

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Haldensleben
Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 100151

39331 Haldensleben

Geschäftszeichen: 9 K 11/25

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 - HypZert S -

Wuster Straße 94

14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63

E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 08.01.2026

Az: GA 091/2025 – Sta

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für ein mit **ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden**
bebautes Grundstück und Weg
in 39343 Bebertal, Burgstraße sowie Weg
AUF DER HOHEN HAIDE



Die **Verkehrswerte** wurden zum Stichtag 09.12.2025 ermittelt mit rd.

lfd. Nr. 2 des Grundbuchs (Grundstück A)	38.000,00 €
lfd. Nr. 3 des Grundbuchs (Grundstück B)	1,00 €

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Ergebnisübersicht	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
2.9	Folgenutzung	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
3.2	Gebäude	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Wertermittlung für das Grundstück A (Flurstücke 305 und 307)	16
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 305	16
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 307	19
4.4	Verkehrswert für das Grundstück A (Flurstücke 305 und 307)	24
4.5	Wertermittlung für das Grundstück B (Flurstück 18/9)	25
4.6	Verkehrswert für das Grundstück B (Flurstück 18/9)	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
6	Verzeichnis der Anlagen	30
7	Anlagen	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und separater Weg sowie Wegeparzelle im Außenbereich

Objektadresse: Burgstraße (ohne Hausnummer)
39343 Bebertal

Grundstücksübersicht:

GB-Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe [m ²]
1663	2	4	305	95
1663	2	4	307	864
1663	3	14	18/9	108

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Haldensleben
Postfach 100151
39331 Haldensleben

Beschluss vom 07.10.2025

Eigentümer: Erbengemeinschaft (dem Gericht bekannt)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachten Erstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 09.12.2025 durchgeführt.

Qualitätstichtag: 09.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer: 09.12.2025

Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht informiert.
Es waren der Miteigentümer , und
, die Miteigentümerin sowie die
Sachverständige zugegen.

Umfang der Besichtigung: Das bebaute Grundstück und die separate Wegeparzelle konnten besichtigt werden.
Die Wegeparzelle im Wald, im Außenbereich gelegen, konnte aufgrund einer fehlenden Zufahrt nicht besichtigt werden.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

a) ob Mieter oder Pächter vorhanden sind

Es sind **keine** Mieter oder Pächter vorhanden.

b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)

Beim Ortstermin wurde **kein** Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob Zubehör vorhanden ist, das von der Sachverständigen nicht mit geschätzt wurde (Art und Umfang)

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör festgestellt.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde in den zugänglichen Bereichen der Gebäude nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

e) ob baubehördliche Beschränkungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

f) ob evtl. Überbauten bestehen

Laut Liegenschaftskarte besteht ein minimaler Überbau an der nördlichen Grundstücksgrenze. Das Garagengebäude ragt mit einer Fläche von ca. 3 m² (dreieckige Fläche) in den öffentlichen Straßenraum.

g) ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist

Eine Gebäudeversicherung ist vorhanden.

h) ob ein Energieausweis vorliegt

Es handelt sich nicht um Wohngebäude, ein Energieausweis ist nicht notwendig und nicht vorhanden.

i) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen

Es liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor. (vgl. Anlage 5)

Es handelt sich um eine Zufahrt- und Leitungsbulast zu Lasten des Flurstücks 307 und zu Gunsten des Flurstücks 98/3.

j) bei Erbbaurechten ist der Wert der **Erbbauzinsrealast** anzugeben

Es handelt sich nicht um ein Erbbaurecht.

Weitere Hinweise:

Es **besteht** für das Grundstück lfd. Nr. 2 des Grundbuchs (**Flurstücke 305 und 307**) eine Registrierung (Tierhaltung) im Altlastenkataster (vgl. Anlage 5).

Besonderheiten Zwangsversteigerung

Im Gutachten sind die versteigerungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt. Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs sind auftragsgemäß nicht wertmindernd berücksichtigt.

Flurstück 307: Zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit und den rechtlichen Verhältnissen gemäß Liegenschaftskarte besteht eine Abweichung hinsichtlich des Verlaufs der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Nach der Liegenschaftskarte verläuft die nordöstliche Grundstücksgrenze entlang der Gebäudeflucht bis zur nördlichen Grundstücksecke. In der Örtlichkeit schließt an der betreffenden Gebäudeecke jedoch ein massiver Schuppen an, der in die vorhandene Einfriedung (Toranlage) einbezogen ist.

Nach sachverständiger Einschätzung befindet sich dieser massive Schuppen vollständig außerhalb des Flurstücks 307 und gehört damit nicht zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und findet in der Bewertung keine Berücksichtigung

Eine verbindliche Klärung des tatsächlichen Grenzverlaufs bleibt einer amtlichen Grenzfeststellung bzw. einer vermessungstechnischen Überprüfung vorbehalten.

1.5 Ergebnisübersicht

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden auftragsgemäß die Einzelwerte wie folgt ausgewiesen.

Einzelwert	GB-Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstücke	Verkehrswert
A	1663	2	4	305, 307	38.000 €
B	1663	3	14	18/9	1 €
					Summe der Einzelwerte: 38.001 €

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Der Landkreis Börde 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, im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn.

Der Landkreis Börde ist am 1. Juli 2007 entstanden. Der Landtag von Sachsen-Anhalt hatte per Gesetz beschlossen, dass die Altkreise Bördekreis und Ohrekreis fusionieren.

Der Landkreis Börde hat sich nachhaltig als Wirtschaftsstandort etabliert. Unternehmen finden hier eine solide Basis für ihr unternehmerisches Handeln vor. Die Städte und Gemeinden haben Gewerbe- und Industriegebiete erschlossen, die bereits gut ausgelastet sind. Viele kleine und mittelständische Handwerks-, Dienstleistungs-, Handels- und Industriebetriebe sind Arbeitgeber für die Menschen der Region.

Die Bundesautobahnen A2 und A14, der Mittellandkanal, ein gut ausgebautes Bahnstreckennetz sowie die Nähe zu den Flughäfen Berlin, Hannover und Leipzig bilden eine vielseitige Infrastruktur. Die kurzen Wege zu den Technologiezentren Braunschweig und Magdeburg, mit wissenschaftlichen Einrichtungen und Schnittstellen zu den großen Automobilherstellern, reflektieren auf den Wirtschaftsstandort.

Wirtschaftszweige mit überregionaler Bedeutung finden sich im gesamten Kreisgebiet. Gehaltvolle Elemente enthält im Landkreis Börde nicht nur der Boden, der zu den besten in Deutschland zählt und das Ernährungsgewerbe zur umsatzstärksten Branche im Land Sachsen-Anhalt macht, sondern durch seine natürlichen Vorkommen auch die Glas-, Keramik- und Baustoffindustrie begünstigt.

Die soziale Infrastruktur mit wertvollen Bildungsmöglichkeiten, modernen Sport- und Freizeitangeboten und vielseitiger Kultur mit Geschichte und reizvollen Naturerlebnissen spielt ebenfalls eine bedeutsame Rolle. (Quelle: Homepage des Landkreises)

Im Landkreis Börde mit einer Fläche von 2.367,15 km² leben ca. 168.000 Einwohner (31.12.2024). Die Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Quelle: www.lkjL.de, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl: Die Gemeinde Hohe Börde liegt im Landkreis Börde und befindet sich ca. 11 km nordwestlich des Stadtzentrums von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Hohe Börde beherbergt rd. 18.700 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Magdeburg die Funktion eines Grundzentrums.

Die Elbe verläuft östlich bzw. die Aller westlich von Hohe Börde.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Hohe Börde insgesamt ca. 8.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -4.955 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 401 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Hohe Börde bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 16,7 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Börde derzeit 5,6 % (zum Vergleich: Sachsen-Anhalt: 7,7 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: November 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 94,5 Punkten für den Landkreis Börde, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Hohe Börde als wohlhabende Gemeinde in wirtschaftlich dynamischer Region (Demografiety 8) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftsrisiken attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standort-ranking belegt der Landkreis Börde den 326. Rang von insgesamt 400 Rängen.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Hohe Börde ist über die Bundesstraßen B245 und B71 sowie über die Autobahn A2 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 7,2 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Eilsleben'.

Die Bushaltestelle 'Bebertal' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Hohe Börde auch über einen ortseigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über den nächstgelegenen Bahnhof 'Haldensleben' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 24 km zum IC(E)-Bahnhof 'Magdeburg Hbf' bzw. rd. 110 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Leipzig/Halle'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt (Grundstück A) befindet sich im Ortsteil 'Bebertal', ca. 13,4 km nordwestlich des Ortskerns von Hohe Börde am Ortsrand. In einem Umkreis von ca. 3,6 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten zumindest vereinzelte Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden.

Hohe Börde verfügt über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

Die Lage kann als mittlere Wohn- und Geschäftslage bezeichnet werden.

Das Bewertungsobjekt (Grundstück B) Weg befindet sich nordöstlich von dem Ortsteil Bebertal im Wald in ca. 1 km Entfernung (Luftlinie).

Beeinträchtigungen:

Während der Besichtigung wurden keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen (Immissionen) festgestellt.

Topografie:

Das Grundstück selbst ist eben. Hinter dem Garagengebäude an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Anschüttung auf dem benachbarten Grundstück vorhanden (siehe Fotodokumentation in der Anlage des Gutachtens).

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Das Flurstück 305 ist regelmäßig geschnitten, das Flurstück 307 ist unregelmäßig geschnitten.

Das Grundstück im Außenbereich (Flurstück 18/9) ist regelmäßig geschnitten, lang und schmal, vgl. hierzu die Liegenschaftskarten (Anlage 3).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Die Flurstücke 305 und 307 der Flur 4 in Bebertal liegen an öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Flurstück 18/9 der Flur 14 in Bebertal befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich hierbei um einen Bestandteil eines Waldweges. Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße.

Straßenausbau:

Burgstraße (Flurstück 305) teilweise ausgebaut, nicht befestigt, Gehweg nicht vorhanden; Parkflächen nicht angelegt

Burgstraße (Flurstück 307) ausgebaut
Fahrbahn aus Bitumen, Gehweg nicht vorhanden; Parkflächen nicht angelegt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung Gas,
Abwasserkanal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung der beiden aufstehenden Gebäude
Grenzbebauung ferner aufgrund von Zerlegung des
Stammgrundstücks, siehe Liegenschaftskarte
geringfügig eingefriedet, Toranlage

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten

Flurstücke 305 und 307

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.11.2025 durch den
Landkreis Börde sind die Flurstücke Nr. 305 und 307 aus Flur 4
der Gemarkung Bebertal im Altlastenkataster des Landkreises
Börde als Teilflächen eines Altstandorts Nr. 43390 mit der
Bezeichnung „Tierhaltung“ registriert.

In der Anlage des Gutachtens befindet sich die Übersichtskarte
und das Standortprotokoll aus der Datei über schädliche
Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA), auf welche
verwiesen wird.

Trotz intensiver Recherche liegen keine weiteren Informationen
zum ursprünglichen Altlastenverdacht vor. (vgl. Anlage 5,
Auskünfte).

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind derzeit keine Maßnahmen
(Untersuchung, Sicherung, Sanierung) im Rahmen der
Gefahrenabwehr erforderlich. Das gilt nicht bei einer Nutzungs-
änderung mit einer sensibleren Nutzung oder Eingriffen in den
Boden.

Spätestens mit Beantragung konkreter Bauvorhaben oder bei
der Durchführung von Nutzungsänderungen, Umbau-, Abbruch-
oder Tiefbauarbeiten auf dem o. g. Grundstück sind
Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen
notwendig um zu garantieren, dass gesunde Arbeits- und
Ausbildungsverhältnisse gewährleistet sind und somit die
öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und
Gesundheit, nicht gefährdet werden und den allgemein
ökologischen Belangen, entsprechend der BauO LSA
Rechnung getragen wird.

Fazit: Die Bewertung geht von **keiner abweichenden**
(höherwertigen/wohnwirtschaftlichen) Nutzung aus. Aus diesem
Grund ist der Altlastenverdacht aufgrund der
landwirtschaftlichen Vornutzung nicht wertmindernd zu
berücksichtigen.

Flurstück 18/9

Das Flurstück Nr. 18/9 aus Flur 14 der Gemarkung Bebertal ist
nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann
grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Es wird von keiner sensibleren Nutzung bei der Bewertung als
der vorhandenen ausgegangen.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bebertal, Blatt 1663 folgende Eintragungen:
	lfd. Nr.2: Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft
Anmerkung:	Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen. Insofern sind die diesbezüglichen Aussagen nur informativ. Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei). 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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegen Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Auskunft des Landkreises Börde vom 04.11.2025 vor.
---------------------------------------	---

Flurstück 307

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

1. „Sicherung der Zufahrt nach § 4 Abs. 1 BauO und der Leitungsführung nach §§ 40 und 41 BauO auf Flurstück 285/98.“

L = 15 m, B= 5 m

Hinweis: nach Katasterfortführungen handelt es sich bei dem belasteten Grundstück um Flurstück 307 und bei dem begünstigten Grundstück um Flurstück 98/3. (vgl. Anlage 5,

Auskünfte).

Flurstück 305

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Flurstück 18/9

Es handelt sich um Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich (§ 35 BauGB). Baulasteintragungen sind irrelevant.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Bauordnungsamt (Denkmalschutz) des Landkreis Börde befinden sich die Flurstücke 305 und 307 im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals i.S.v. § 2 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA.

Daher unterliegen Eingriffe in diesem Bereich einer Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA.

Die betreffenden Grundstücke (Flurstücke 305 und 307) befinden sich außerdem in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Kulturdenkmal (hier: Veltheimsburg, welche als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 1 DenkmSchG LSA im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist.

Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA bedarf es einer Genehmigung wer ein Kulturdenkmal durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand oder Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören...“ will. Es sind somit Belange des **Umgebungsschutzes** dieses Kulturdenkmals (Veltheimsburg) betroffen.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Entsprechend schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hohe Börde, Bauamt Sachgebiet Bau- und Liegenschaftsverwaltung/ Gemeindeentwicklung befindet sich das Grundstück (Flurstücke 305, 307) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan innerhalb einer als Mischgebiet (BauNVO) dargestellten Fläche. Das Flurstück 18/9 liegt in einem als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Gebiet (vgl. Anlage 5, Auskünfte).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Entsprechend o.g. Auskunft. vom 26.11.2025 ist für die Bereiche der Bewertungsobjekte kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Da sich das Grundstück (Flurstücke 305, 307) innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bebertal befindet, wird das Grundstück planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und dem Innenbereich zugeordnet.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben demnach grundsätzlich 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.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, dass Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Flurstück 18/9 ist dem Außenbereich § 35 BauGB zuzuordnen.

Baubehördliche Beanstandungen

Entsprechend Auskunft des Landkreis Börde vom 06.11.2025 sind derzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig bzw. bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft.

Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Flurstücke 305 und 307
baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Flurstück 18/9
Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitrags-ähnliche Abgaben.

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung, einschließlich der vorhandenen Erschließungsanlagen und Straßen.
Nach Auskunft der Gemeinde Hohe Börde vom 26.11.2025 werden für die Liegenschaften keine Erschließungskosten erhoben.
In der Wertermittlung wird auf einen erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand abgestellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Grundstück A (Flurstück 305 und 307)

Bei dem unter einer laufenden Nummer 2 im Grundbuch eingetragenen Grundstück handelt es sich um zwei räumlich voneinander getrennte Flurstücke (Teilgrundstücke) mit folgender Nutzung:

Flurstück 305: Es handelt sich um ein unbebautes, als Verkehrsfläche (Weg) genutztes Teilgrundstück.

Flurstück 307: Bei dem Teilgrundstück handelt es sich ursprünglich um einen Bestandteil (untergeordnete Nutzung) der in der Nähe befindlichen Burg (Veltheimsburg). Ab ca. 1966 wurden die Gebäude auf dem Grundstück von der LPG für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Derzeit wird das Grundstück als Garagen und Abstellfläche eigengenutzt.

Flurstück 18/9: Das Grundstück ist Teil eines Waldweges, es liegt im Außenbereich und ist unbebaut. Ein Pachtvertrag liegt nicht vor.

2.9 Folgenutzung

Grundstück A (Flurstücke 305 und 307)

Flurstück 305: Es handelt sich um eine kleine Verkehrsfläche. Es handelt sich um ein Grundstück, welches aufgrund der Größe und des Zuschnitts nicht selbständig bebaubar ist. Für das Teilgrundstück (Flurstück 305) wird in dieser Bewertung von der Nutzung als Verkehrsfläche als nachhaltige Nutzung ausgegangen.

Flurstück 307: Die derzeitige Nutzung (Gebäude 1) als Garagengebäude mit insgesamt 7 Garagen (eine Garage ist kleiner) bzw. Abstellfläche wird auch als nachhaltige Folgenutzung gesehen. Für das Gebäude 2 (massiver Schuppen) besteht aus sachverständiger Sicht aufgrund des fortgeschrittenen Alters, des schlechten baulichen Zustands sowie der spezifischen Beschaffenheit der Gebäudesubstanz keine wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung mit dem Ziel der Erzielung nachhaltiger Erträge. Der Baukörper bleibt daher im Rahmen dieser Bewertung ohne Wertansatz.

Grundstück B (Flurstück 18/9)

Die derzeitige Nutzung (Weg) entspricht auch der nachhaltigen Nutzung, von der in dieser Bewertung ausgegangen wird.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die telefonischen Informationen des Eigentümers. Die Grundstückseigentümer waren bei der Besichtigung nicht zugegen.

Einige Gebäude oder Gebäudeteile wurden aufgrund des baufälligen und ruinösen Zustandes aus Sicherheitsgründen nur von außen besichtigt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann zusätzlich zu berücksichtigen sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen 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 nicht 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 Gebäude

Gebäude 1 (Garagengebäude)

Art des Gebäudes, Baujahr

Gebäude: massiver Baukörper mit einem Vollgeschoss, nicht unterkellert und Dachboden

Gebäudemaße: 34 m x 7 m

Baujahr: nicht bekannt, 1910 (geschätzt)

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbau

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk, verputzt

Innenwände: Mauerwerk

Decken: Kappendecke

Dach: flach geneigtes Dach

Dachkonstruktion: Dachbinder
belegt mit Asbest

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Das Gebäude verfügte zwischenzeitlich (zu LPG-Zeiten) über eine Schwerkraftheizung und war mit Strom ausgestattet. Beide Anlagen sind zwar noch vorhanden, jedoch überaltert und nicht funktionstüchtig.

Zustand des Gebäudes

Der Zustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend mit überwiegend befriedigend zu beurteilen.

Gebäude 2 (Mehrzweckgebäude mit Abstellräumen)

Art des Gebäudes, Baujahr

Gebäude: eingeschossiges Mehrzweckgebäude (Schuppenanlage)
nicht unterkellert

Gebäudemaße: 18 m x 5 m

Baujahr: um 1882 (geschätzt) in Verbindung mit der Veltheimsburg

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbau

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk, verputzt

Innenwände: Mauerwerk

Decke: Stahlsteindecke

Dach: flach geneigtes Dach mit Asbest belegt
Zinnen

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

keine

Zustand des Gebäudes

Der Zustand ist insgesamt stark gealtert, die Fassade weist deutliche Verschmutzungen, Feuchte- und Abnutzungsspuren im Sockel- und Wandbereich auf. Auf der Dachfläche sind Moos und Bewuchs erkennbar.

Insgesamt handelt es sich um ein Grundstück (Flurstück 307), welches mit massiv errichteten Nebengebäuden unterschiedlicher Baujahre und Ausführungen bebaut ist, sodass das Ensemble insgesamt den Charakter eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfts aufweist, bzw. vor Grundstücksteilung Bestand eines solchen war.

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, geringfügige Einfriedung (Toranlage). Das Flurstück 307 ist vollständig mit Beton versiegelt.

Das Flurstück 305 (Wegparzelle) ist vollständig mit Betonkleinpflaster belegt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wertermittlung für das Grundstück A (Flurstücke 305 und 307)

Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39343 Bebertal, Burgstraße zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein Garagengrundstück und separate Wegeparzelle ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bebertal	1663	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bebertal	4	305	95 m ²
Bebertal	4	307	864 m ²

Fläche insgesamt: **959 m²**

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei separaten, getrennt voneinander liegenden Teilgrundstücke mit unterschiedlicher Nutzung. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 305	unbebaut (Verkehrsfläche)	95 m ²
Flurstück 307	Garagengebäude	864 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		959 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 305

Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem beitragsrechtlichen Zustand,
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
 - der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
 - der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

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

Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 305

Es handelt sich im bauordnungsrechtlichen Sinn nicht um ein Baugrundstück, da das Grundstück aufgrund der Größe und des Zuschnitts nicht selbständig bebaubar ist.

Das Grundstück ist am freien Grundstücksmarkt nicht veräußerbar. Die Sachverständige ordnet das Bewertungsgrundstück deshalb in seiner Grundstücksqualität als Arrondierungsfläche ein.

Grundsätzlich stellt der Verkehrswert den Wert für Jedermann dar. Arrondierungsflächen besitzen in der Regel jedoch nur für die Eigentümer benachbarter Grundstücke einen Wert, da sie die bauliche oder sonstige Nutzbarkeit derer Grundstück erhöhen.

Es handelt sich bei dem Teilgrundstück folglich um eine Arrondierungsfläche, welche für die Erschließung des Wohngrundstücks Burgstraße 18 benötigt wird.

Das gesteigerte Interesse nur eines einzigen Nachbarn beeinflusst jedoch erfahrungsgemäß die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	95 m ²

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	40,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 40,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 95,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 3.800,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 3.800,00 € rd. 3.800,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 insgesamt **3.800,00 €**.

Erläuterung

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

Grundsätzlich stellt der Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB den Wert für Jedermann dar, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Kaufpreise für Arrondierungsflächen sind jedoch zumeist den ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen i.S.d. § 6 WertV zuzurechnen.

In der Wertermittlungsliteratur sowie im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 sind Relationen zwischen dem Bodenrichtwert für Bauland sowie den Arrondierungsflächen, die durch Auswertungen entsprechender Kauffälle ermittelt wurden, ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall sind die Auswertungen für Zufahrtsflächen sowie Arrondierungsflächen aus Straßen- und Wegeflächen heranzuziehen. Es wurden insgesamt 200 Kauffälle ausgewertet. Im Grundstücksmarktbericht werden nur statistische Mittelwerte angegeben, dieser liegt bei einem vergleichbaren Bodenwertniveau bei 80 % (Durchschnitt).

In der Wertermittlungsliteratur sowie entsprechend Auswertungen anderer Gutachterschüsse (z.B. angrenzender Landkreis Potsdam-Mittelmark, hier weiterer Metropolenraum) wird für den Erwerb derartiger Flächen eine Spanne von 20 % bis 100 % angegeben.

Der erzielte Kaufpreis ist hierbei umso höher, je wichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstückes ist.

Aus sachverständiger Sicht ist der Erwerb des Bewertungsgrundstückes für den Grundstücksnachbarn zwangsläufig erforderlich, um baurechtlichen Anforderungen (Erschließung) gerecht zu werden.

Die Sachverständige schätzt deshalb nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes den relativen Bodenwert der Arrondierungsfläche mit rd. 100 % vom Bodenrichtwert ein.

Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 305

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks Flurstück 305 sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.800,00 €
Wert der Außenanlagen (Befestigung mit Betonkleinpflaster)	+	3.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	6.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	6.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	6.800,00 €
	rd.	6.800,00 €

Wert des Teilgrundstücks Flurstück 305

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A (Flurstück 305) wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

7.000,- € geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 307

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mithilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen sowie des Bodens.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 307

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	864 m ²
Baulasteintragung	=	vorhanden

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.12.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	864	×	1,000	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	E4
Baulasteintragung	ohne	mit	×	0,800	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	32,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	32,00 €/m²
Fläche			×	864 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	27.648,00 € <u>rd. 27.600,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 insgesamt **27.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden.

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Art der baulichen Nutzung des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E3

Die Grundstücksgröße entspricht in etwa dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Umrechnung aufgrund der Grundstücksgröße ist nicht notwendig.

E4

Die Entwicklungsstufe ist gleich, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen.

E5

Für das Grundstück ist eine Baulast (Zufahrt und Leitungsführung zugunsten Flurstück 98/3) eingetragen. Die Fläche beträgt ca. 75 m² und verläuft mittig über das Grundstück (siehe Punkt 2.5 sowie Darstellung in der Anlage des Gutachtens). Die vorhandene Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Daraus ergibt sich kein unmittelbarer zivilrechtlicher Anspruch für den Nachbarn (begünstigtes Grundstück). Das Recht wurde **nicht** grundbuchlich (Grunddienstbarkeit) gesichert. Allein aufgrund der Baulasteintragung wird deshalb lediglich ein Abschlag in Höhe von 20 % vom Bodenwert für angemessen erachtet. Dies stellt lediglich ein Bruchteil gegenüber des möglichen Werteeinflusses mit hier nicht vorliegender Grundbuchsicherung dar.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 vorläufigen (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 Grundstück s 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 (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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 Nutzung	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garagengebäude	Garagen	6,00	30,00	180,00	2.160,00
	Garage (klein)	1,00	25,00	25,00	300,00
Summe		7,00		205,00	2.460,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.460,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.099,20 €
jährlicher Reinertrag	=	1.360,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 27.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	966,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	394,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	8,317
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.283,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	30.883,55 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	30.883,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	30.883,55 €
	rd.	30.900,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt, Immobilienpreisspiegeln des IVD, aus Internetrecherchen und der Mietpreissammlung der Sachverständigen abgeleitet.

Eine Internetrecherche ergab, dass die Garagenmieten in Sachsen-Anhalt variieren je nach Stadt und Lage, liegen aber oft im Bereich von 30 bis 60 Euro für eine einfache Garage und 20 bis 40 Euro für einen offenen Stellplatz, mit höheren Preisen in größeren Städten wie Halle oder Magdeburg.

Im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt wurden für Garagen in vergleichbaren Lagen im Landkreis Börde Nettokaltmieten zwischen 20 € und 45 € angegeben.

Die Sachverständige schätzt die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für sechs Garagen mit je 30 € bzw. 25 € für die kleiner Garage ein und setzt diese an.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteile) bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	7 Garagen x 46,00 €	322,00 €
Instandhaltungskosten	----	7 Garagen x 104,00 €	728,00 €
Mietausfallwagnis	2,00	----	49,20 €
Summe			1.099,20 €

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist wie auch bei der Restnutzungsdauer die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer beträgt für die Gebäudeart rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Unter Berücksichtigung der hier für die Gebäude erfolgten Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wird von einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren ausgegangen.

Liegenschaftszinssatz

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

Durch den Gutachterausschuss sind im aktuellen Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke veröffentlicht worden.

Die Garagennutzung wird im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Wohnbebauung der angrenzenden Wohngrundstücke gesehen und orientiert sich aus diesem Grund an wohnwirtschaftlicher Nutzung. Aufgrund der hier angenommenen geringen Mieteinnahmen und kurzen Restnutzungsdauer wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 % für angemessen erachtet und angesetzt.

Wert des Teilgrundstücks Flurstück 307

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **30.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B (Flurstück 307) wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

31.000,- €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert für das Grundstück A (Flurstücke 305 und 307)

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A (Flurstück 305)	unbebaut (Verkehrsfläche)	95,00 m ²	7.000,00 €
B (Flurstück 307)	Lagergebäude	864,00 m ²	31.000,00 €
Summe		959,00 m ²	38.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 39343 Bebertal, Burgstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bebertal	1663	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bebertal	4	305, 307

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

38.000,- €

in Worten: achtunddreißigtausend Euro

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Grundstück B (Flurstück 18/9)

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Waldweg genutzte Grundstück in 39343 Bebertal, AUF DER HOHEN HAIDE zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bebertal	1663	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bebertal	14	18/9	108 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

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

Wertermittlung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Außenbereich gelegenes Teilstück eines Waldweges (halbe Wegbreite). Das Flurstück weist eine Breite von ca. 2,0 m sowie eine Länge von ca. 54 m auf, die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 108 m².

Der Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Nutzungsart Forsten ohne Aufwuchs, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2025 entsprechend den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt 0,25 €/m².

In der Örtlichkeit stellt sich das Grundstück als halbe Wegparzelle dar (vgl. Liegenschaftskarte). Aufgrund des besonderen Zuschnitts, der ausschließlichen Wegefunktion sowie der Lage im Außenbereich ist das Flurstück selbstständig nicht nutzbar und einer eigenständigen wirtschaftlichen Verwertung nicht zugänglich.

Nach sachverständiger Einschätzung besteht für derartige Grundstücke kein relevanter Grundstücksmarkt, da ein marktübliches Nachfrageinteresse regelmäßig nicht feststellbar ist. Eine Ableitung eines Verkehrswertes aus Marktpreisen ist daher nicht möglich.

4.6 Verkehrswert für das Grundstück B (Flurstück 18/9)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Abweichend wird unter Würdigung der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten der **Verkehrswert** für das Grundstück in 39343 Bebertal, AUF DER HOHEN HAIDE

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bebertal	1663	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bebertal	14	18/9

im Sinne des § 194 BauGB aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit einem symbolischen Wert von

1,- €

in Worten: ein 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.

Brandenburg an der Havel, den 08.01.2026

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht).

In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem 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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

– 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

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BauO LSA:

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [4] **Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel:** Baukosten 2018 Modernisierung/ Instandsetzung/ Umnutzung/ Sanierung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 23. Auflage
- [5] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage.

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.04.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)

7 Anlagen Fotodokumentation

Seite 1 von 7

Garagengebäude

linker Gebäudeteil



Garagengebäude
rechter Gebäudeteil



**Ansicht aus nordöstlicher Richtung auf das
Bewertungsgrundstück**



Anlage 4: Fotodokumentation
Seite 2 von 7

Garagengebäude von Nordwesten
(Rückseite)



Zugang zum Dachboden



Garage Innenansicht beispielhaft



Anlage 4: Fotodokumentation
Seite 3 von 7

Garage Innenansicht beispielhaft



alte Schwerkraftheizung



Dachboden



Anlage 4: Fotodokumentation
Seite 4 von 7

Unteransicht Asbestdach



Gebäude 2 Vorderansicht



Ansicht von rechts



Anlage 4: Fotodokumentation
Seite 5 von 7

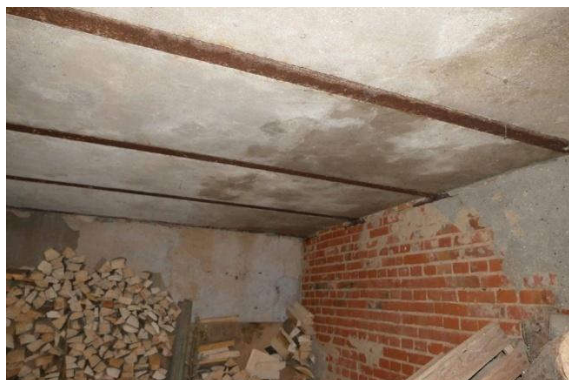
**Ansicht von links mit angrenzender
Nachbarschaftsbebauung in südöstliche
Richtung**



Innenansicht beispielhaft
starke Durchfeuchtung erkennbar



Innenansicht beispielhaft
starke Durchfeuchtung erkennbar



Anlage 4: Fotodokumentation
Seite 6 von 7

Ansicht in nordöstliche Richtung mit Zufahrt
Lage der Baulast (Zufahrt- und Leitungsbaulast)
und schematischer Verlauf der
Grundstücksgrenze (annähernd)



Schuppen steht gemäß Verlauf an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, entsprechend Liegenschaftskarte, außerhalb des Bewertungsgrundstücks



Flurstück 305 (Weg) in nördliche Richtung



Anlage 4: Fotodokumentation
Seite 7 von 7
Flurstück 305 (Weg) in südliche Richtung



Umfeld Burgstraße in südliche Richtung



Umfeld Burgstraße in nördliche Richtung

