationsobjekt) und zur baldigen Freilegung ansteht, wird der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten gemindert, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Eine Sachwertermittlung für das Abrissobjekt erübrigt sich.

## 4.3 Bodenwertermittlung

### 4.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

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.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
  - der Lage und
  - des Entwicklungszustandes gegliedert und
  - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Der vom Gutachterausschuss 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 vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussten Grundstücksmerkmalen, wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 4.3.2 Bodenwert des Bewertungsgrundstückes

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 15,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024.<sup>8</sup>

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand: B = Baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: MI = Mischgebiet

beitragsrechtlicher Zustand: (...) = beitragsfrei

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag: = 05.06.2025

Entwicklungszustand: B = Baureifes Land

Art der Nutzung: M = Gemischte Baufläche

beitragsrechtlicher Zustand: (...) = beitragsfrei

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zu- und Abschläge angepasst. Die Merkmale des Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks annähernd überein. Der Bodenrichtwert von 15,00 €/m<sup>2</sup> wird für die Bewertung herangezogen.

Der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 ermittelt sich unter Beachtung aller Vor- und Nachteile wie folgt:

380 m<sup>2</sup> x 15,00 €/m<sup>2</sup>

= 5.700,00 €

<sup>8</sup> vgl. Anlage 3

#### 4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Gesamtgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Für das Objekt wird aufgrund der verbrauchten Bausubstanz der Abriss empfohlen. Die Freilegungskosten betragen nach grober Schätzung ca. 25.000,00 € und würden somit den rein rechnerisch ermittelten Bodenwert von 5.700,00 € übersteigen.

Die Freilegungskosten werden im Rahmen der Wertermittlung nur berücksichtigt, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (vgl. § 8 (1) ImmoWertV).

Mir liegt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt für vergleichbare mit unsanierten teils abrissreifen Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken in Dörfern des Landkreises Börde vor. Danach wurden für Verkäufe zwischen 01/2023 und 07/2024 in ähnlicher Lage Kaufpreise in Höhe von 70 % bis 250 % des Bodenwertes erzielt.

Das bedeutet, dass für Grundstücke mit abrissreifen Gebäuden auch Kaufpreise gezahlt werden, die in Höhe des Bodenwertes liegen oder diesen sogar übersteigen. Somit werden die Freilegungskosten vom Markt nicht oder nur teilweise berücksichtigt. Dies wird für die anstehende Bewertung übernommen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks sowie der aktuellen Marktsituation halte ich eine weitere Marktanpassung für nicht erforderlich.

Der Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 wird somit in Anlehnung an den Bodenwert mit 5.700,00 € geschätzt.

#### 4.5 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 24.04.2025

Auftragsgemäß soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind, und wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz,  
Das Vorhandensein von Mietern und Pächtern ist nicht bekannt.
- b) wird ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),  
Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang),  
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- d) besteht Verdacht auf Hausschwamm besteht,  
Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht. Dieser kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Bereiche besichtigt werden konnten.
- e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,  
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht (vgl. Anlage 8).
- f) ob evtl. Überbauten bestehen,  
Lt. Liegenschaftskarte besteht auf einer Fläche von ca. 52 m<sup>2</sup> ein Überbau auf das östliche Nachbargrundstück (Flurstück 67/2).
- g) ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist,  
Eine Gebäudeversicherung liegt nicht vor.
- h) ob ein Energieausweis vorliegt,  
Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- i) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen,  
Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor (vgl. Anlage 7).
- j) bei Erbbaurechten ist der Wert der Erbbauzinsreallast anzugeben.  
trifft nicht zu

#### 4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ich ermitte den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes, der weiter als Verkehrswert bezeichnet wird.

Das zu bewertende Grundstück war am Tage des Ortstermins seit geraumer Zeit ungenutzt. Vormals diente das aufstehende Mehrfamilienhaus Wohnzwecken. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Vergleichswert von 5.700,00 € abgeleitet.

In Würdigung aller wertrelevanten Faktoren und Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39343 Ingersleben, Ortsteil Ostingersleben, Hinterdorfstraße 29

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ostingersleben	304	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Ostingersleben	3	148/66	380 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 mit rd.

**5.700,00 €**

**in Worten: Fünftausendsiebenhundert Euro**

Ich bescheinige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



*Steffi Bergmann*

Wolmirstedt, den 25.07.2025

Dipl.-Kffr./Dipl.-Wirt.-Ing.(FH) Steffi Bergmann

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 gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**BauO LSA:** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zul. geä. durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

**DIN 277** Ausgabe Juni 1987 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280)

**ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

**ImmoWertA:** Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zul. geä. durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I Nr. 329)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte:** Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 sowie Bodenrichtwertkarte für Bauland, Stichtag 01.01.2022

**Kleiber(2023):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Köln

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel(2018):** Baukosten 2018; Essen

**Sommer/Kröll/Piehler(2020):** Grundstücks- und Gebäudewertermittlung; Freiburg

**Sprengnetter(2025):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar; Sinzig (Loseblattsammlung)

**Tillmann/Kleiber/Seitz(2017):** Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- |           |   |
|-----------|---|
| Anlage 1  | Übersichtskarte   |
| Anlage 2  | Stadtplan   |
| Anlage 3  | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland                                |
| Anlage 4  | Auszug aus dem Geobasisinformationssystem                                     |
| Anlage 5  | Liegenschaftskarte mit Orthophoto   |
| Anlage 6  | Auskunft aus dem Altlastenkataster  |
| Anlage 7  | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis   |
| Anlage 8  | Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen               |
| Anlage 9  | Planungsrechtliche Beurteilung<br>einschl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan |
| Anlage 10 | Fotodokumentation   |

## Übersichtskarte

Anlage 1



**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächen Nutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

## Stadtplan

**Anlage 2**

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

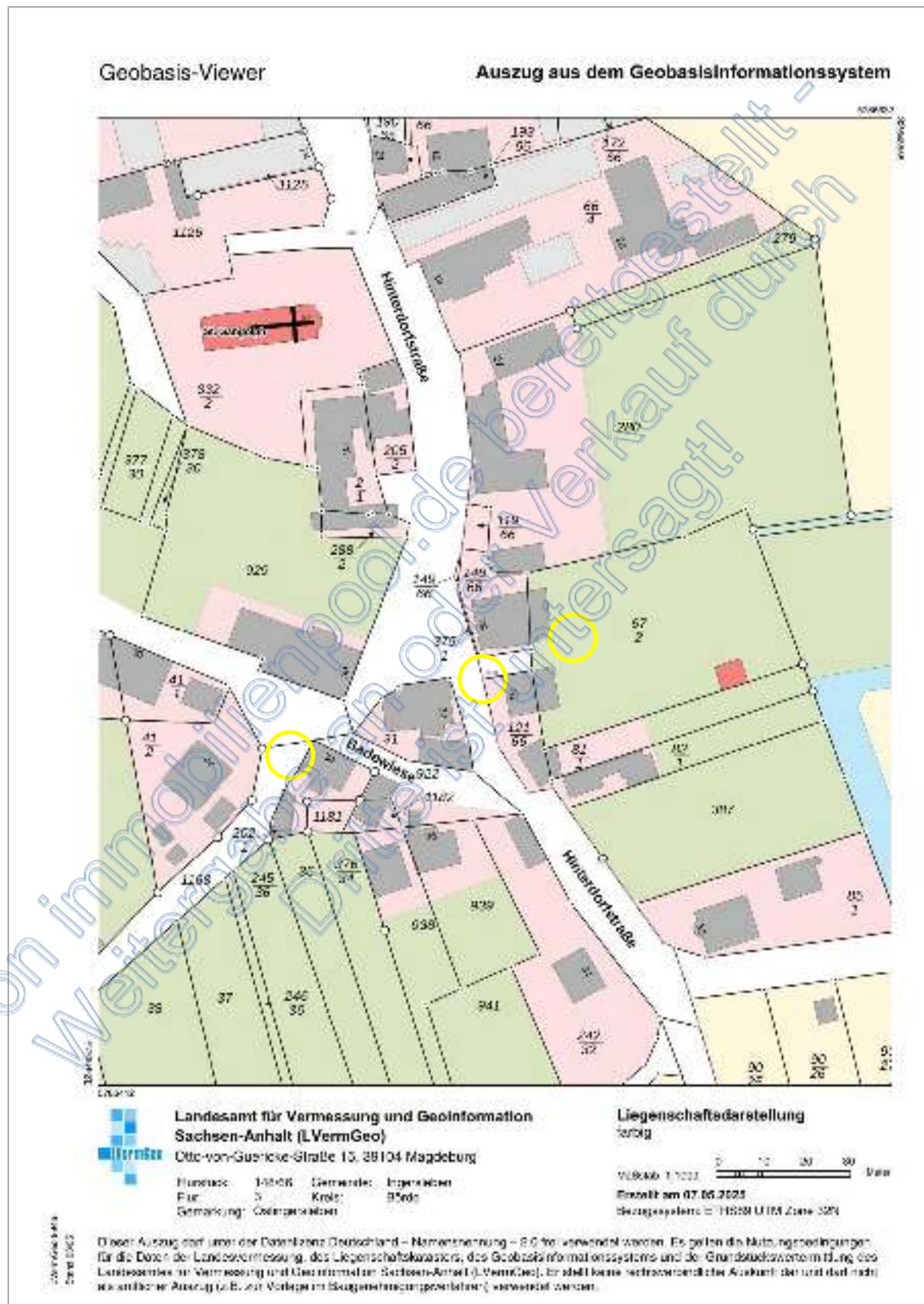
**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland**

**Anlage 3**

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

## Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Anlage 4



## Liegenschaftskarte mit Orthophoto

**Anlage 5**



**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

**Anlage 7**

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

**Auskunft über baubehördliche Beschränkungen  
oder Beanstandungen**

**Anlage 8**

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

## Planungsrechtliche Beurteilung

**Anlage 9**  
Seite 1 von 2

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

**Planungsrechtliche Beurteilung**  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

**Anlage 9**  
Seite 2 von 2



## Fotodokumentation

## Anlage 10

Seite 1 von 8



Wohnhaus (Südwestseite)



Wohnhaus (Südostseite)



Wohnhaus (Westseite)

## Fotodokumentation

## Anlage 10

Seite 2 von 8

Straße in nordwestlicher Richtung

Straße in südöstlicher Richtung



Wohnhaus (Nordseite)

## Fotodokumentation

## Anlage 10

Seite 3 von 8



Hauseingangsbereich



Kellertreppe



Hauseingangstreppe



Treppenhaus

## Fotodokumentation

## Anlage 10

Seite 4 von 8



Kellerraum



schadhafte Elektroinstallation



Wohnung (EG) mit zerstörter  
Heizungsinstallation

## Fotodokumentation

## Anlage 10

Seite 5 von 8



Wohnung (EG)



veraltete nicht funktionsfähige Elt.installation



Wohnung (EG)

## Fotodokumentation

Anlage 10

Seite 6 von 8



schadhafte Holzdielung



Wohnung (EG)



Küche in Wohnung (EG)

## Fotodokumentation

## Anlage 10

Seite 7 von 8



Wohnung (OG)



Wohnung (OG)

## Fotodokumentation

## Anlage 10

Seite 8 von 8



Wohnung (DG)



Wohnung (DG)

Blick auf Dachkonstruktion und -deckung