



Immobilienbewertung Bosselmann

Immobilienbewertung Bosselmann | Schleiufer 41 | 39104 Magdeburg

Amtsgericht Haldensleben
- 9 K 11/24 -
Stendaler Straße 18

39340 Haldensleben

Dipl.-Ing. Ök. Sabine Bosselmann

Von der IHK Magdeburg öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Tel.: + 49 (0) 391 555 6019
Fax.: + 49 (0) 391 555 6139

s.bosselmann@immobilienbewertung-
bosselmann.de

Datum: 08.11.2024
Unser Zeichen: 2024/53

GUTACHTEN

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



Objektart	Wohnhaus mit Nebenglass
Objektadresse	39359 Oebisfelde-Weferlingen OT Everingen Dorfstraße 45
Grundstücksgröße	630 m ²
Wohnfläche	ca. 149 m ²
Baujahr / Modernisierungen	ca. 1850 / partiell nach 1990
Wertermittlungstichtag	20.09.2024
Besonderheiten	Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernisse; Baulast

Ausfertigung PDF

Das Gutachten besteht aus 49 Seiten, inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Es wurde in drei Ausfertigungen in Papierform erstellt, davon eine für meine Unterlagen, sowie als PDF-Datei.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Makro- und Mikrolage.....	5
3.2	Gestalt und Form	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Wohnhaus.....	10
4.2	Nebengebäude.....	16
4.3	Außenanlagen.....	17
4.4	Flächenübersicht.....	18
5	Wertermittlung.....	20
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Sachwertermittlung	23
5.3	Ertragswertermittlung	28
5.4	Markt-/Verkehrswert.....	31
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	32
6.2	Verwendete fachspezifische Software.....	32

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus der Übersichtskarte
mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2 Auszug aus dem Ortsplan
mit Kennzeichnung der kleinräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4 Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6 Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis
- Anlage 7 Auskunft Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“
- Anlage 8 Auskunft Heidewasser
- Anlage 9 Auskunft Avacon
- Anlage 10 Ableitung des Ausstattungsstandards und der NHK 2010
- Anlage 11 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer



1 Allgemeine Angaben

Objektart/Objektadresse/ Grundbuch- und Katasterangaben	Volleigentum an dem unten genannten Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie Nebengelass in 39359 Oebisfelde-Weferlingen OT Everingen, Dorfstraße 45 Grundbuch von Everingen, Blatt 332 Gemarkung Everingen, lfd. Nr. 2 Flur 1, Flurstück 339/278 630 m ²
Auftraggeber	Amtsgericht Haldensleben Stendaler Straße 18 39340 Haldensleben Auftrag vom 11.06.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Qualitäts-/ Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	20.09.2024 <i><u>Anmerkung:</u> Während Ortstermins konnten das Wohnhaus, die Nebengebäude und das Grundstück vollumfänglich besichtigt werden.</i>
Teilnehmer am Ortstermin	die Eigentümer sowie die unterzeichnende Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt: • Grundbuchabschrift vom 22.05.2024. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft, bzw. abgefragt und überprüft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (online); • Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.07.2024; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.07.2024; • Auskunft (Email) von der Heidewasser GmbH vom 08.07.2024; • Auskunft (Email) vom Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“ vom 15.07.2024; • Auskunft (Email) von der Avacon Netz GmbH vom 19.07.2024; • Auskunft zu Bauplanungsrecht und Erschließungszustand (Email) von der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vom 05.07.2024; • Auskunft (Email) aus dem Bauaktenarchiv des Landkreis Börde vom 08.07.2024;



Gutachtenerstellung
unter Mitwirkung von

- digitale Bodenrichtwertauskünfte;
- schriftliche Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 04.07.2024;
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Grundstücksmarktberichte 2021 und 2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Durch den Mitarbeiter Herrn wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

• **Derzeitige Nutzung / Mieter und Pächter**

Grundstück und Gebäude werden von einer Miteigentümerin genutzt. Weitere Mieter und Pächter sind nicht vorhanden.

• **Gewerbebetrieb**

Besteht augenscheinlich nicht.

• **Bewegliche Gegenstände, mögliches Zubehör**

Der vorhandenen Einbauküche wird aufgrund des Alters kein Zeitwert mehr zugeschrieben.

• **Verdacht auf Hausschwamm**

Verdacht auf Hausschwamm kann abschließend nicht ausgeschlossen werden.

• **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Eine Bauakte ist gemäß Auskunft des Bauaktenarchiv nicht vorhanden. Es wird angenommen, dass baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen nicht bestehen. Die Bewertung wird auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens ausgeführt.

• **Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Börde vom 05.07.2024 besteht das Bewertungsobjekt betreffend eine Anbaubaulast (vgl. Anlage 5). Siehe hierzu die Ausführungen unter Tz. 3.5.

• **Bodenverunreinigungen, Altlasten, Verdachtsflächen**

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Börde vom 05.07.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster des Landkreis Börde registriert. Insofern wird Altlastenfreiheit unterstellt.

• **Sonstige, wertbeeinflussende Besonderheiten**

Bei dem Bewertungsobjekt gibt es teils massive bauliche Mängel und Schäden, die zeitnah eine Instandsetzung erfordern. Zudem ist das Erdgeschoss des Wohnhauses in Teilbereichen nicht ausgebaut. Erforderliche Aufwendungen werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bei der Bewertung berücksichtigt.



3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Makro- und Mikrolage

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Kreis	Landkreis Börde
(Einheits)Gemeinde	Stadt Oebisfelde-Weferlingen
Ort und Einwohnerzahl	Everingen ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen. Es gibt insgesamt 26 Ortsteile mit rd. 13.500 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ¹ . In Everingen leben ca. 180 Menschen.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1)	<u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 60 km) <u>nah gelegene größere Städte:</u> Oebisfelde-Weferlingen (ca. 13 km); Helmstedt (ca. 20 km); Wolfsburg (ca. 30 km); <u>Bundesstraßen:</u> B 244 ca. 13 km südwestlich, B 188 in ca. 13 km nordwestlich und B 1 ca. 17 km südlich <u>Autobahnauffahrt:</u> A 2 in ca. 17 km (AS Helmstedt-West)
innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt ist in der gewachsenen Ortslage von Everingen, direkt an der Landesstraße 20 gelegen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil	überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen	Immissionen konnten während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
topografische Grundstückslage	weitestgehend eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: ca. 16 m mittlere Tiefe: ca. 46 m Grundstücksgröße: 630 m ² <i>unregelmäßige Grundstücksform</i>
-------------------------------------	--

¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Oebisfelde-Weferlingen>, Zugriff am 04.11.2024



3.3 Erschließung

Straßenart und -ausbau

Dorfstraße: Durchgangsstraße (Landesstraße); zweispurige Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden und überwiegend befestigt mit Betongehwegplatten (Alterschließung); Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum nur sehr eingeschränkt gegeben

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung
(vgl. Anlagen 6 und 7)

Das Grundstück ist an das öffentliche Abwasser- und Trinkwassernetz angeschlossen und verfügt über einen Strom-, Gas- und Glasfaseranschluss. Offene Erschließungsbeiträge sind, soweit bekannt, nicht vorhanden.

Wasser Heidewasser GmbH
 An der Steinkuhle 2
 39128 Magdeburg

Abwasser Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“
 Weferlinger Straße 17
 39356 Flechtingen

Strom Avacon Netz GmbH
 Ohrleber Weg 5
 38331 Helmstedt

Anmerkung: Die erdverlegte Trinkwasserleitung des Bewertungsobjekts ist nicht unmittelbar mit der örtlichen Hauptwasserleitung verbunden. Die Zuleitung erfolgt über das östliche Nachbarflurstück 338/277 (Hausnummer 64). Siehe hierzu die grafische Darstellung in Anlage 6. Die gemeinsame Nutzung ist nach hiesigem Kenntnisstand nicht dinglich gesichert. Dieser Umstand wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bewertet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten
(vgl. Anlage 3 sowie die Ausführungen unter Tz. 2)

Das Nebengebäude befindet sich in zweiseitiger Grenzbebauung. Die weitergehenden Einfriedungen bestehen aus Mauer oder Zaun. Es werden geordnete Grenzverhältnisse unterstellt.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Der Baugrund scheint hinreichend tragfähig.

Anmerkung: 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.



3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem unter Tz. 1 benannten Grundbuch vor. Hiernach besteht in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) ein Zwangsversteigerungsvermerk. Die Eintragung hat keinen Einfluss auf diese Wertermittlung.

Anmerkung: Die Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren

Soweit bekannt, ist das Grundstück zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten

Soweit bekannt, nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis
(vgl. Anlage 5)

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Börde, Bauordnungsamt vom 05.07.2024 ist bezüglich des Bewertungsobjekts eine Anbaubaulast im Baulastenverzeichnis vorhanden. Zum genauen Inhalt siehe die weiterführenden Unterlagen in der Anlage 5. Die Baulast hat keinen Einfluss auf diese Wertermittlung.

Denkmalschutz
(vgl. Anlage 6)

Gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Mitarbeiters des Landkreis Börde, Untere Denkmalschutzbehörde besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz. Denkmalschutzrechtliche Belange sind demnach nicht zu berücksichtigen.

Bauplanungsrecht

vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Objekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Bauordnungsrecht

Eine Bauakte ist nach Auskunft des Kreisarchivs des Landkreis Börde nicht vorhanden. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen nicht vorhanden sind. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	baureifes Land (vgl. §5 Abs. 4 ImmoWertV)
beitragsrechtlicher Zustand	Das Bewertungsobjekt ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für die vorhandenen Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und kostenbetragserstattungsfrei. Offene Forderungen sind aktuell nicht bekannt.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

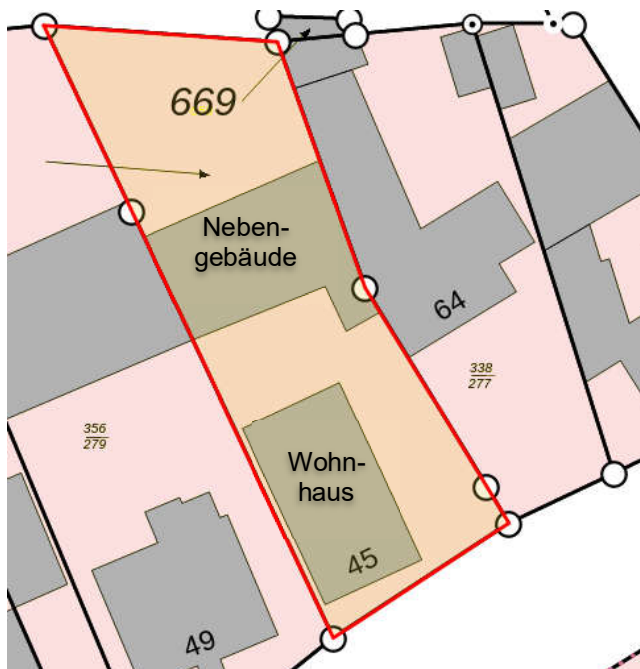
Eine Gewähr für Ergebnisse, die auf Auskünften anderer Stellen beruhen, kann nicht übernommen werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

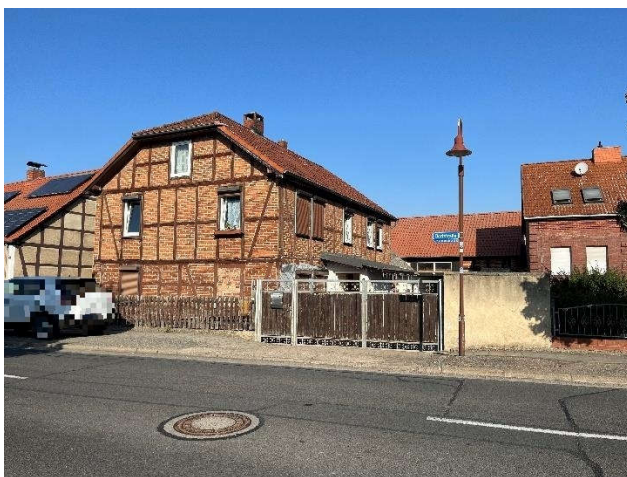
Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte der Teilnehmer an der Besichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie ggf. vorhandener technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, die Funktionsfähigkeit wird unterstellt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaut.



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Sachsen-Anhalt-Viewer; Zugriff am 04.11.2024



straßenseitige Grundstücksansicht



Grundstücksansicht aus nördlicher Richtung



4.1 Wohnhaus

Gebäude	Einfamilienhaus, freistehend; zwei Vollgeschosse, teilunterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss	
Baujahr	um 1850 ca. 1920	gem. Angabe Aufstockung des 1. OG
Modernisierungen (wesentliche nach 1990 erfolgte Modernisierungen)	1994 1996 2007 2008	Einbau von isolierverglasten Fenstern Einbau einer Gaszentralheizung sowie Modernisierung des gesamten 1. OG Einbau Bad EG sowie Modernisierung eines Zimmers Eingangsvorbau angebaut
Konzeption / Flächen / Grund- rissgestaltung	Über den Eingangsvorbau gelangt man in den zentralen Flur im EG des Wohnhauses, von dem das modernisierte Zimmer mit dem dahinterliegenden Bad zu begehen sind. Der sonstige Teil des EG, bestehend aus zwei weiteren Zimmern sowie einer Küche mit sich anschließendem Abstellraum, in dem sich auch die Heizung befindet, ist unbewohnt und befindet sich in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Vom Flur aus sind über eine Treppe der Keller sowie über eine weitere Treppe das Obergeschoss erreichbar. Hier gibt es einen Flur sowie 3 Zimmer, eine Küche und ein Bad. Über die weiterführende Treppenanlage ist das nicht ausgebaute Dachgeschoss begehbar. Dem Baujahr entsprechend gibt es gefangene Räume und Durchgangszimmer. Insgesamt stehen in EG und OG rd. 149 m² Wohnfläche sowie ca. 23 m² Nutzfläche im Keller und ca. 80 m² Nutzfläche im Dachgeschoss zur Verfügung. Zur genauen Flächenaufteilung siehe die Ausführungen unter Tz. 4.4.	
Energieeffizienz	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Allerdings ist aufgrund der Bauweise und des Baujahres von einer unzureichenden Energieeffizienz auszugehen.	
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist insgesamt nicht barrierefrei. Die Barrierefreiheit ist nur mit hohem finanziellem Aufwand herzustellen. Nach Einschätzung der Sachverständigen führt dies auf dem örtlichen Grundstücksmarkt jedoch nicht zu Wertabschlägen.	
Außenansicht	sichtbares Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen, tlw. verputzt, tlw. mit Metallplatten bekleidet	



Gebäudekonstruktion

Bauweise	Fachwerkbauweise
Unterkellerung	teilweise unterkellert (ca. 30 %)
Fundamente	mutmaßlich Streifenfundamente
Umfassungswände	Holzfachwerk mit Ausmauerungen
Innenwände	Holzfachwerk, ggf. aus Leichtbau
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Treppe	Holztreppenanlage vom Erd- bis in das Dachgeschoss, mutmaßlich aus dem Baujahr der Aufstockung; Steintreppe in den Keller
Dachform/Dacheindeckung	Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion mit Hartsteineindeckung; Regenrinnen und – fallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserinstallation	Ableitung in kommunales Netz
Elektroinstallation	einfache bis durchschnittliche Ausstattung; im EG tlw. noch Auf-Putz-Installationen
Heizung	Gaszentralheizung mit Verteilung über Plattenheizkörper mit Regeltechnik; Warmwasserbereitung zentral über Heizungsanlage

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Terrazzo, PVC, Teppichboden, Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen	Tapete oder Putz mit Farbanstrich; in den Nassbereichen von Küche und Bad im EG Fliesen und im Bad OG Fliesen raumhoch
Deckenkleidungen	Tapete oder Putz mit Farbanstrich oder Bekleidung mit Paneel
Fenster	isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden aus Kunststoff



Türen	Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen, tlw. mit Verglasung; jeweils aus dem Baujahr oder dem Jahr der Modernisierung
Sanitäreinrichtung	EG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken; OG: Bad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken; jeweils weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung und Qualität

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile	Eingangsvorbau
Besondere Einrichtungen	Einbauküche (ohne Zeitwertansatz)
Besonnung und Belichtung	durchschnittlich
wirtschaftliche Wertminderung	Das Objekt befindet sich insgesamt in einem schlechten energetischen Zustand. Es besteht ein umfassender Sanierungsbedarf.
Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung	Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem ausreichenden bis mangelhaften baulichen Zustand. Insbesondere Teile des Holzfachwerks der äußeren baulichen Hülle im Bereich von Schwellen und Ständern sind verschlissen und müssen zeitnah ausgetauscht werden. Auch weisen viele Mauerwerksausfachungen keinen Verbund mehr zur Fachwerkkonstruktion auf, wodurch es zum Eindrang von Feuchtigkeit kommt. Insbesondere in den Räumen des EG sind die Außenwände feucht. Auch muss die Fußboden-/Deckenkonstruktion im unterkellerten Bereich dringend erneuert werden. Augenscheinlich weist diese auch einen Pilzbefall auf. Zudem war am Dachstuhl aktiver Schädlingsbefall zu erkennen. Das Hinzuziehen von Bau- und Holz Sachverständigen wird empfohlen. Bezüglich der Innenausstattung befinden sich die Räumlichkeiten des OG sowie ein Zimmer und das Bad im EG in einem durchschnittlichen Zustand, dem Jahr der Modernisierung entsprechend. Die sonstigen Zimmer im EG sind bis auf die vorhandenen Heizkörper und die ausgetauschten Fenster unsaniert. Insgesamt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein sanierungs- und modernisierungsbedürftiges Einfamilienwohnhaus in der gewachsenen Ortslage von Everingen mit ausreichenden Nebenflächen.

Fotoansichten von Wohnhaus und Grundstück



Flur EG mit Treppe in das OG



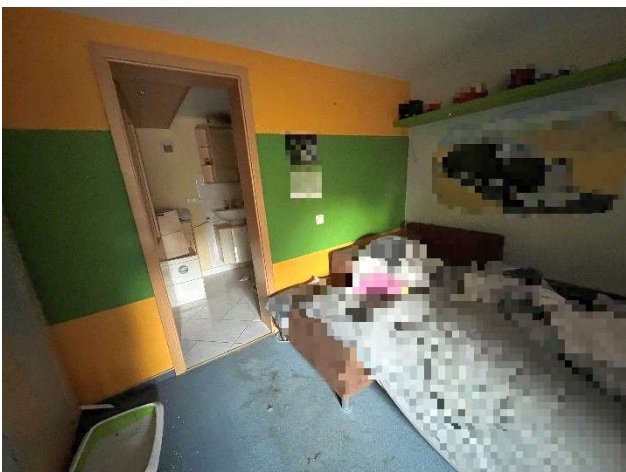
Abstellraum mit Heizung hinter der Küche



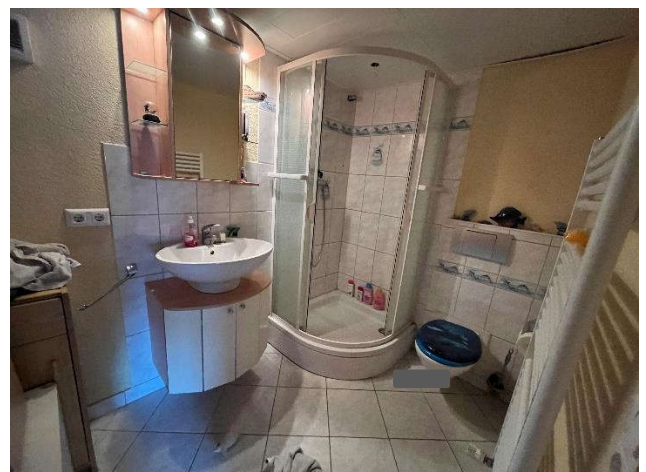
ehem. Küche



nicht ausgebautes Zimmer im EG



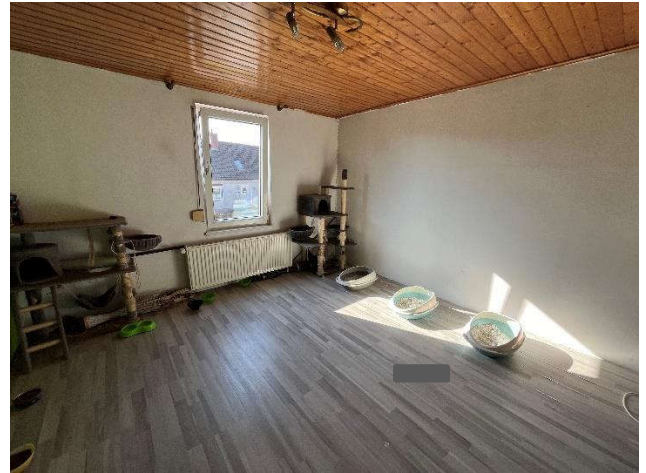
saniertes Zimmer im EG mit anschließendem
Bad



Bad im EG



Flur im OG mit Treppe in das DG



Beispielansicht Zimmer OG



Bad im OG



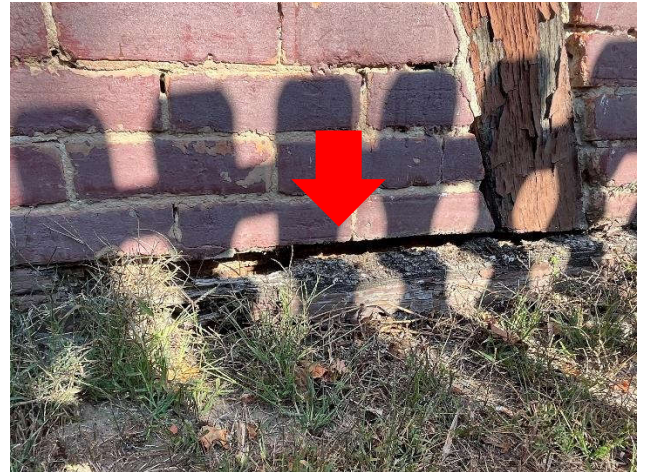
nicht ausgebautes DG



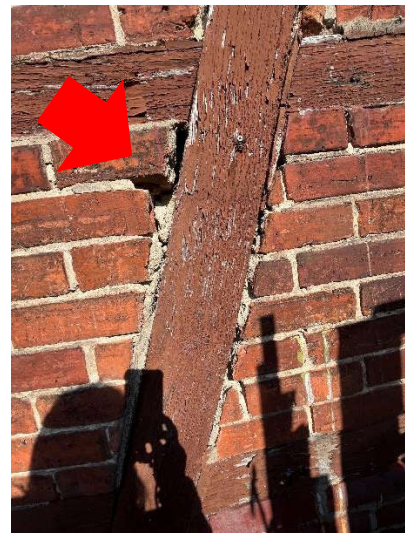
Detailansicht Dachbalken mit Schädlingsbefall



Detailansicht Kellerdecke mit Pilzbefall



Detailansichten Fachwerkkonstruktion



Detailansichten Fachwerkkonstruktion

4.2 Nebengebäude

Auf dem Grundstück gibt es zwei kleinere Nebengebäude, die aufgrund ihres baulichen Zustands als wertneutral in die vorliegende Bewertung eingehen und hier auch nicht weiter beschrieben werden (siehe unten).



Nördlich des Wohnhauses ist ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude (ehem. Stall) verortet. Diese ist im östlichen Bereich in Fachwerkbauweise und im westlichen Bereich in massiver Mauerwerksbauweise errichtet. Das Gebäude wurde von 1998 bis 2004 saniert. Hier befinden sich zwei Garagen (die eingebauten Tore sind nicht funktionstüchtig), eine Werkstatt, ein Abstellraum und der Hühnerstall. Das obere Geschoss dient Lagerzwecken. Ein Elt-Anschluss ist vorhanden. Der bauliche Zustand ist befriedigend bis gut, die Nutzbarkeit ist gegeben.



hofseitige Ansicht



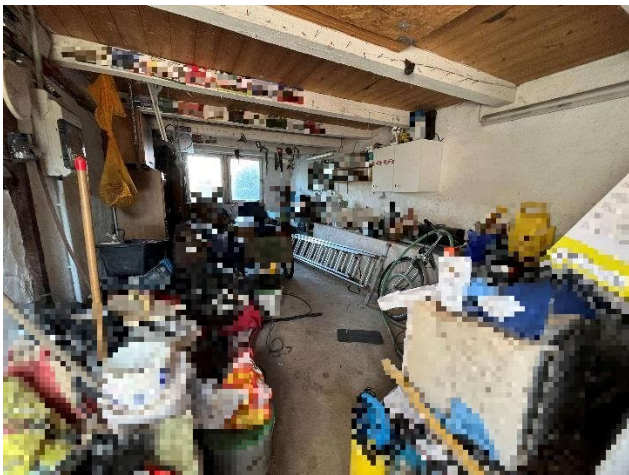
Ansicht aus nördlicher Richtung



Abstellraum



Hühnerstall



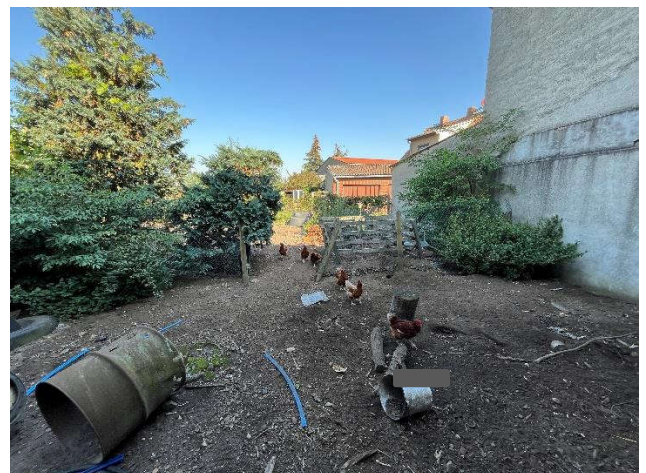
Werkstatt



Obergeschoss

4.3 Außenanlagen

Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Gas und Strom; Einfriedungen (Mauer, Zaun, Toranlage); Hof- und Wegebefestigungen; geringfügige Gartenanlagen und Pflanzungen



rückwärtige Grundstücksfläche



4.4 Flächenübersicht

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird auf der Grundlage des vorliegenden Liegenschaftskatasters ermittelt und ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Wohnhaus	KG	3,00	m	x	8,00	m	=	24,00	m ²
	EG	12,00	m	x	8,00	m	=	96,00	m ²
	OG	12,00	m	x	8,00	m	=	96,00	m ²
	DG	12,00	m	x	8,00	m	=	96,00	m ²
								312,00	m ²

Nebengebäude	EG	14,00	m	x	8,80	m	=	123,20	m ²
	DG	14,00	m	x	8,80	m	=	123,20	m ²
								246,40	m ²

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wurde während der Besichtigung mittels Grobaufmaß wie folgt ermittelt und ist nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Wohnhaus	EG	Vorbau/Eingang	3,50	m ²	
		Flur	7,90	m ²	
		Küche*	12,29	m ²	
		Abstell/Heizung*	4,56	m ²	
		Zimmer li vorn*	14,16	m ²	Durchgangszimmer
		Zimmer li hinten*	14,00	m ²	gefangener Raum
		Zimmer re vorn	13,94	m ²	Durchgangszimmer
		Bad	4,53	m ²	gefangener Raum
			74,88	m ²	
	OG	Flur	11,77	m ²	
		Wohnen	14,87	m ²	
		Schlafen	14,85	m ²	
		Zimmer	13,40	m ²	
		Küche	9,63	m ²	Durchgangszimmer
		Bad	9,50	m ²	gefangener Raum
			74,02	m ²	

Insgesamt stehen im Wohnhaus 148,90 m² Wohnfläche zur Verfügung. In der Wertermittlung werden rd. 149 m² angesetzt. Zudem gibt es im Kellergeschoss ca. 23 m² Nutzfläche, die jedoch nur eingeschränkt bzw. nicht genutzt werden können und im Dachgeschoss rd. 80 m².

Anmerkung: Die mit * gekennzeichneten Räume befinden sich in einem nicht bewohnbaren Zustand. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Herrichtung der Räume in einen durchschnittlichen



Ausstattungsstandard unterstellt. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen werden wertmindernd in Abzug gebracht.

Nebengebäude	EG	Werkstatt	25,50	m ²
		Garage	26,45	m ²
		Garage	25,50	m ²
		Abstell	10,50	m ²
		Hühnerstall	10,00	m ²
			97,95	m ²
	OG	Lager	102,00	m ²

Im Nebengebäude sind insgesamt rd. 200 m² Nutzfläche auf zwei Etagen vorhanden.



5 Wertermittlung

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 Gegenstands 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. Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34) oder
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das Bewertungsobjekt ist nach Zuschnitt und Größe der Wohnfläche zweifelsfrei für die Eigennutzung geeignet und wird auf dem örtlichen Grundstücksmarkt regelmäßig für eine solche nachgefragt. Dementsprechend sowie insbesondere aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2), 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 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.

Zusätzlich können das **Ertragswertverfahren** oder das **Vergleichswertverfahren** durchgeführt werden. Für die Durchführung des Ertragswertverfahren sind mit hinreichender Genauigkeit abgeleitete Bewertungsparameter (z. B. Liegenschaftszinssätze) und sonstige Marktdaten (z. B. marktübliche Mieten) erforderlich. Diese sind auf dem örtlichen Grundstücksmarkt in mittlerer Qualität vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren ergebnisunterstützend durchgeführt wird.

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens sind eine ausreichende Menge hinreichend vergleichbarer Verkaufspreise oder entsprechende Vergleichsfaktoren erforderlich. Da derartige Vergleichskaufpreise für mit dem vorliegenden Objekt vergleichbare Grundstücke am örtlichen Markt nicht hinreichend qualifiziert sind, wird auf die Durchführung des Vergleichswertverfahrens verzichtet. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und mit dem Ertragswert plausibilisiert.



5.1 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 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.

Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **20,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	frei
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	20.09.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	frei
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Grundstücksfläche	630 m ²



Bodenwertermittlung

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 20,00 €/m²	
Anpassungen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	20.09.2024	× 1,00	E1
Entwicklungszu- stand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Grundstücksgröße	o. A.	630 m ²	× 1,00	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert, rd.			= 20,00 €/m²	
Fläche			× 630 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 12.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 insgesamt **12.600,00 €**.

E1

Der Bodenrichtwert ist vom Stichtag 01.01.2022 auf den 01.01.2024 unverändert auf dem Niveau von 20 €/m² geblieben. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist in der Lage des Bewertungsobjekts seit dem Richtwertstichtag nicht mit einer signifikanten Bodenwertsteigerung zu rechnen. Auf eine diesbezügliche Anpassung wird daher verzichtet.

E2

Die Lage des Bewertungsobjekts entspricht dem Durchschnitt in der Richtwertzone. Eine Lageanpassung ist nicht erforderlich.

E3

Das Bodenrichtwertgrundstück ist nicht durch eine Grundstücksfläche definiert. Das Bewertungsgrundstück weist eine übliche Größe für Grundstücke in der Zone auf. Eine Flächenanpassung muss daher nicht erfolgen.

5.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	695,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	312,00 m²	246,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	216.840,00 €	86.100,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	396.166,68 €	157.304,70 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	396.166,68 €	157.304,70 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		75,00 %	60,00 %
• Faktor	x	0,25	0,4
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	99.041,67 €	62.921,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		161.963,55 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.478,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	168.442,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	181.042,09 €
Sachwertfaktor	x	0,63
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	114.056,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	73.000,00 €
Sachwert	=	41.056,52 €
	rd.	40.000,00 €



Erläuterungen zu den Wertansätzen

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis in der Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude. Siehe hierzu die detaillierte Darstellung unter Tz. 4.4.

Herstellungskosten

Der Gebäudeausstattungsstandard sowie die Normalherstellungskosten (NHK) wurden von der Sachverständigen nach den Vorgaben der ImmoWertV 21 ermittelt. Siehe hierzu die genaue Ableitung für das Wohnhaus in der Anlage 10 zu diesem Gutachten. Für das Nebengebäude wird der NHK-Ansatz für Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager mit dem Ausstattungsstandard 3 gewählt; dementsprechend erfolgt ein Ansatz von 350 €/m² BGF.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschosssteilausbau). Vorliegend ist an dieser Stelle keine Berücksichtigung erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile / Einrichtungen

An dieser Stelle wird der Zeitwert der Bauteile erfasst, welche nicht in den NHK inbegriffen sind. Allerdings sind besondere Bauteile / Einrichtungen im Wert von bis zu 3 % des alterswertgeminderter vorläufigen Gebäudesachwerts in dem vom Gutachterausschuss genutzten Modell des hier verwendeten Sachwertfaktors bereits berücksichtigt. Die vorhandenen besonderen Bauteile übersteigen in ihrem Zeitwert den Modellansatz nicht. Der Zeitwert des Eingangsvorbaus übersteigt den Modellansatz nicht. Eine Modellkorrektur ist daher nicht erforderlich.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt quartalsweise veröffentlichte Baupreisindex wurde online abgerufen. Der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Baupreisindex beträgt 182,70.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren zur Regionalisierung der tabellierten Normalherstellungskosten. Vorliegend erfolgt die Bewertung nach dem Modell des Gutachterausschusses, da der hier verwendete Sachwertfaktor ebenfalls in diesem Modell abgeleitet worden ist. Der Gutachterausschuss hat den Baukostenregionalfaktor mit 1,0 in seinem Bewertungsmodell berücksichtigt.

Außenanlagen

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses werden bauliche und nicht bauliche Außenanlagen mit einem relativen Wertansatz von 4 % der vorläufigen Gebäudesachwerte berücksichtigt. Dies entspricht vorliegend einem Wertanteil von rd. 6.500 €. Die unter Tz. 4.3 beschriebenen Außenanlagen übersteigen diesen Wertanteil nicht, sodass keine Modellkorrektur erfolgen muss.



Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses, in dem auch der Sachwertfaktor abgeleitet wird, beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für das Wohnhaus. Für das Nebengebäude werden 50 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das Wohnhaus wurde ca. 1850 errichtet und 1920 um das 1. OG erweitert. Das gewichtete Baujahr beträgt 1885. Die rein rechnerische RND am Wertermittlungsstichtag beträgt folglich 80 Jahre – (2024 – 1885 =) 139 Jahre = 0 Jahre. Darüber hinaus müssen die bisher erfolgten Modernisierungen des Gebäudes berücksichtigt werden. Unter Anwendung des sachsen-anhaltinischen Modells zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergeben sich rd. 4 von 20 möglichen Modernisierungspunkten (siehe Anlage 11). Entsprechend der ImmoWertV, Anlage 2 errechnet sich so eine wirtschaftliche RND von rd. 20 Jahren. Diese berechnete Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der unterstellten Schadensbeseitigungsmaßnahmen vorliegend als zutreffend eingeschätzt und in der Bewertung angehalten. Die Restnutzungsdauer des Nebengebäudes wird am Wertermittlungsstichtag ebenfalls mit 20 Jahren eingeschätzt.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. 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 sog. Sachwertfaktors.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt. Siehe hierzu Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023, Seite 224 ff. Das Modell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Landkreis Börde für die Baujahre vor 1991 basiert auf einer Stichprobe mit den umseitig dargestellten Merkmalen.

Stichprobenumfang			
Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2020	06/2022	04/2021
Kaufpreis:	15.000 €	320.000 €	100.000 €
vorläufiger Sachwert:	38.000 €	325.000 €	118.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m²	75 €/m²	25 €/m²
Gebäudestandard:	1,1	3,3	2,0
Wohnfläche:	56 m²	249 m²	120 m²
Grundstücksfläche:	119 m²	1.732 m²	631 m²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	55 Jahre	25 Jahre
Baujahr:	1875	1989	1930
Unterkellerung:	0 %	100 %	60 %
Garagen	0	3	1

Quelle: © Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023; Seite 236

Die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts befinden sich innerhalb der Spanne der Stichprobe. Unter Anwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Regressionsgleichung ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,73. Der Bezugszeitpunkt ist Dezember 2021. Seit dem Bezugszeitpunkt sind die marktüblichen Bauzinsen stark gestiegen. Darauffolgend sind die Nachfrage und Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken im Bereich des Bewertungsobjekts teils deutlich gesunken. Die Unterzeichnerin bewertet die vorgenannten Einflussfaktoren mit einem Abschlag in Höhe von 10 Prozentpunkten am oben genannten Sachwertfaktor. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird mit 0,63 angehalten.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Vorliegend sind die allgemeinen Wertverhältnisse hinreichend in der Wahl des Sachwertfaktors berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Ertragsbesonderheiten, Bauschäden etc.) müssen berücksichtigt werden, wenn das Bewertungsobjekt von den Modellannahmen abweicht.

Für die Herrichtung der Räumlichkeiten im EG (siehe Ausführungen unter Tz. 4.4) in einen bewohnbaren Zustand werden $50 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 10.000 \text{ €}$ in Abzug gebracht. Für die vorhandenen Baumängel/-schäden an Dachstuhl, Fachwerkkonstruktion und Kellerdecke erfolgt ein Wertabschlag in Höhe von 60.000 €. Zusätzlich werden für die Herstellung eines direkten Anschlusses an das örtliche Trinkwassernetz 3.000 € in Abzug gebracht.

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt - 73.000,00 €.

Anmerkung: Alle Kosten (für Modernisierungen, Schadensbeseitigungen u.ä.) sind in der Höhe angesetzt, wie sie potentielle durchschnittliche Marktteilnehmer (Käufer/Verkäufer) bei ihrer Kaufpreisermittlung berücksichtigen bzw. im Kaufpreis durchsetzen können. Zur Ermittlung der tatsächlich entstehenden Kosten wird deshalb das Einholen einer konkreten Kostenschätzung empfohlen. Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Kosten liegen i.d.R. deutlich darüber (Kosten ungleich Wert).

5.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Everingen, Dorfstraße 45	Wohnhaus inkl. Nebengebäude und Grundstück	149,00	5,00	745,00	8.940,00
Summe		149,00		745,00	8.940,00

jährlicher Rohertrag		8.940,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.682,00 €
jährlicher Reinertrag	=	6.258,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,00 % von 12.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	252,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.006,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,351
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	98.204,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	110.804,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	110.804,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	73.000,00 €
Ertragswert	=	37.804,11 €
	rd.	40.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnflächenaufstellung ist unter Tz. 4.4 dargestellt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aus den Immobilienpreisspiegeln des IVD, aus Internetrecherchen sowie aus den diesbezüglichen Auswertungen des Gutachterausschusses in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.



Das Bewertungsobjekt befindet sich in der gewachsenen Ortslage von Everingen. Die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage ist zum Wertermittlungstichtag als verhalten zu klassifizieren. Hinsichtlich von Ausstattung des Wohnhauses sowie verfügbaren Nebenflächen und Grundstück kann das Bewertungsobjekt in dieser Lage dem einfachen bis mittleren Wohnwert zugeordnet werden. Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 durchschnittliche Mietwerte für Wohnungen mit einem einfachen Wohnwert in Dörfern des Landkreis Börde in Gebäuden mit Baujahr bis 1948 von 3,00 €/m² bis 4,50 €/m² und mit einem mittleren Wohnwert von 4,00 €/m² bis 5,50 €/m² aus. Für Everingen selbst konnten keine Mietangebote recherchiert werden. Für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen gibt es aktuelle Angebote für Wohnungen mit einem mittleren Wohnwert zwischen 5,00 €/m² und 7,00 €/m², je nach Lage und Ausstattung.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Eigenschaften und Ausstattungen hält die Sachverständige den Mietansatz von 745 € (= 5,00 €/m² bei 149 m² Wohnfläche) monatlich für die Nutzung von Wohnhaus aller Nebenflächen und des Grundstücks für angemessen und hält diesen in der Bewertung an.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten werden hier anhand der Veröffentlichungen in [1, Band 3] ermittelt. Es ergibt sich ein pauschaler Ansatz von 30 % des Jahresrohertrags.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe hierzu die Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der „Marktanpassungsfaktor“ im Ertragswertverfahren, da er auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet wird.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses sind keine Liegenschaftszinssätze für Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht worden. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb auf der Grundlage der Veröffentlichungen in [1, Band 3] ermittelt. Es wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz aufgrund der Objektbesonderheiten von 2,00 % in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Ertragsbesonderheiten, Bauschäden etc.) müssen berücksichtigt werden, wenn das Bewertungsobjekt von den Modellannahmen abweicht. Siehe hierzu die Erläuterungen im Sachwertverfahren.



5.4 Markt-/Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **40.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. **40.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebenglass bebaute Grundstück in 39359 Oebisfelde-Weferlingen OT Everingen, Dorfstraße 45

Gemarkung	Flur	Flurstück
Everingen	1	339/278

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 mit rd.

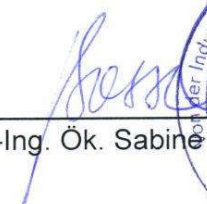
40.000,00 €

in Worten: vierzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Magdeburg, den 08. November 2024


Dipl.-Ing. Ök. Sabine Bosselmann
Sachverständige für
bebaute und unbebaute
Grundstücke
Öffentlich bestellt und vereidigt
Verband der Industrie- und Handelskammer Magdeburg

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

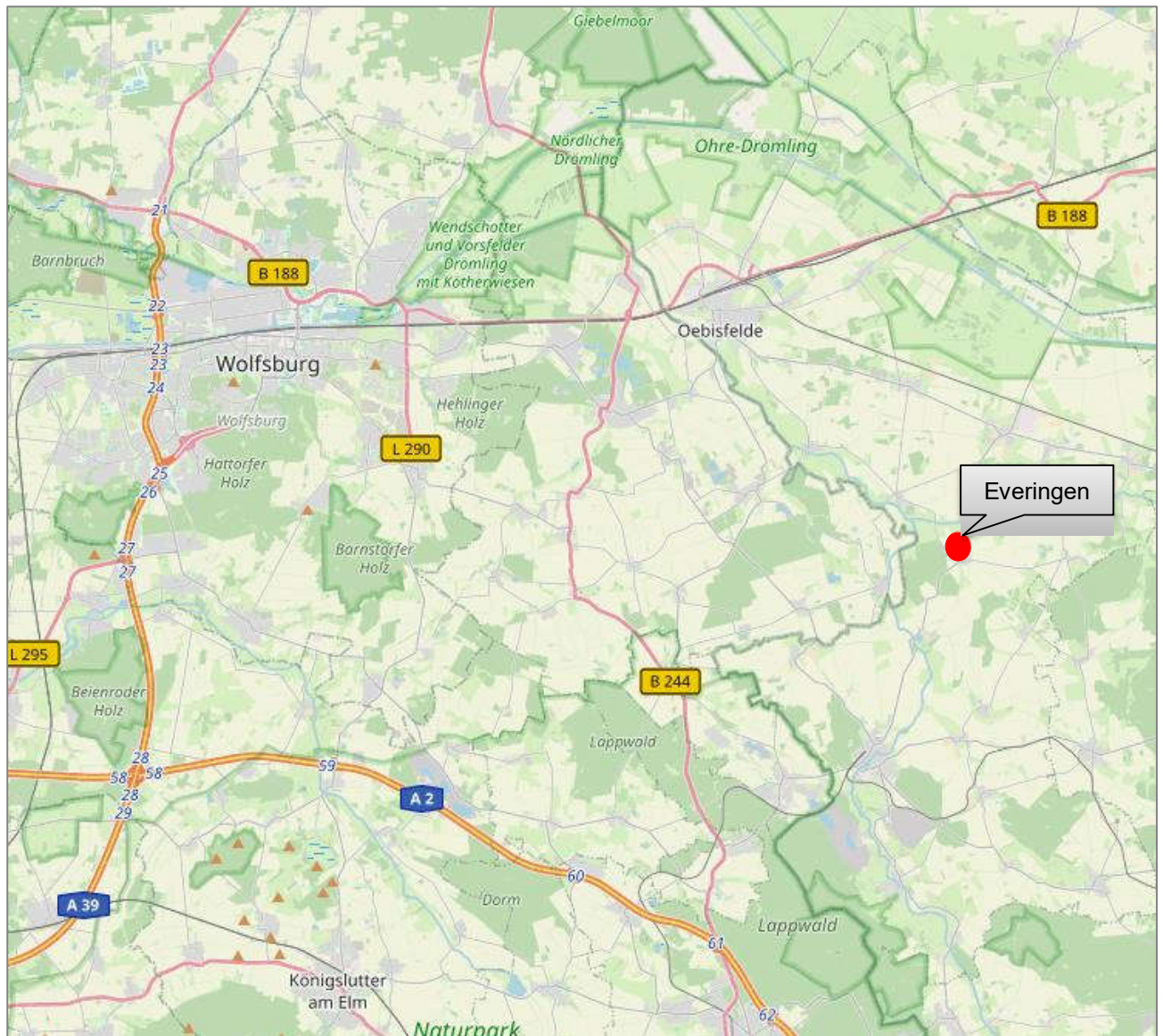
6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten, 9. Auflage; Verlag: Bundesanzeiger, 2020
- [7] Kleiber: WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. Auflage; Verlag: Bundesanzeiger, 2010
- [8] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2012, 21. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [9] Morgenstern, Dr.-Ing. Matthias: Seminarunterlagen Altlasten und Wertermittlung; Verband der Bausachverständigen des Landes Sachsen-Anhalt e.V. vom 21.04.2018
- [10] Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunck: Typische Bauschäden im Bild, 2. Auflage; Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2014

6.2 Verwendete fachspezifische Software

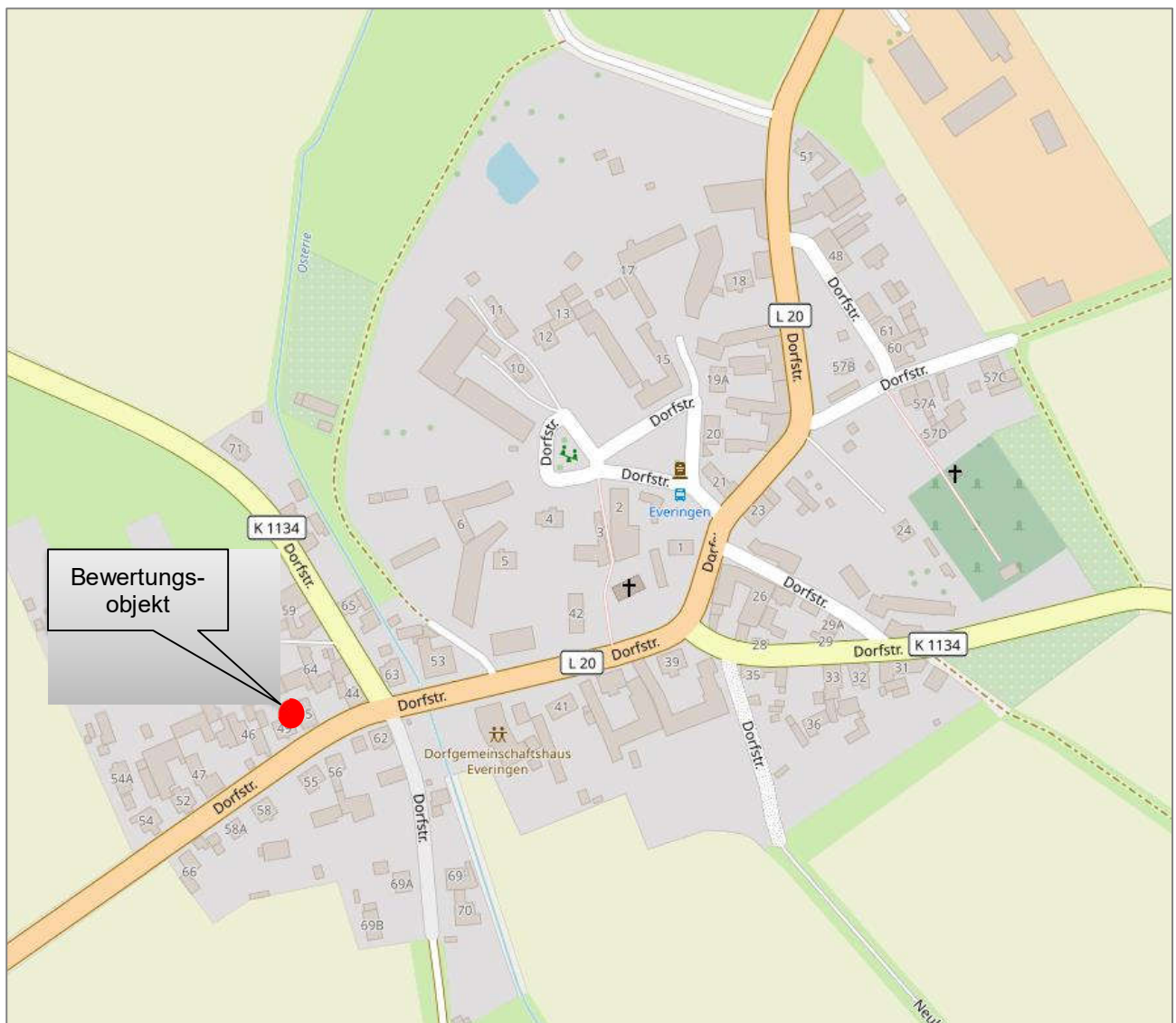
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand November 2024) erstellt.

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: © Openstreetmap-Mitwirkende

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan
mit Kennzeichnung der kleinräumigen Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: © Openstreetmap-Mitwirkende



Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Sachsen-Anhalt-Viewer; Zugriff am 04.11.2024



Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben			Landkreis Börde Der Landrat Dezernat 3 Amt für Planung und Umwelt SG Abfallüberwachung Untere Abfall- und Untere Bodenschutzbehörde
Immobilienbewertung Bosselmann Schleiufer 41 39104 Magdeburg			Ihr Zeichen / Nachricht vom: 9 K 11-24 / 04.07.2024 Mein Zeichen / Nachricht vom: 70.40.03/Alt/171/24-IR Datum: 05.07.2024 Sachbearbeiter/in: Herr Reinhold Haus / Raum: 2 202a Telefon / Telefax: +49 3904 7240-4143 +49 3904 7240-56100 E-Mail: Ingo.reinhold@landkreis-boerde.de Besucheranschrift: Tritfstraße 9-10 39387 Oschersleben
Auskunft aus dem Altlastenkataster: Gemarkung Everingen, Flur 1, Flurstück Nr. 339/278; Dorfstraße 45 in 39359 Everingen			
Sehr geehrter Herr das Flurstück Nr. 339/278 aus Flur 1 der Gemarkung Everingen ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  I. Reinhold			Postanschrift: Landkreis Börde Postfach 100153, 39331 Haldensleben Telefonzentrale: +49 3904 7240-0 Zentrales Fax: +49 3904 49008 Internet: www.landkreis-boerde.de E-Mail: kreisverwaltung@landkreis-boerde.de E-Mail-Adressen nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur Sprechzeiten: Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr und nach Vereinbarung Bankverbindungen: Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02 Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE98 8105 5000 3400 0053 54
Anlage: Kostenfestsetzungsbescheid			

Quelle: © Landkreis Börde, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde



Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1/4

		Landkreis Börde Der Landrat						
Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben								
Immobilienbewertung Bosselmann Schleiufer 41 39104 Magdeburg		Dezernat 3 Bauordnungsamt SG Bauverwaltung						
Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Az AG Haldensleben 9 K 11/24) Oebisfelde-Weferlingen OT Everingen, Dorfstraße 45		Ihr Zeichen / Nachricht vom: Mein Zeichen / Nachricht vom: 2024-02189-pk						
<table border="1"><tr><td>Gemarkung:</td><td>Flur:</td><td>Flurstück:</td></tr><tr><td>Everingen</td><td>1</td><td>339/278</td></tr></table>	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:	Everingen	1	339/278		Datum: 05.07.2024 Sachbearbeiter/in: Frau Preißer Haus / Raum: 2 / 220b Telefon / Telefax: 03904/72406281 03904/724056610 E-Mail: karina.preissen@landkreis-boerde.de Besucheranschrift: Triftstraße 9-10 39387 Oschersleben (Bode)
Gemarkung:	Flur:	Flurstück:						
Everingen	1	339/278						
Bescheinigung Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Flurstück(en) mit den angeführten Katasterbezeichnungen eine Anbaubaulast (Az: 1992-11568) eingetragen ist. Das entsprechende Baulastenblatt und der Lageplan sind in der Anlage beigelegt. Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenfestsetzungsbescheid. Mit freundlichem Gruß i.A.  Preißer Sachbearbeiterin Anlagen								
Postanschrift: Landkreis Börde Postfach 100153, 39331 Haldensleben Telefonzentrale: +49 3904 7240-0 Zentrales Fax: +49 3904 49008 Internet: www.landkreis-boerde.de E-Mail: kreisverwaltung@landkreis-boerde.de E-Mail-Adressen nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur Sprechzeiten: Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 16:00 Uhr und nach Vereinbarung Bankverbindungen: Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02 Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54  Zertifiziert seit 2018 nach DIN EN ISO 9001								

Quelle: © Landkreis Börde, Bauverwaltung

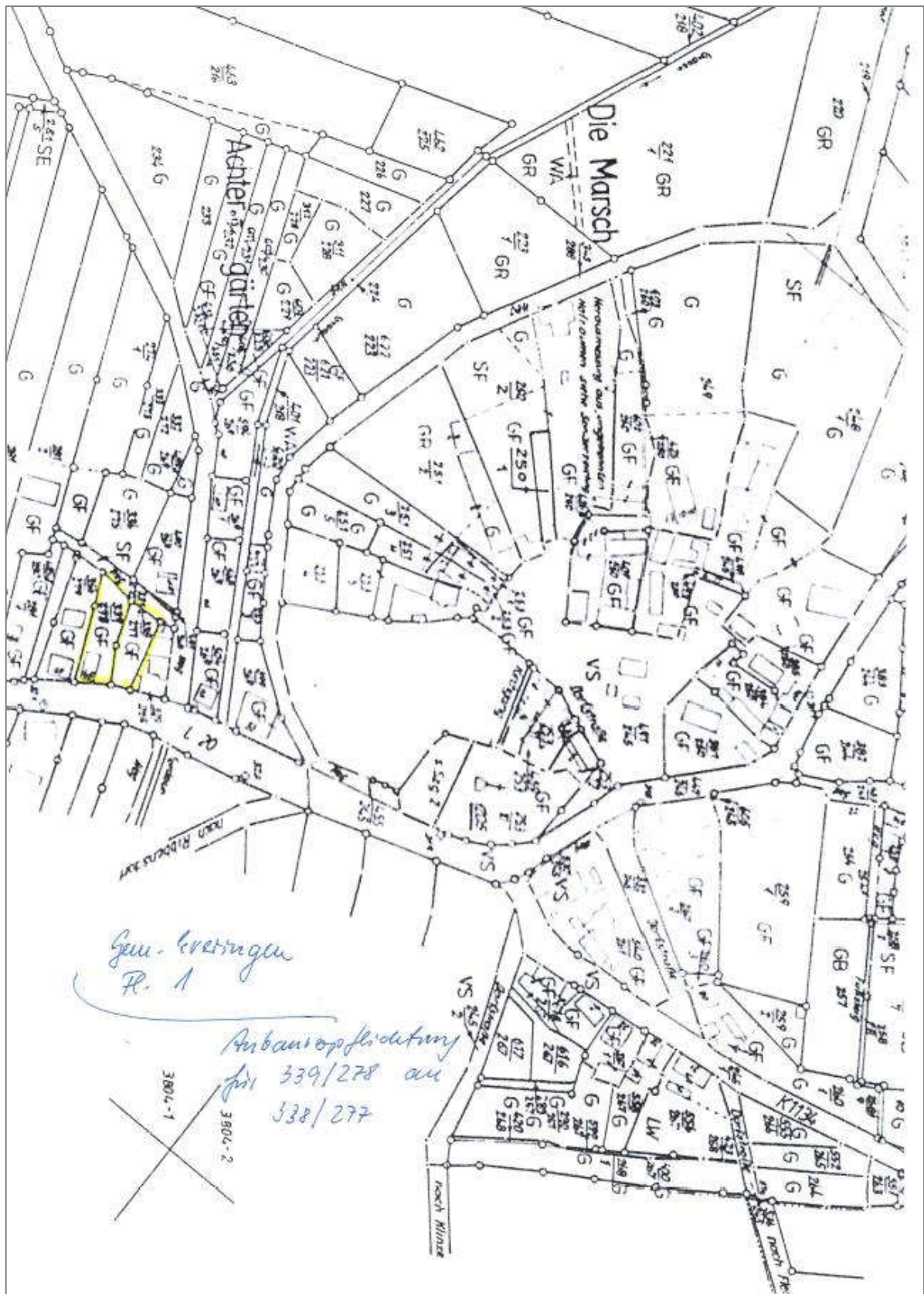


Baulastenverzeichnis von	Everingen	Baulastenblatt-Nr. 1
Grundstück	Everingen	Seite 1
Gemarkung	Everingen	Flurstück 339/278
	Flur 1	
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	Anbaubaulast Der Eigentümer des Flurstücks 339/278 , Flur 1, Gemarkung <u>Flechtingen</u> , gestattet für sich und seine Rechtsnachfolger dem Eigentümer des Flurstücks 338/277, Flur 1, Gemarkung Everingen, das an der Grenze befindliche Stallgebäude zu einer Wohnung umzunutzen. eingetragen am 27.04.1995 -Schulze- Der Inhalt des neuen stimmt mit dem des geschlossenen Baulastenblattes-Nr. 153 von Everingen überein. 05.12.2014	Az: 1992-11568 Richtig: Everingen 05.07.24 – Preißer -

Quelle: © Landkreis Börde, Bauverwaltung



Quelle: © Landkreis Börde, Bauverwaltung



Quelle: © Landkreis Börde, Bauverwaltung



Anlage 6: Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

		Landkreis Börde Der Landrat												
<u>Landkreis Börde • Bomsche Straße 2 • 39340 Haldensleben</u>		Dezernat 3 Bauordnungsamt Denkmalschutz												
Immobilienbewertung Bosselmann		Ihr Zeichen / Nachricht vom:												
Schleinufer 41 39104 Magdeburg		Mein Zeichen / Nachricht vom: 2024-02216-MLU												
		Datum: 04.07.2024												
		Sachbearbeiter/in: Herr Lübke												
		Haus / Raum: 2 / 223												
		Telefon / Telefax: 03904/72406287 03904/724056610												
		E-Mail: matthias.luebke@landkreis-boerde.de												
		Besucheranschrift: Triftstraße 9-10 39387 Oschersleben (Bode)												
<table border="1"><tr><td>Maßnahme:</td><td>Auskunft zum Denkmalschutz</td></tr><tr><td>Antragsteller:</td><td>Immobilienbewertung Bosselmann Schleinufer 41 39104 Magdeburg</td></tr><tr><td>Gemeinde:</td><td>Oebisfelde-Weferlingen OT Everingen, Dorfstraße 45</td></tr><tr><td>Gemarkung:</td><td>Flur:</td><td>Flurstück:</td></tr><tr><td>Everingen</td><td>1</td><td>339/278</td></tr></table>		Maßnahme:	Auskunft zum Denkmalschutz	Antragsteller:	Immobilienbewertung Bosselmann Schleinufer 41 39104 Magdeburg	Gemeinde:	Oebisfelde-Weferlingen OT Everingen, Dorfstraße 45	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:	Everingen	1	339/278	Postanschrift: Landkreis Börde Postfach 100153, 39331 Haldensleben Telefonzentrale: +49 3904 7240-0 Zentrales Fax: +49 3904 49008 Internet: www.landkreis-boerde.de E-Mail: kreisverwaltung@landkreis-boerde.de E-Mail-Adressen nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Sig- natur Sprechzeiten: Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr und nach Vereinbarung Bankverbindungen: Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02 Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54
Maßnahme:	Auskunft zum Denkmalschutz													
Antragsteller:	Immobilienbewertung Bosselmann Schleinufer 41 39104 Magdeburg													
Gemeinde:	Oebisfelde-Weferlingen OT Everingen, Dorfstraße 45													
Gemarkung:	Flur:	Flurstück:												
Everingen	1	339/278												
Sehr geehrte Damen und Herren,														
bezüglich Ihrer o. g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass sich auf dem ange- fragten Grundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenk- male im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA befinden.														
Bekannte archäologische Kulturdenkmale sind ebenfalls nicht betroffen. Da aber auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, sollten die Betroffenen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freige- legter archäologischer Funde hingewiesen werden.														
Mit freundlichem Gruß im Auftrag														
Paulin														

Quelle: © Landkreis Börde, Denkmalschutz



Anlage 7: Auskunft Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“ ist im Ortsteil Everingen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für die Schmutzwasserentsorgung zuständig und für die Niederschlagswasserbeseitigung von Grundstücken, die keine öffentlichen Verkehrsflächen sind. Bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen das Nachfolgende mit:

1. Das benannte Grundstück ist schmutzwasserseitig zentral erschlossen und verfügt über einen Grundstücksanschluss. Die öffentliche Kanalisation endet mit dem Grundstücksanschlusssschacht. Die Leitungen von diesem Schacht aus hin zum Gebäude sind grundstückseigene Entwässerungsleitungen.
2. Das Regenwasser von einer Fläche von ca. 100m² des Grundstücks wird in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet.
3. Derzeit bestehen keine offenen Forderungen zu Erschließungsbeiträgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A. Müller
Sachbearbeiterin

Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“
Behnsdorf
Weferlinger Straße 17
39356 Flechtingen
Telefon: 039055-9279-125
Fax: 039055-9279-117
Internet: www.abwasser-flechtingen.de
E-Mail: A.Mueller@abwasser-flechtingen.de

Verbandsgeschäftsführerin: Natalja Peters
Unternehmensform: Körperschaft des öffentlichen Rechts



Anlage 8: Auskunft Heidewasser GmbH

Seite 1/2

Sehr geehrter Herr ,

wie Sie der Anlage entnehmen können, verfügt das Grundstück über einen aktiven Trinkwasser Hausanschluss. Erschließungsbeiträge wurden von der Heidewasser GmbH nicht erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Antje Paulin
Sachbearbeiterin Meisterbereich Trinkwasser Behnsdorf

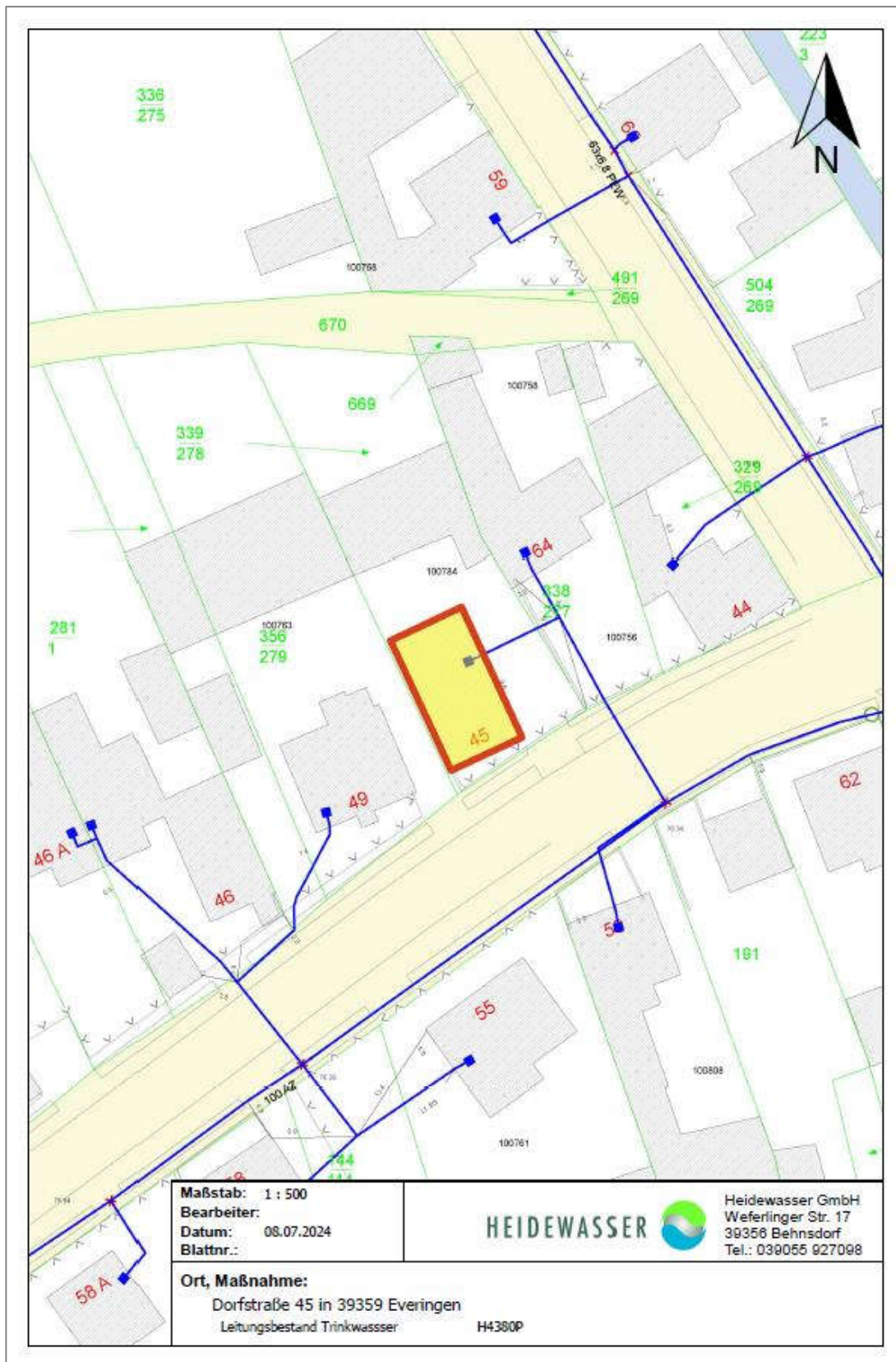
Durchwahl: (039055) 92 70 98



Heidewasser GmbH
An der Steinkuhle 2| 39128 Magdeburg
Tel. 0391 28968 0| Fax. 0391 28968 199
info@heidewasser.de
www.heidewasser.de



Geschäftsführerin Claudia Neumann
Aufsichtsratsvorsitzender Jens Hünnerbein
HRB 106448 Amtsgericht Stendal
Steuer-Nr. 3/102/116/00018| Finanzamt Magdeburg
IBAN:DE44120300000000705210|
DKB AG Magdeburg |BIC: BYLADEM1001



Quelle: © Der Leitungsplan wurde vom Versorger zur Verfügung gestellt.



Anlage 9: Auskunft Avacon

Sehr geehrter Herr ,

für das Flurstück 339/278 der Flur 1 der Gemarkung, Everingen Dorfstraße 45 bestehen unsererseits keine offenen Beiträge.

Freundliche Grüße
Lutz Görlitz

avacon

Netzdienste Region Ost
Betrieb Verteilnetze Schöningen DOM-C
T 0 5352-939-34606
F 0 5352-939-40396
M 0 151-1 2201290
lutz.goerlitz@avacon.de

Postanschrift:

Avacon Netz GmbH
Lutz Görlitz
Betrieb Verteilnetz Schöningen DOM-C
Postfach 1424
38331 Helmstedt

Büroanschrift:

Avacon Netz GmbH
Ohrsleber Weg 5
38364 Schöningen
www.avacon-netz.de

Avacon Netz GmbH, Sitz: Helmstedt, Amtsgericht Braunschweig, HRB 203312
Geschäftsführung: André Bruschek, Christian Ehret, Frank Schwermer



Anlage 10: Ermittlung des Ausstattungsstandards und Ableitung der NHK 2010

Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohnhaus

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 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	34,0 %	37,0 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten



Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

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

Anmerkung:

Der unterkellerte Gebäudeteil ist so gering, dass er vorliegend vernachlässigt werden kann.

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	620,00	34,0	210,80
2	690,00	37,0	255,30
3	790,00	29,0	229,10
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 695,20 gewogener Standard = 2,1			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 695,20 €/m² BGF
rd. 695,00 €/m² BGF



Anlage 11: Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag

20.09. 2023

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Modernisierungselemente

	Max. Punkte	angesetzte Punkte durchgeführt	unterstellt	Jahr der Maßnahme	zu berücksichti- gende Jahre	Ermittelte Punktzahl
1) Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung davon Dacheindeckung (Ziegel 2 Pkt; Bitumen 1 Pkt.) davon Wärmedämmung (2 Pkt.)	2 2 2	0 0 2	0 0 0	 1994	0 0 0	0,00 0,00 0,00
2) Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	0	1994	0	0,00
3) Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) davon Strom, Gas (2 Pkt.) davon Wasser, Abwasser (2 Pkt.)	1* 1 1	 0,5 0	 0 0	 1996 1996	7	0,75 0,10
4) Modernisierung der Heizungsanlage davon Rohre, Heizkörper (1 Pkt.) davon Kessel, Warmwasserspeicher (1 Pkt.)	1* 1 1	 1 1	 0 0	 1996 1996	0	1,00 0,00
5) Wärmedämmung der Außenwände davon je Außenwandseite (1 Pkt.) davon je angebaute Außenwand (1* Pkt)	2 2 2	0 2	0 0	 2002	0 0	0,00 0,00 0,00
6) Modernisierung von Bädern	2	2	0	2002	0	0,00
7) Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen davon Decken, Treppen (1 Pkt.) davon Fußböden, Wandbekleidung (1 Pkt.)	1* 1 2	 0,75 0	 0 0	 1996 1996	0 0	1,00 0,00 1,00
8) Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2					
	20					3,85



Erläuterungen

Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen wurde eine Reduzierung der maximal zu vergebenden Punkte vorgenommen. Dieses Sachsen-Anhaltische-Modell berücksichtigt die unterschiedliche Nutzungsdauer der Gewerke wie folgt:

Modernisierungselemente	Zeit der Berücksichtigung (max.) Jahre
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35
Modernisierung der Heizungsanlage	20
Wärmedämmung der Außenwände	30
Modernisierung von Bädern	20
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25

*Leitungssysteme für Strom und Gas, Rohre und Heizkörper der Heizungsanlage und beim Innenausbau die Decken und Treppen sind bei Modernisierungen nach 1990 in der Regel als noch zeitgemäß angenommen worden. Bei der Wärmedämmung der Außenwände sind die angebauten Seiten des Gebäudes als wärmegeklämt angesehen worden. Sämtliche vorgenannte Modernisierungselemente haben für den zeitgemäßen Standard einen Punkt ohne Alterswertminderung erhalten.