

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74a, Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) für das

mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaute Grundstück

Bauernende 34 in 39646 Oebisfelde-Weferlingen OT Breitenrode



Ausfertigung	Geschäftsnummer	Wertermittlungstichtag
2 von 3	9 K 12/25	29.07.2025
Gutachtenfertigstellung	Geschäftsnummer Sachverständiger	Qualitätstichtag
13.03.2026	0844/24	29.07.2025

Verkehrswert

Flur 5 Flurstück 495/83

Bauernende 34 in 39646 Oebisfelde-Weferlingen OT Breitenrode

106.000,00 €

(in Worten: einhundertsechstausend Euro)

Zusammenfassung

Das Objekt ist ein Grundstück, welches mit einem einseitig angebauten **Mehrfamilienhaus** inkl. einer Garage und einem Anbau bebaut ist.

Das Grundstück befindet sich in **Breitenrode**, welches ein ca. 1 km langes Straßendorf mit rund 450 Einwohnern am Rand des Naturparks Drömling ist und zur Stadt Oebisfelde-Weferlingen gehört. Der Ort befindet sich ca. 1 km nördlich von Oebisfelde - nördlich der Bundesstraße B 188. Der westlich gelegene Ort Grafhorst in Niedersachsen ist weniger als 1 km entfernt - die Landesgrenze zu Niedersachsen verläuft somit in unmittelbarer Nähe. Die Straße „Bauernende“ stellt die zentrale Durchgangsstraße von Breitenrode dar. Das Grundstück befindet sich somit in einer für das Straßendorf typischen zentralen Lage innerhalb des Siedlungsbereichs. Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nahversorgung und Infrastruktur im Ort, der eingeschränkten ÖPNV-Anbindung, der ländlich-dörflichen Struktur, der ruhigen Lage, des hohen Grünflächenanteils sowie der Nähe zum Biosphärenreservat Drömling – ist die Wohnlage des Grundstücks als **einfache bis mittlere Wohnlage** einzustufen. Bei dieser Einstufung übersteigen die Nachteile (z. B. Entfernung zu größeren Zentren für weiterführende Versorgung, ländlich-kleinstädtische Struktur (u. a. begrenzte kulturelle und Freizeitangebote) geringfügig die Vorteile (z. B. gute Naherholungsmöglichkeiten). Die Einstufung stellt immer noch eine relativ ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, infrastruktureller Erschließung und naturnaher Umgebung dar.

Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom-, Gas- und Telefonversorgung (inkl. Glasfaser) **ortsüblich erschlossen**.

Das Baujahr des Mehrfamilienhauses wird mit ca. **1922** angenommen. Es stellt sich als nicht unterkellertes Massivbau mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebautem Dachgeschoss dar, indem sich insgesamt fünf Wohnungen befinden. Das Gebäude wurde ursprünglich als Pferdestall errichtet und ca. 1973 als Konsum aus- und umgebaut. In den 1990er Jahren entstand im Erdgeschoss eine Gastronomieeinheit sowie Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss. Es handelt sich bei den Wohnungen um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen und partiell eingeschränkter natürlicher Belichtung und Belüftung (z. B. teilweise Räume und Bad/WC im Erdgeschoss innenliegend und Dusche/WC's und Küchen im Dachgeschoss nur mit Oberlicht), jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen. Insbesondere die Wohnungen im Dachgeschoss weisen Stufenausbildungen auf. Die lichten Raumhöhen betragen im Dachgeschoss von ca. 2,51 m bis ca. 3,08 m (Drempel mind. ca. 0,54 m), im Obergeschoss ca. 2,40 m und im Erdgeschoss ca. 2,46 m.

Es konnten folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Mehrfamilienhaus festgestellt werden:

- ca. 1991 Erneuerung der Dacheindeckung und Dachentwässerung
- ca. 2001 Einbau isolierverglaster Kunststofffenster
- ca. 2007 partielle Erneuerung der Außenwände im Erdgeschoss und Erneuerung Geschosstreppe im Obergeschoss
- ca. 2008 Erneuerung Innenausbau (u. a. Elektrik, Fußbodenheizung (nicht Wohnung OG (straßenseitig)), Gastkombitherme oder Gastherme und Durchlauferhitzer, Umluftanlage, Wand-/Decken-/Fußbodenflächen; Außen- und Innentüren; Bad/WC)

Das Gebäude weist **teilweise eine nicht zeitgemäße und teilweise mittlere Ausstattung** auf. Die **Qualität der Ausstattung** wird als **überwiegend einfach bis teilweise mittel** eingestuft. Das Gebäude respektive die Wohnungen weisen einen dem Alter entsprechenden **befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die **umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten** erforderlich machen.

Die Nutzung des Objektes erscheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren.

Es liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude vor, nachdem ein **Endenergiebedarf** von ca. **256 kWh/m²a** ausgewiesen wird. Der Endenergiebedarf (**Energieeffizienzklasse H**) liegt im Bereich nicht energieeffizienter bzw. unsanierter Wohngebäude, weshalb die energetische Qualität als unterdurchschnittlich bzw. schlecht einzustufen ist.

Objektart	Mehrfamilienhaus
Belegenheit	Bauernende 34, 39646 Oebisfelde-Weferlingen OT Breitenrode Flur 5, Flurstück 495/83
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag / Erstellungsdatum	29.07.2025 / 29.07.2025 / 13.03.2026
Grundstücksgröße	479 m ² (→ Abs. 2.4.1)
Wohnfläche	ca. 469 m ² (→ Anlage 1) 3-Raum-Wohnung (EG) ca. 178 m ² 4-Raum-Wohnung (OG) ca. 86 m ² 5-Raum-Wohnung (OG) ca. 97 m ² 2-Raum-Wohnung (DG) ca. 54 m ² 3-Raum-Wohnung (DG) ca. 54 m ²
Pkw-Stellplätze	in 1 Garage vorhanden (→ Abs. 2.4.2)
Mieter / Pächter	nicht vorhanden - Leerstand (→ Abs. 2.3.1)
Rechte / Belastungen / baubehördliche Beschränkungen	Grundstück ist Bestandteil eines Denkmalbereichs (→ Abs. 2.3.2)
Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel	ca. 164.300 € (→ Abs. 2.4.7)
wertbestimmendes Verfahren	Ertragswertverfahren (→ Abs. 3.1.2)
Sachwert	- €
Ertragswert	106.000 € (→ Abs. 3.3.4)
Vergleichswert	- €
Verkehrswert / Wohnflächenpreis	106.000 € (→ Abs. 3.4) / 226 €/m ² (→ Abs. 3.4)
Bodenwert / Bodenwertanteil	28.700 € (→ Abs. 3.2) / 27,1 % (→ Abs. 3.4)

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	4
1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation	10
2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindegennzahlen	10
2.2. Marktsituation	14
2.3. Rechtliche Gegebenheiten	16
2.3.1. privatrechtliche Situation	16
2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation	17
2.4. Tatsächliche Eigenschaften	21
2.4.1. Form, Größe und topografische Lage	21
2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit	21
2.4.3. Erschließungszustand	23
2.4.4. Gebäude und Außenanlagen	23
2.4.5. Barrierefreiheit	28
2.4.6. Energetischer Zustand	28
2.4.7. Instandhaltungszustand / Bauschäden / Baumängel	30
2.4.8. Restnutzungsdauer	33
2.5. Künftige Entwicklungen	35
3. Ermittlung des Verkehrswertes	37
3.1. Grundlagen	37
3.1.1. Definition des Verkehrswertes	37
3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	37
3.1.3. Ablauf der Wertermittlungsverfahren	38
3.1.4. Modellkonformität	39
3.1.5. Modellansätze und -parameter	39
3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40–43	42
3.3. Allgemeines Ertragswertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27–34	45
3.3.1. Wert der baulichen Anlagen	45
3.3.2. Marktanpassung	52
3.3.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	53
3.3.4. Ertragswertberechnung	55

3.4. Verkehrswert	56
4. Literatur und Rechtsgrundlagen	59
Anlage 1 - Wohnflächenberechnung	60
Anlage 2 - Übersichtskarte	64
Anlage 3 - Übersichtskarte 2	65
Anlage 4 - Regionalkarte	66
Anlage 5 - Stadtplan	67
Anlage 6 - Mikrolage	68
Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem	69
Anlage 8 - Grundrisskizzen und Gebäudeschnitt	70
Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse	72
Anlage 10 - ZÜRS Hochwassergefährdung	73
Anlage 11 - Denkmalschutzauskunft	74
Anlage 12 - Fotodokumentation	76

Diese Verkehrswertermittlung umfasst **133** Seiten. Je eine Ausfertigung für:

1. Amtsgericht Haldensleben (PDF-Datei mit qualifizierter Signatur (QES))

2. Amtsgericht Haldensleben (PDF-Datei mit qualifizierter Signatur (QES))

3.

PDF Amtsgericht Haldensleben ((anonymisierte) Internet-Version des Verkehrswertgutachtens ohne Signatur)

© Urheberschutz: Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten.

Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht

Auftraggeber(in): Amtsgericht Haldensleben
- Auftrag durch Beschluss vom 23.06.2025

Eigentümer(in):

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 12/25

Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung: 29.07.2025 17.30 – 19.00 Uhr (Innen- und Außenbesichtigung)

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 29.07.2025

Teilnehmer(in) am Ortstermin: (Eigentümer) sowie
Die sonstigen Verfahrensbeteiligten verzichteten trotz fristgerechter Einladung auf eine Teilnahme am Ortstermin (entweder ausdrücklich oder durch Nichterscheinen).

Objekt: Grundstück mit Mehrfamilienhaus bebaut

Belegenheit: **Bauernende 34 in 39646 Oebisfelde-Weferlingen OT Breitenrode**

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von Breitenrode, Blatt 261, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	5	495/83	Dorfstraße	479 m ²

Grundbucheintragungen: Abteilung II (→ Abs. 2.3.1)
lfd. Nr. 4 - Zwangsversteigerungsvermerk

Mieter(in) / Pächter(in): zum Bewertungsstichtag sind angabegemäß **keine** Miet- oder Pachtverhältnisse vorhanden - das Grundstück ist ungenutzt

Verwalter(in): zum Bewertungsstichtag besteht angabegemäß **keine** (Zwangs)Verwaltung

Gewerbe, Maschinen und Betriebseinrichtungen: zum Bewertungsstichtag ist **keine** Gewerbenutzung festgestellt worden

Zubehör (§ 97 BauGB) zum Bewertungsstichtag wurde **kein** Zubehör festgestellt bzw. ist vorhandenen Gegenständen mit einer möglichen Zubehörereigenschaft kein beizumessender Wert zuzuordnen

Hausschwamm:	zum Bewertungsstichtag wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt (→ wichtige Hinweise unter Abs. 2.4.4)
Gebäudeversicherung:	es ist angabegemäß keine Wohngebäudeversicherung für das Grundstück vorhanden
Energieausweis:	es existiert ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude, der eine Energieeffizienzklasse H ausweist (→ Abs. 2.4.6)
baubehördliche Beschränkungen:	Grundstück ist Bestandteil eines Denkmalsbereichs (→ Abs. 2.3.2) es sind auskunftsgemäß keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen (Baulasten, Altlasten) vorhanden
nicht eingetragene Rechte / Belastungen und Nutzungsrechte Dritter:	werterhöhende Rechte oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes (z.B. Überbau) sind nicht bekannt geworden

Hinweise zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **29.07.2025** (= Tag der Ortsbesichtigung) als Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes. Sämtliche im Gutachten dokumentierten wertrelevanten Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes sowie Wertermittlungsansätze basieren auf dem genannten Stichtag.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes, von Bauteilen, Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Alle Feststellungen von mir erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die mir gegeben worden sind, bzw. auf vorhandenen Unterlagen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Alle gemachten Angaben durch die Beteiligten werden nach meiner Einschätzung / Wertung als richtig unterstellt.

Es konnte das komplette Grundstück besichtigt und bis auf den nicht ausgebauten Dachboden alle baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Das Objekt und das Grundstück konnten somit in einem für diese Wertermittlung angemessenen Umfang innen und außen besichtigt werden.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mithilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Es sind deshalb auch geringfügige Abweichungen bei der Darstellung im zweistelligen Nachkommabereich möglich, die jedoch keinen Werteeinfluss haben.

Zur sachgerechten Gutachtenerstattung sind Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden. Sollte das Vollstreckungsgericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- schriftlich erteilter Auftrag vom 23.06.2025 durch Beschluss vom 23.06.2025
- Grundbuchauszug von Breitenrode, Blatt 261 vom 02.04.2025

Von den Verfahrensbeteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- keine

Weiterhin wurden die folgenden Unterlagen, Informationen und Erkundigungen herangezogen:

- die am 29.07.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Rauminhalte und Flächen
- die bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, betreffend der Nutzungsart des Objektes
- Auszug aus dem Geobasisinformationssystem vom 15.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.07.2025
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 14.07.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.07.2025
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu vorliegenden Vergleichspreisen in der Kaufpreissammlung vom 30.07.2025
- planungsrechtliche Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vom 30.07.2025
- Bodenrichtwertauskunft (online) vom 30.07.2025 über Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

- Auskunft zu Bauunterlagen durch das Kreisarchiv des Landkreis Börde am 14.07.2025
- Auskunft aus den Bauunterlagen durch das Kreisarchiv des Altmarkkreis Salzwedel vom 07.08.2025
- Standortunterlagen (Karten, Marktdaten usw.) durch on-geo GmbH vom 13.02.2026
- Expose Homeday GmbH abgerufen am 30.07.2025 (inkl. Energieausweis)

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen, Merkmalen beschrieben.

2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindekennzahlen

Breitenrode ist ein Ortsteil der **Stadt Oebisfelde-Weferlingen** im **Landkreis Börde** im Bundesland **Sachsen-Anhalt**.

Räumliche Einordnung / Raumordnung / Mikrolage

Breitenrode ist ein ca. 1 km langes Straßendorf mit rund 450 Einwohnern, das am Rand des Naturparks Drömling und innerhalb des Niedermoorgebiets Drömling liegt. Der Ort befindet sich ca. 1 km nördlich von Oebisfelde - nördlich der Bundesstraße B 188. Der westlich gelegene Ort Grafhorst in Niedersachsen ist weniger als 1 km entfernt - die Landesgrenze zu Niedersachsen verläuft somit in unmittelbarer Nähe. Zwei Kilometer östlich liegt der Ortsteil Wassensdorf.¹

Die nächst gelegenen Städte sind Wolfsburg ca. 25 km entfernt, Helmstedt ca. 25 km entfernt, Haldensleben ca. 30 km entfernt, Braunschweig ca. 60 km entfernt, Magdeburg ca. 60 km entfernt sowie Hannover ca. 120 km entfernt.

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen wurde am 1. Januar 2010 im Rahmen einer Gemeindegebietsreform gegründet und umfasst neben der Kernstadt Oebisfelde und dem Flecken Weferlingen 14 Ortschaften mit insgesamt rund 14.000 Einwohnern. Oebisfelde und Weferlingen bilden ein geteiltes Grundzentrum gemäß dem Zentrale-Orte-Konzept des Landes Sachsen-Anhalt. Die Kreisstadt Haldensleben (Mittelzentrum) liegt ca. 30 km südöstlich, die Landeshauptstadt Magdeburg (Oberzentrum) ca. 60 km südöstlich. Der Landkreis Börde hat seinen Verwaltungssitz in Haldensleben und ist das Verwaltungszentrum für rund 167.600 Einwohner.

Die Straße „Bauernende“ stellt die zentrale Durchgangsstraße von Breitenrode dar. Das Grundstück befindet sich somit in einer für das Straßendorf typischen zentralen Lage innerhalb des Siedlungsbereichs. Die unmittelbare Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohnnutzung mit ländlichem Charakter geprägt. In der Straße „Bauernende“ befindet sich neben Wohngebäuden auch das Hotel & Restaurant „---“.

Als historische Besonderheit ist festzustellen, dass von 1954 bis zur deutschen Wiedervereinigung Breitenrode in der 5-km-Sperrzone der innerdeutschen Grenze lag, was die Entwicklung des Ortes über Jahrzehnte beeinträchtigt hat.

Wirtschaftliche Struktur und Arbeitsmarkt

Die wirtschaftliche Struktur in Oebisfelde-Weferlingen ist geprägt von kleinen und mittelständischen Handwerks-, Dienstleistungs-, Handels- und Industriebetrieben. Die unmittelbare Nähe zur Volkswagen-Stadt Wolfsburg (ca. 25 km mit dem Pkw) stellt einen bedeutenden

¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Breitenrode> (aufgerufen am 13.02.2026)

wirtschaftlichen Standortfaktor dar, da zahlreiche Einwohner der Region als Pendler dort beschäftigt sind.

VW ist mit rund 60.000 Mitarbeitern am Standort Wolfsburg ein zentraler Arbeitgeber für die gesamte Region. Der angekündigte Stellenabbau von bis zu 35.000 Stellen bis 2030 stellt ein Risiko dar. Bis Ende 2025 haben bereits rund 11.000 Stammbeschäftigte das Unternehmen verlassen. Die Standorte sind jedoch bis Ende 2026 gesichert, sofern die vereinbarten Sparziele erreicht werden.

Der Landkreis Börde weist im Vergleich zu anderen Regionen Sachsen-Anhalts eine vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote auf. Im Jahr 2025 lag die Quote bei rund 5,3 bis 5,6 Prozent und damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Der Landkreis Börde hatte damit die niedrigste Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt.

Die Kaufkraft in Sachsen-Anhalt liegt im bundesweiten Vergleich auf den hinteren Plätzen. Gemäß der GfK-Studie zur Kaufkraft 2025 belegt Sachsen-Anhalt einen der letzten drei Plätze unter den Bundesländern. Es ist jedoch ein Trend zur langsamen Schließung der Kaufkraftschere zwischen den neuen und alten Bundesländern erkennbar.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Bewertungsstandorts ist für die ländliche Lage als befriedigend (das bedeutet eingeschränkt, aber funktional) zu bewerten:

Die Bundesstraße B 188 verläuft südlich von Breitenrode und ist in ca. 1,5 km Entfernung erreichbar. Über die B 188 besteht Anschluss an die A 2 (Hannover - Berlin) (ca. 25 km) sowie an die A 39 (Wolfsburg - Salzgitter) bei Wolfsburg. Die Parkplatzsituation am Grundstück ist aufgrund der ländlichen Struktur als unproblematisch zu bewerten; Stellplätze sind auch auf dem eigenen Grundstück vorhanden.

Der Bahnhof Oebisfelde liegt ca. 2,8 km vom Grundstück entfernt (ca. 35–40 Minuten Fußweg bzw. ca. 5 Minuten mit dem Pkw). Von dort bestehen Regionalbahnverbindungen (RE 6 / Linie 308) nach Wolfsburg Hbf (ca. 13 km, Fahrzeit ca. 10 Minuten) und Magdeburg Hbf (ca. 70 km, Fahrzeit ca. 50–60 Minuten). Über Wolfsburg Hbf sind ICE-Verbindungen nach Berlin, Hannover und Hamburg erreichbar.

Breitenrode wird von Bussen der OhreBus Verkehrsgesellschaft (Linie 630) sowie der Personenverkehrsgesellschaft Altmarkkreis Salzwedel (PVGS, Linie 311) bedient. Die Bedienung erfolgt montags bis freitags vorwiegend im Schülerverkehr. Zusätzlich verkehren die Buslinien 381 und 382 in der Umgebung. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig in ca. 350 m Entfernung.

Der nächstgelegene internationale Flughafen Hannover-Langenhagen ist ca. 130 km mit dem Pkw entfernt - der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg ca. 65 km.

Infrastruktur und Versorgung

Im Ortsteil Breitenrode selbst sind keine Supermärkte oder Discounter, Kindergärten schulische Einrichtungen oder ärztliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen verfügt als Grundzentrum über eine solide Grundversorgungsinfrastruktur. In Oebisfelde (ca. 2 km) befinden sich Kindergärten, Grundschulen, eine Sekundarschule sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen (Gymnasien) und erweiterte Versorgungseinrichtungen sind in Haldensleben (ca. 30 km) bzw. Wolfsburg (ca. 25 km) vorhanden.

Die medizinische Grundversorgung wird ebenfalls über Oebisfelde sichergestellt, wo u. a. das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) Oebisfelde der Salus-Praxis GmbH sowie eine Gemeinschaftspraxis ansässig sind. Apotheken und Zahnarztpraxen befinden sich ebenfalls in Oebisfelde. Die Kreissparkasse Börde unterhält eine Geschäftsstelle in Oebisfelde. Die medizinische Versorgung auf Kreisebene wird über Haldensleben gewährleistet; die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Helmstedt und Wolfsburg.

Der Naturpark Drömling, der eine Fläche von etwa 28.000 Hektar umfasst und an der Grenze von Sachsen-Anhalt und Niedersachsen liegt, bietet ein hohes Naherholungspotenzial. Breitenrode liegt innerhalb dieses Naturraums und profitiert von der landschaftlichen Attraktivität des Drömlings, der als UNESCO-Biosphärenreservat anerkannt ist.

Bevölkerungsentwicklung und Entwicklungstendenzen

Der Landkreis Börde und die Stadt Oebisfelde-Weferlingen sind vom demografischen Wandel betroffen. Sachsen-Anhalt weist bundesweit den stärksten prognostizierten Bevölkerungsrückgang auf – laut der aktuellsten Regionalisierten Bevölkerungsprognose wird bis 2040 ein Rückgang von fast 13 % erwartet. Auch im Landkreis Börde sowie der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist eine annähernd vergleichbare rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Positiv wirkt sich die Nähe zum Wirtschaftsstandort Wolfsburg aus, der als Sitz des Volkswagen-Konzerns weiterhin eine stabilisierende Wirkung auf die Region hat. Die Lage an der Landesgrenze zu Niedersachsen ermöglicht eine Teilhabe an der wirtschaftlichen Dynamik des niedersächsischen Raums. Die Immobilienpreise in der Region liegen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, was für bestimmte Zielgruppen (Pendler nach Wolfsburg/Braunschweig) eine gewisse Attraktivität darstellt.

Insgesamt ist die Makrolage als ländlicher Raum mit Anbindung an den Wirtschaftsraum Wolfsburg zu charakterisieren. Die Region weist strukturelle Herausforderungen durch den demografischen Wandel und eine unterdurchschnittliche Kaufkraft auf, profitiert jedoch von der Nähe zu Wolfsburg und der guten Erreichbarkeit der A 2 sowie von dem hohen Naherholungswert des Naturparks Drömling.

Immobiliäre Umgebung und Bebauungsstruktur

Breitenrode weist die typische Struktur eines Straßendorfs auf. Die Bebauung entlang der Straße „Bauernende“ ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen und sanierte Resthöfe geprägt. Die Grundstücke sind in der Regel großzügig geschnitten mit Flächen, die teilweise deutlich über 1.000 m² liegen.

Die Gebäudesubstanz ist heterogen: Neben sanierten und modernisierten Wohnhäusern finden sich auch ältere, teilweise unsanierte Gebäude mit Nebengebäuden landwirtschaftlichen Ursprungs. Die Bausubstanz stammt überwiegend aus dem 18. bis 20. Jahrhundert. Vereinzelt sind Neubauten oder grundlegend sanierte Objekte vorhanden.

Der Grünflächenanteil ist aufgrund der dörflichen Struktur und der Lage am Drömling als hoch zu bewerten. Die Bebauungsdichte ist gering. Gewerbliche Nutzungen beschränken sich auf einzelne Kleingewerbebetriebe und das örtliche Hotel. Eine städtebauliche Verdichtung oder Geschosswohnungsbau ist nicht vorhanden.

Immissionssituation

Nennenswerte Lärm-, Luft- oder Geruchsbelastungen sind am Bewertungsobjekt nicht erkennbar. Die B 188 verläuft in ausreichender Entfernung südlich des Ortes; durch die Ortsumgehung Oebisfelde ist der Durchgangsverkehr weiter reduziert worden. Industriebrachen, Hochspannungsleitungen oder Funkmasten in unmittelbarer Nähe des Grundstücks sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Emissionen (Gerüche, saisonaler Maschinenlärm) sind aufgrund der ländlichen Lage nicht auszuschließen, bewegen sich jedoch im ortsüblichen Rahmen. Rückwärtig schließt sich das Grundstück eines Landwirts an.

Fazit

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren – insbesondere der eingeschränkten Nahversorgung und Infrastruktur im Ort, der eingeschränkten ÖPNV-Anbindung, der ländlich-dörflichen Struktur, der ruhigen Lage, des hohen Grünflächenanteils sowie der Nähe zum Biosphärenreservat Drömling – ist die Wohnlage des Bewertungsobjekts als **einfache bis mittlere Wohnlage** einzustufen.

Bei dieser Einstufung übersteigen die Nachteile (z. B. Entfernung zu größeren Zentren für weiterführende Versorgung, ländlich-kleinstädtische Struktur (u. a. begrenzte kulturelle und Freizeitangebote) geringfügig die Vorteile (z. B. gute Naherholungsmöglichkeiten). Die Einstufung stellt immer noch eine relativ ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, infrastruktureller Erschließung und naturnaher Umgebung dar.²

² Die Bewertung wird gestützt durch die Bodenrichtwerte für Breitenrode respektive Oebisfelde. Diese liegen für Mischgebiete in der Stadt Oebisfelde zwischen 50 €/m² und 120 €/m² (Stand 2025) und in Ortslagen um Oebisfelde herum bei 20 €/m² bis 60 €/m². Das Bewertungsgrundstück weist einen Bodenrichtwert von 60 €/m² auf. Dies bestätigt eine einfache bis mittlere Wohnlage innerhalb der Gemeinde.

2.2. Marktsituation

Immobilienmarktrends und Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in Deutschland

Mehrfamilienhäuser haben sich im Jahr **2025** als die am **stärksten nachgefragte Wohnimmobilienkategorie** erwiesen. Laut vdp-Index verteuerten sich Mehrfamilienhäuser deutschlandweit im Jahresvergleich um 5,3 Prozent und waren damit der Haupttreiber des Anstiegs der Wohnimmobilienpreise. Bereits im dritten Quartal 2025 hatten die Preise für Mehrfamilienhäuser mit +5,2 Prozent auf Jahressicht kräftiger zugelegt als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum (+2,4 Prozent).³

Die anhaltende Knappheit an Wohnraum drückte sich im vierten Quartal 2025 auch in weiter **anziehenden Neuvertragsmieten** in Mehrfamilienhäusern aus: Im Vergleich zum Schlussquartal 2024 erhöhten sie sich um 3,5 Prozent. Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen insgesamt um 4,3 Prozent im Jahresvergleich.⁴ Da das Mietwachstum jedoch nicht mit dem Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern Schritt hielt, ging die Rendite gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen leicht zurück.

Die **Neubautätigkeit** in Deutschland **bleibt deutlich hinter dem Bedarf zurück**. Im ersten Halbjahr 2025 wurden lediglich 110.000 Wohnungen im Neu- und Umbau genehmigt – ein Plus von nur 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sank 2025 deutlich auf unter 251.900 gegenüber dem Vorjahr. Der Vergleich mit früheren Jahren verdeutlicht den Rückstand: 2021 lagen die Genehmigungen in den ersten elf Monaten noch bei deutlich über 300.000 Wohnungen.⁵

Besonders bei Mehrfamilienhäusern blieben die Baugenehmigungen rückläufig. Ein knappes Angebot, geringe Neubautätigkeit und weiteres Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen dürften die Nachfrage auch 2026 hoch halten. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung sieht eine mögliche Trendwende beim realen Bauvolumen erst ab 2026.⁶

Die aktuellen **Bauzinsen** liegen zwischen 3,6 und 4,2 Prozent pro Jahr.⁷ Im Vergleich zum historischen Tiefstand (unter 1 Prozent in 2020/2021) sind die Zinsen deutlich gestiegen, bewegen sich jedoch **historisch gesehen auf einem moderaten Niveau**. Das stabile Zinsumfeld bietet Planungssicherheit für Investoren und Bauherren.

Regionaler Immobilienmarkt

Der **Gutachterausschuss** veröffentlichte in seinem Dashboard⁸ für das **2. Quartal 2025** einen mittleren Vergleichspreis von **629 €/m²** Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser (sämtliche Baujahre) im Landkreis Börde. Für das gesamte Jahr **2024** betrug der mittlere Vergleichspreis **535 €/m²**, was einen deutlichen Preisanstieg im Bereich des Teilmarktes Mehrfamilienhäuser darstellt (vgl. vorherigen Abschnitt).

³ https://www.haufe.de/immobilien/investment/vdp-immobilienpreisindex_256_515900.html (aufgerufen am 13.02.2026)

⁴ <https://www.pfandbrief.de/anstieg-der-immobilienpreise-dauert-weiter-an-2/> (aufgerufen am 13.02.2026)

⁵ <https://www.bauindustrie.de/themen/artikel/baugenehmigungen-gedaempfte-halbjahresbilanz-2025> (aufgerufen am 21.08.2025)

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/07/PD25_261_3111.html (aufgerufen am 21.08.2025)

⁷ <https://www.finanztip.de/baufinanzierung/hypothekenzinsen/> (aufgerufen am 21.08.2025)

⁸ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/6b6c66d92788464f9d3101c-fa0e25f7b> (aufgerufen am 13.02.2026)

Der Immobilienmarkt in Oebisfelde-Weferlingen ist als **ländlich geprägter Markt** in Großstadtrandlage von Wolfsburg mit **moderatem Preisniveau** zu charakterisieren. Die Immobilienpreise liegen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. So betragen die durchschnittlichen Angebots-Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen ca. 1.663 €/m² und für Wohnhäuser ca. 1.308 €/m².⁹

Die aktuelle Angebotspreissituation für Mehrfamilienhäuser in Oebisfelde-Weferlingen ist bei den gängigen Immobilienportalen¹⁰ zwar durch ein vergleichsweise hohes Angebot bei niedrigem Preisniveau gekennzeichnet - jedoch liegen bei einigen Angeboten wesentliche Kennzahlen (Wohnfläche, Grundstücksgröße) nicht vor. Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser liegen zwischen 159.000 € und 259.000 €, was Quadratmeterpreisen von ca. 530 €/m² - 1.450 €/m² entspricht. Erfahrungsgemäß werden Angebotspreise i. d. R. noch nachverhandelt und führen zu niedrigeren tatsächlichen (Ver)Kaufpreisen, die bis zu 20 % unter dem ursprünglichen Angebotspreisen liegen können- so dass im Allgemeinen von einer Vergleichskaufpreisspanne von **ca. 416 €/m² - 1.160 €/m²** ausgegangen werden kann.

Fazit

Der Immobilienmarkt in Oebisfelde-Weferlingen ist als sogenannter Käufermarkt¹¹ (u.a. viele Angebots-Objekte im Verhältnis zur Einwohnerzahl, längere Vermarktungszeiten) einzuschätzen.

Die unmittelbare Nähe zum VW-Standort Wolfsburg (ca. 20 km) macht Breitenrode attraktiv für Pendler, die günstigeren Wohnraum suchen. Die Lage im Naturpark bietet hohe Wohn- und Lebensqualität, was für bestimmte Zielgruppen (Familien, Naturliebhaber) attraktiv ist.

Gleichzeitig könnte der geplante Abbau von bis zu 35.000 Stellen bei VW bis 2030 die regionale Nachfrage nach Wohnraum dämpfen und ggf. zu Abwanderung führen. Zudem droht Sachsen-Anhalt bis 2040 ein Bevölkerungsverlust von rund 13 Prozent. Auch wenn Oebisfelde-Weferlingen bisher besser dasteht, ist ein langfristiger Rückgang nicht auszuschließen. Die geringe Bevölkerungsdichte (55 Einwohner/km²) und die ländliche Prägung begrenzen ebenfalls das Nachfragepotenzial für Mehrfamilienhäuser.

⁹ <https://www.immobilienscout24.de/Suche/de/sachsen-anhalt/boerde-kreis/oebisfelde/haus-kaufen> (aufgerufen am 13.02.2026)

¹⁰ Immowelt, ImmoScout24, Kleinanzeigen, Budenheld, Immonet, SZ-Immobilienmarkt, Immosuchmaschine

¹¹ Ein Käufermarkt (auch: Nachfragermarkt) ist eine Marktsituation, in der das Angebot die Nachfrage übersteigt. Das bedeutet, dass mehr Immobilien zum Verkauf stehen, als Käufer vorhanden sind, die diese erwerben möchten.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Unter den rechtlichen Gegebenheiten versteht man die Bindung des Grundstückes an das private und öffentliche Recht.

2.3.1. privatrechtliche Situation

Hinweis: Es werden bei dieser Verkehrswertermittlung auf Grund versteigerungsrechtlicher Bedingungen keine Rechte bzw. Belastungen berücksichtigt. Das bedeutet, dass das Grundstück bzw. Erbbaurecht als Gegenstand der Versteigerung im Sinne der §§ 55, 20 ZVG bewertet wird.

Abt. II des Grundbuchs: In **Abteilung II** des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten (aus Datenschutzgründen werden die Eintragungen in dem Grundbuch-Blatt nur verkürzt wiedergegeben):

lfd. Nr. 4 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 12/25)

Der Vermerk hat **keinen Werteinfluss**, da er nach der Zwangsversteigerung von Amts wegen gelöscht wird.

Abt. III Grundbuch: Im Normalfall einer Verkehrswertermittlung sind diese ohne Bedeutung für den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Die ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Vollstreckungsgericht gewürdigt und bleiben für die Verkehrswertermittlung generell unberücksichtigt.

Im Übrigen wird auch zur Wahrung einschlägiger datenschutzrechtlicher Vorgaben darauf verzichtet, die Eintragungen in der Dritten Abteilung wiederzugeben.

Bodenordnungsverfahren (Sanierung / Umlegung / Enteignung) Gemäß Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte / Belastungen: Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind **nicht bekannt** geworden.

Die auf dem Grundstück vorhandenen duldungspflichtigen, der grundstückseigenen Versorgung dienenden Leitungen örtlicher Leitungsbetreiber bedürfen keiner dinglichen Sicherung.

**Miet- /
Pachtverhältnisse:**

Es ergaben sich bei der Ortsbesichtigung **keine** Anzeichen für Miet- oder Pachtverhältnisse. Das Objekt wird angabegemäß nicht genutzt und ist augenscheinlich leer stehend.

2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Börde Land ist das Grundstück im Denkmalverzeichnis als Teil des **Denkmalbereichs „Kolonie Drömling“** (→ Anlage 11) erfasst.

Denkmalpflegerische Anforderungen bestehen demnach bei der Gestaltung der von öffentlichen Straßen und Plätzen einsehbaren Gebäudeteile, also der Gestaltung der Fassaden, Fenster und Türen, Dächer sowie der Einfriedungen und Toranlagen.

Der Denkmalschutz gehört zu den stärksten Bindungen des Privateigentums. Die Beschränkungen des Grundstücks müssen allerdings vom Sachverhalt geboten und ihrer Ausgestaltung sachgerecht sein.

Als Einschränkung des Privateigentums sind insbesondere:

- die Erhaltungspflicht
- das Abbruchverbot
- das Instandhaltungsgebot und
- gegebenenfalls das Wiederherstellungsgebot

zu nennen

Die Denkmaleigenschaft bringt für den Eigentümer Vor- und Nachteile mit sich. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und eine oft ansprechende Bausubstanz sind zum Beispiel gegenüber höheren Aufwendungen für die denkmalgerechte Sanierung und Instandhaltung abzuwägen. Die Denkmaleigenschaft ist somit nicht per se nachteilig, sondern kann sowohl werterhöhend als auch wertmindernd sein.

Konkrete Auflagen zum denkmalgerechten Umgang mit der geschützten Substanz können erst im Rahmen eines Antragsverfahrens anhand hinreichend beurteilungsfähiger Bauvorlagen erteilt werden. Diese lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Deshalb können die wertbeeinflussenden Belange des Denkmalschutzes in diesem Gutachten zunächst nur pauschal als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (→ Abs. 3.3.3) berücksichtigt werden. Nach Vorlage von diesbezüglichen Informationen (Feststellungen, Umfang von geförderten Maßnahmen, Angaben zu Nutzungsbeschränkungen und einer konkreten Zusage über die Höhe von zu erwartenden Zuschüssen) können sich deshalb durch Wertveränderungen ergeben, die dann zusätzlich zum vorliegenden Gutachten zu berücksichtigen wären.

- Baulasten:** Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreis Börde liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
- Altlasten:** Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landkreis Börde liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Altlastenverzeichnis vor.
- Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder in den Baulichkeiten untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstituten ausgeübt werden kann. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.
- Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) (vorbereitende Bauleitplanung):** Gemäß Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich das Grundstück in einem Flächennutzungsplan und wird als **gemischte Baufläche (M)** ausgewiesen.
- Aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich noch kein unmittelbares Baurecht, da dieser keine Rechtsnorm darstellt, sondern lediglich eine verwaltungsinterne Maßnahme eigener Art, die die Gemeinde bei der Aufstellung ihrer B-Pläne bindet. Baurecht wird entweder durch einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan; vgl. § 30 BauGB) erzeugt oder ergibt sich für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – sofern ein Bebauungsplan noch nicht erstellt wurde – aus § 34 BauGB.
- Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 BauGB) (verbindliche Bauleitplanung):** Ein Bebauungsplan (B-Plan) ist eine gemeindliche Satzung, die als Rechtsnorm gegenüber jedermann gilt und „Parzellenscharf“ für jedes Grundstück seines Plangebiets festsetzt, was bauplanungsrechtlich erlaubt ist. Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht jedoch **kein** (qualifizierter) Bebauungsplan.
- Mangels fehlender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan kann daher die Zulässigkeit von Bauvorhaben allein nach den entsprechenden Vorschriften des BauGB beurteilt werden. So sind für die im „Zusammenhang bebauten Ortsteile“ der § 34 BauGB und für das Bauen im „Außenbereich“ der § 35 BauGB heranzuziehen.

Gemäß der Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich das Grundstück im Innenbereich (§ 34 BauGB). Nach § 34 (1) sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 34 (2) beurteilt sich die Zulässigkeit der Vorhaben allein nach der näheren Umgebung, wenn deren Eigenart einem definierten Baugebiet [im Sinne § 5 (2) BauGB und in der Folge den Festlegungen der Baunutzungsverordnung – BauNVO – insbesondere § 17 BauNVO] entspricht.

Es ist für das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag zu unterstellen, dass es sich entsprechend der Lage um eine **Baufläche** in einem **Mischgebiet** handelt, in dem Nutzungen zulässig sind, die der zum Besichtigungstermin vorgefundenen entsprechen.

Eine weitere Bebauung des Grundstücks ist nach Art, Größe und Lage der bestehenden Bebauungen augenscheinlich nicht mehr gegeben.

Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit eventuell vorhandenen Bauzeichnungen und -genehmigungen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle **Legalität** der baulichen Anlagen und Nutzungen **vorausgesetzt**.

weitere Satzungen und Baugebote:

Es wird davon ausgegangen, dass keine Erhaltungssatzungen i.S.d. §§ 172–174 oder städtebauliche Gebote i.S.d. §§ 175–179 BauGB vorliegen. Gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Stadt Oebisfelde-Weferlingen nicht bekannt.

Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich das Grundstück im **Biosphärenreservat Drömling**. Die Ausweisung einer Fläche als Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil nach den §§ 12 ff. BNatSchG i.V.m. dem Landesrecht, Naturpark sowie ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich einer Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Natura 2000) bzw. der Vogelschutzrichtlinie ist mit erheblichen Nutzungsbeschränkungen und ggf. Ausgleichs- bzw. Entschädigungsansprüchen verbunden und steht (bei unbebauten Grundstücken) einer Bau-erwartung grundsätzlich entgegen. Ein Werteeinfluss für das bebaute Grundstück ergibt sich jedoch dadurch nicht, da dieser bereits **im Boden(richt)wert** (→ Abs. 3.2) mit **berücksichtigt** ist.

**Hochwasser(schutz) /
Naturgefahren:**

Gemäß Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen bestehen für das Grundstück diesbezüglich **keine** besonderen Auflagen oder Einschränkungen der Bebaubarkeit.

Entsprechend der Naturgefahren-Analyse (→ Anlage 9) sowie der ZÜRS-Hochwassergefährdung (→ Anlage 10) sind darüber hinaus auch keine Beeinträchtigungen bekannt.

Entwicklungszustand:

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand **„erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet“**.

Insgesamt kann die Zulässigkeit von Bauvorhaben nur anhand der Prüfung im Einzelfall entschieden werden.

**Beitrags- und
Abgabensituation:**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Bauernende“ nach Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen als **endgültig erschlossen** im Sinne des Baugesetzbuches.

In Sachsen-Anhalt wurden die Straßenausbaubeiträge rückwirkend zum 1. Januar 2020 abgeschafft. Das bedeutet, dass Gemeinden seit diesem Datum keine Beiträge von Eigentümern für den Ausbau, die Verbesserung oder Erneuerung von Straßen mehr erheben dürfen, wenn die Beitragspflicht nach dem 31. Dezember 2019 entstanden ist. Durch die Anwendung des BauGB können für Grundstückseigentümer grundsätzlich weitere Aufwendungen (z. B. **Erschließungsbeiträge**) entstehen, die im vorliegenden Fall nicht zu erkennen sind bzw. nach Auskunft der Stadt Haldensleben kurz- und mittelfristig **nicht entstehen**.

Gemäß den Auskünften der Stadt Oebisfelde-Weferlingen sind auch **keine rückständigen Erschließungsbeiträge** gem. § 127 ff. BauGB bekannt.

Gegebenenfalls wird davon ausgegangen, dass valutierende „öffentliche Lasten“ bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den oder die Beitragsgläubiger ausgeglichen werden bzw. die Forderungen im Rahmen des „geringsten Gebotes“ im Zwangsversteigerungsverfahren befriedigt werden.

2.4. Tatsächliche Eigenschaften

2.4.1. Form, Größe und topografische Lage

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar. Beim Ortsaufmaß wurde eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Lage, der Bebauung und der Grundstücksgrenzen mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (→ Anlage 7) dargestellten Grundstücksgrenzen festgestellt.

Das 479 m² große Grundstück ist annähernd bzw. weitestgehend rechteckig geformt und stellt sich entsprechend den Angaben zur tatsächlichen Nutzung im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem als 479 m² große Wohnbaufläche dar. Die Straßenfrontlänge an der Straße „Bauernende“ beträgt ca. 14 m und die Grundstückstiefe beträgt bis ca. 38,5 m.

Die topografische Lage ist augenscheinlich annähernd eben.

Das Grundstück wird im Süden durch die Straße „Bauernende“ respektive einen Straßenbegleitgrünstreifen sowie Geh- und Fahrradweg begrenzt. An allen anderen Seiten schließen sich bauliche Anlagen eines (historischen) Gehöftes (Wohnhäuser mit Nebengebäuden) an. Rückwärtig existiert augenscheinlich ein landwirtschaftlich genutztes Hallengebäude.

2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

Auf dem Grundstück befinden sich im Wesentlichen folgende bauliche Anlagen mit den angegebenen Nutzungen:

- Mehrfamilienhaus mit rückwärtiger Garage → Wohnnutzung mit ca. 469 m² Wohnfläche (→ Anlage 1) sowie ca. 1 Garage/Abstellraum

3-Raum-Wohnung (EG) ca. 178 m²

Drei ausgebaute Räume weisen eine lichte Raumhöhe von ca. 2,46 m auf, werden über eine Umluftanlage be- und entlüftet und wurden augenscheinlich als Wohn- / Schlaf- / Hobbyräume genutzt. Jedoch weisen die Räume **keine natürlichen Belichtungsmöglichkeiten** auf, wodurch sie gemäß § 46 Abs. 2 BauO LSA **nicht als Aufenthaltsräume eingeordnet** werden können. Auch nach überwiegender Auffassung der Marktteilnehmer wäre eine volle Anrechnung der Räume als Wohnraum unangemessen. Daher findet die **eingeschränkte Nutzbarkeit** dieser Räume Berücksichtigung beim Ansatz der Nettokaltmiete für die Wohneinheit.

4-Raum-Wohnung (OG)	ca. 86 m ²
5-Raum-Wohnung (OG)	ca. 97 m ²
2-Raum-Wohnung (DG)	ca. 54 m ²
3-Raum-Wohnung (DG)	ca. 54 m ²

Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus befindet sich giebelständig auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Über die Giebelseite wird die Wohnung im Erdgeschoss begangen. Eine straßenseitige Einfriedung ist nicht vorhanden. Die Zuwegung und Zufahrt (zur rückwärtigen Garage) auf dem Grundstück ist unbefestigt. Traufseitig befindet sich ein weiterer Gebäudeeingang, der zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss führt. Rückwärtig befindet sich ein einfacher, kleinerer Anbau im Rohbauzustand. In diesem Bereich stellt sich das Grundstück in einem verwilderten Zustand dar.

Das Mehrfamilienhaus wurde angabegemäß ursprünglich zu Wohnzwecken genutzt, ist jedoch zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und angabegemäß seit Anfang 2025 leerstehend.

Das Grundstück wird durch Grenzbebauungen (Mehrfamilienhaus) und partiell durch Zuanlagen (Kunststoffelementzaun) der Nachbargrundstücke eingefriedet.

Ein überdachter Pkw-Stellplatz ist auf dem Grundstück im Bereich der Garage vorhanden.

Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen stellen sich in einem überwiegend nicht instand gehaltenen Zustand dar. Es ist ein umfangreicher Instandhaltungsstau bzw. Bauschäden erkennbar.

Ausgehend von der Gebäudeart und der Grundrissgestaltung ist für das Mehrfamilienhaus grundsätzlich eine Nutzung zu Wohnzwecken (**wohnwirtschaftliche Nutzung**) als nachhaltige Nutzung zu unterstellen und eine **Renditeerwartung** vorauszusetzen.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird ein Zustand des Objektes unterstellt, der die nachhaltige Nutzbarkeit gewährleistet. Diese Überlegungen werden berücksichtigt, indem Roherträge und eine Restnutzungsdauer angesetzt werden, wie sie sich bei einem (fiktiv) instand gesetzten Gebäude ergeben würden. Die anfallenden Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.

Die **Drittverwendungsfähigkeit** der Immobilie wird unterstellt, wenn

- eine anderweitige Nutzung ohne wesentliche Umbaumaßnahmen möglich ist oder
- bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung auch in Zukunft gegeben ist.

Die Drittverwendungsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit des Bewertungsobjekts, unabhängig von der bisherigen, eigentümerbezogenen Nutzung auch durch einen marktüblichen Dritten wirtschaftlich sinnvoll und rechtlich zulässig genutzt werden zu können. Drittverwendung im engeren Sinne ist die Möglichkeit, eine Immobilie zu einem beliebigen Zeitpunkt einer anderen Nutzung zuzuführen. Dabei sollte der Kostenaufwand zur Umnutzung gering sein. Dies folgt der Überlegung, dass die Nutzung der Immobilie während der gesamten wirtschaftlichen (Rest-)Nutzungsdauer möglichst störungsfrei erfolgen sollte.

Die Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen der vorhandenen Nutzung **gegeben**.

Die **Vermietbarkeit, Verwert- / Veräußerbarkeit** wird aufgrund der in Abs. 2.2 beschriebenen Marktsituation sowie des baulichen Zustandes als

sehr schlecht - **schlecht** - **ausreichend** - mittelmäßig / normal - gut - sehr gut beurteilt.

2.4.3. Erschließungszustand

Das Grundstück wird durch die Straße „Bauernende“, deren Fahrbahn im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit einem Asphaltbelag befestigt ist, erschlossen. Befestigte Geh- und Fahrradwege, eine Straßenbeleuchtung sowie ein Straßenbegleitgrünstreifen sind vorhanden. Parkbuchten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Das Grundstück befindet sich nach Auskunft der Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Straße. Eine Zufahrt zum Wertermittlungsobjekt von der Straße „Bauernende“ aus ist gegeben.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß den Angaben der zum Orts-termin anwesenden Personen bzw. der Versorgungsträger in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Telefon
- Glasfaser (Anschlüsse in 3 von 5 Wohnungen vorhanden)

und stellen somit eine **ortsübliche Erschließungssituation**¹² dar.

2.4.4. Gebäude und Außenanlagen

Die Baubeschreibung ist von mir anhand der gegebenen Erklärungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit diese von mir eingesehen werden konnten. Beschrieben werden stichpunktartig die vorherrschenden Ausführungen, die jedoch in Teilbereichen abweichen können.

Auch erfüllt die Beschreibung der baulichen Anlagen nicht den Zweck eines Bauschaden-gutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solchen Schädlinge zu erheben.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelastender Baustoffe durchgeführt, die in die Substanz eingreifen.

Ein Befall durch Echten Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Die Feststellung bezieht sich lediglich auf eine visuelle Untersuchung sichtbarer Gebäudebe-reiche. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Für nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Ein-druck auf diese Bereiche übertragbar ist und ansonsten Schäden- und Mängelfreiheit be-steht. Ich übernehme demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. In diesem Gutachten enthaltene Aussagen dies-bezüglich sind nur im Sinne eines Hinweises zu werten.

¹² Erschlossen ist ein Grundstück nach § 131 Abs. 1 BauGB, wenn der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage (Straße, Versorgungsleitungen usw.) aus, eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu dem Grundstück zu nehmen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden jedoch im Deckenbereich der rückwärtigen Garage respektive unterhalb der Terrasse des Obergeschosses des Wohnhauses augenscheinlich erhebliche Schäden im Außenwand- und Deckenbereich festgestellt, die höchstwahrscheinlich durch Feuchtigkeit verursacht wurden. Es wurden hier gravierende Zerstörungen der Brettschalung wahrscheinlich durch den Weißen Porenschwamm festgestellt.

Zunächst gab es vor Ort wahrscheinlich keine direkten Hinweise auf Hausschwamm. Da sich der Hausschwamm aber vorwiegend nicht sichtbar innerhalb von Baukonstruktionen ausbreitet, kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass die Schäden auch durch Hausschwamm verursacht worden sein könnten. Die besondere Gefahr, die vom Hausschwamm ausgeht, besteht insbesondere in der „verdeckten“ Ausbreitung, die dann unter Umständen auch zum überraschenden Einsturz von Tragkonstruktionen führen kann. Er ist ein schwerer Baumangel nach dem BGB. Aus diesem Grunde ist der Hausschwamm in einigen Bundesländern auch meldepflichtig (in Sachsen-Anhalt besteht keine Meldepflicht).

Im vorliegenden Fall wird bei einer geplanten Sanierung des Objektes daher dringend empfohlen, einen entsprechenden Fachmann zurate zu ziehen, um gegebenenfalls eine fachgerechte Sanierung durchführen lassen zu können. Zur verbindlichen Bestimmung oder zum Ausschließen von Bauschäden wird grundsätzlich empfohlen, einen Sachverständigen für Bauschäden hinzuziehen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden.

Es konnten folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Mehrfamilienhaus festgestellt werden:¹³

- ca. 1991 Erneuerung der Dacheindeckung und Dachentwässerung
- ca. 2001 Einbau isolierverglaster Kunststofffenster
- ca. 2007 partielle Erneuerung der Außenwände im Erdgeschoss
- ca. 2007 Erneuerung Geschosstreppe im Obergeschoss
- ca. 2008 Erneuerung Innenausbau im Erdgeschoss
u. a. Elektrik, Fußbodenheizung, Gastkombitherme, Umluftanlage, Wand-/Decken-/Fußbodenflächen; Außen- und Innentüren; Bad/WC
- ca. 2008 Erneuerung Innenausbau im Ober- und Dachgeschoss
u. a. Elektrik, Fußbodenheizung (nicht Wohnung OG (straßenseitig)), Gastherme und Durchlauferhitzer, Wand-/Decken-/Fußbodenflächen; Außen- und Innentüren; Fenster; Bad/WC

Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen

Das Baujahr des Mehrfamilienhauses wird an Hand vorliegender Bauunterlagen mit ca. **1922** angenommen. Es stellt sich nunmehr als nicht unterkellertes Massivbau mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebautem Dachgeschoss dar, indem sich fünf Wohnungen befinden. Das Gebäude wurde ursprünglich als Pferdestall errichtet und ca. 1973 als Konsum aus- und umgebaut. In den 1990er Jahren entstand im Erdgeschoss eine Gastronomieeinheit sowie Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss.

¹³ Die Zeitpunkte der Modernisierungen müssen aufgrund fehlender Angaben / Informationen geschätzt werden.

Es handelt sich bei den Wohnungen um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen und partiell eingeschränkter natürlicher Belichtung und Belüftung (z. B. teilweise Räume und Bad/WC im Erdgeschoss innenliegend und Dusche/WC's und Küchen im Dachgeschoss nur mit Oberlicht), jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen. Insbesondere die Wohnungen im Dachgeschoss weisen Stufenausbildungen auf.

Die lichten Raumhöhen betragen im Dachgeschoss von ca. 2,51 m bis ca. 3,08 m (Drempel mind. ca. 0,54 m), im Obergeschoss ca. 2,40 m und im Erdgeschoss ca. 2,46 m.

Bauausführung und Ausstattung

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton oder Bruchsteinmauerwerk
Außenwände / Fassade:	Massivwand wahrscheinlich als Mauerwerks- oder Mischkonstruktion (Wandstärke (EG) ca. 45 cm) mit DDR-Kratzputz bzw. rückwärtig partiell Glättputz im Obergeschoss Sockelbereich mit Glättputz
Dachform / Eindeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung sowie Dachentwässerung (Titanzink) und Wärmedämmung Gaubenausbildungen mit Schindelverkleidung Anbau mit Flachdach und bituminöser Eindichtung sowie Dachentwässerung
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster (partiell mit Außenjalousien); Außenfensterbänke als Spaltklinkerbelag und Innenbänke als Fliesenbelag oder Holzfaserplattenelemente Dachflächenfenster aus Holz (DG) sowie partiell Dachoberlichter (OG)
Außentüren:	3-fach verriegelte Kunststofftüren mit Glasausschnitt Wohnungseingangstüren (OG/DG) als 1-fach-verriegelte Holzfurniertüren Fenstertür (Terrasse OG rechts) Garagentor als 2-flügliges Brettentor
Innenwände:	massive Wandkonstruktion und partiell GK-Wände
Innenwandverkleidung:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete oder Holzpaneelverkleidung OG/DG mit GK-Vorsatzschale vor Außenwand Küchen (OG/DG) mit Fliesenspiegel Küche (EG), Duschen/WCs bzw. Bäder/WCs mit Fliesenbelag (raumhoch) Garage mit Glättputz
Geschossdecke:	wahrscheinlich Massivdecke (EG) und Holzbalkendecke (OG)

Deckenverkleidung:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete oder Holzpaneelverkleidung Garage mit Brettschalung
Fußboden / -belag:	wahrscheinlich (Trocken)Estrich mit PVC- oder Laminatbelag oder Fliesenbelag Hausflur (EG/OG) mit Natursteinplattenbelag Dusche/WC (DG links), Küche (OG rechts) mit Fliesenbelag Garage mit Betonboden Terrasse (OG rechts) als Terrasendielenbelag aus Holz
Geschosstreppen:	gerade Treppe aus Naturstein-Blockstufen (EG) mit Metallhandlauf gerade Holzwangentreppe mit Trittstufen (sowie Textilabsetzungen) sowie Handlauf und Geländer aus Holz (OG)
Innentüren:	Holz furnierte Türen und vereinzelt DDR-Röhrenspantüren (partiell mit Glasausschnitt) Wohnraum (OG rechts) mit Schiebetür
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation Wohnung (EG) mit Umluftanlage im Deckenbereich Gegensprechanlage übliche Zähleinrichtungen sind vorhanden einfaches bis durchschnittliches Schalterprogramm Dreh- und Kippsicherungen 3 von 5 Wohnungen mit Glasfaseranschluss SAT-Gemeinschaftsanlage Wohnraum (EG) partiell Deckeneinbauleuchten
sanitäre Installation:	Dusche/WCs (DG) mit Dusche, WC (stehend), Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss Bäder/WCs (OG) mit Badewanne, WC (stehend), Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss im Abstellraum (Hausflur) Bad/WC (EG) mit Badewanne, Dusche, WC (wandhängend), Waschtisch
Beheizung / Warmwasser:	Wohnung (EG) mit zentraler Gasthermenheizung mit Warmwasserbereitung sowie Fußbodenheizung in den Räumen; Bad/WC mit Handtuchheizkörper Wohnungen (OG/DG) mit Etagenheizung als Gasheizung sowie Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzern sowie Fußbodenheizung bzw. in einer Wohnung Plattenheizkörper mit Thermostatventilen; Bad/WC (OG rechts) mit Handtuchheizkörper

besondere Bauteile: Eingangsbereichsüberdachung Treppenhaus zu den Wohnungen (OG/DG) als Holzkonstruktion mit Pultdach (Ziegeleindeckung)
einfache Überdachung als Holzkonstruktion mit PVC-Wellelementeindeckung im Bereich Terrasse (OG rechts)
massive Eingangsstufen zur Wohnung (EG)

besondere Einrichtungen: nicht vorhanden

Außenanlagen

Ver- / Entsorgungsanlagen: Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Glasfaser

Einfriedungen: Grenzbebauungen und Zaunanlagen (Kunststoffelementzaun) der Nachbargrundstücke

Pkw-Stellplätze: in Garage vorhanden

befestigte Flächen: nicht vorhanden

Anpflanzungen: Rasen / Wiese, Wildwuchs

Nebengebäude: Anbau (Rohbau)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre)
Stufe 2	tlw. nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre)
Stufe 3	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre)
Stufe 4	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
Stufe 5	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Nach sachverständiger Einstufung weist das Gebäude **teilweise eine nicht zeitgemäße und teilweise mittlere Ausstattung** auf. Die **Qualität der Ausstattung** wird als **überwiegend einfach bis teilweise mittel** eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung in etwa der Standardstufe 2,3 zuzuordnen.

Das Gebäude respektive die Wohnungen weisen einen dem Alter entsprechenden **befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen (→ Abs. 2.4.7), die umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich machen.

2.4.5. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bedeutet, dass Gebäude und öffentliche Plätze, Arbeitsstätten und Wohnungen, Verkehrsmittel und Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen und Freizeitangebote so gestaltet werden, dass sie für alle ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Gebäude sollen also für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.

Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen für das gegenständliche Objekt bei unveränderter Nutzung nicht (Bestandsschutz).

In Bezug auf die Barrierefreiheit lässt sich dennoch feststellen, dass das Bewertungsobjekt u. a.

- nicht über einen Aufzug verfügt,
- nur über eine (Außen)Treppe bzw. Stufen erreicht werden kann,
- teilweise innerhalb der Wohnungen Stufen vorhanden sind und
- keine barrierefreien Bäder/WC's aufweist.

Die Nutzung des Objektes scheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit aktuell keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisfindung/-entscheidung hat und somit nicht berücksichtigt werden muss.

2.4.6. Energetischer Zustand

Das seit 01.11.2020 gültige GebäudeEnergieGesetz (GEG), als Nachfolger des Energieeinsparungsgesetzes und der Energieeinsparungsverordnung, beinhaltet u. a. spezielle Regelungen des Bestandsschutzes. Damit wird ein gesetzlicher Rahmen für nicht modernisierte Gebäude, wie das Wertermittlungsobjekt, geregelt.

Entsprechend § 72 GEG besteht ein Betriebsverbot für Heizungen, die vor 1991 eingebaut worden sind.

Heizungen (mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff), die ab dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden, dürfen max. 30 Jahre betrieben werden, wenn sie keine Niedertemperatur-Heizungen oder Brennwertkessel sind.

Wenn diese Heizungen (Brennwert- oder Niedertemperatur-Heizungen) intakt sind, ist ein Betrieb bis zum 31.12.2044 mit 100 % fossilem Brennstoff möglich – anschließend jedoch ausschließlich mit einem klimaneutralen Brennstoff. Die Heizungen können bei einem Defekt bis zum 31.12.2044 instand gesetzt werden.

Bei einem irreparablen Schaden nach dem 30.06.2026 (Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. 30.06.2028 (kleinere Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwoh-

nern) ist der Einbau einer neuen Heizung mit 65 % erneuerbarer Energie verbindlich bzw. räumt der Gesetzgeber Miet- und Übergangslösungen (z. B. Austausch durch eine gebräuchtere Heizung oder eine Heizung auf Mietbasis) für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren, ein.

++++++ aktueller Hinweis ++++++ aktueller Hinweis ++++++ aktueller Hinweis ++++++

Die Bundesregierung hat sich auf die Grundzüge einer Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verständigt.¹⁴ Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG), welches mit hoher Wahrscheinlichkeit zum 01.07.2026 in Kraft treten soll, bringt für Eigentümer von Bestandsimmobilien maßgebliche Erleichterungen und neue Freiheiten bei der Heizungswahl mit sich. Das neue Gesetz wird dabei weiterhin den Wandel zu klimafreundlichen Heizsystemen unterstützen – jedoch technologieoffener, flexibler und praxistauglicher. Die Ziele des Klimaschutzgesetzes gelten dabei weiterhin: Bis 2045 wird Deutschland CO₂-neutral, auch im Gebäudesektor. Das bedeutet, dass neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO₂-frei betrieben werden sollen.

Neue Regelungen für den Gebäudebestand

- Bestandsschutz: Bestehende und funktionierende Heizungssysteme müssen nicht verpflichtend ausgetauscht oder gewechselt werden.
- Muss eine Heizung ausgetauscht werden, liegt die Entscheidung über die künftige Heizungsart bei den Eigentümern. Sie können aus einem Katalog von Optionen (z. B. Wärmepumpe, Fernwärme, Biomasse, Gas- oder Ölheizung) wählen.
- Keine 65-Prozent-Pflicht: Die pauschale Vorgabe, beim Heizungstausch mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen zu müssen, ist gestrichen.
- Keine Betriebsverbote: Es gibt keine Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten mehr.

Wichtig dabei ist:

Wer sich im Bestand für den Neueinbau einer Gas- oder Ölheizung entscheidet, muss die sogenannte „Bio-Treppe“ beachten, die wie folgt definiert wird:

- Einsatz grüner Brennstoffe: Diese Anlagen müssen mit einem aufwachsenden Anteil an klimafreundlichen Brennstoffen (wie Biomethan oder synthetischem Treibstoff) betrieben werden.
- Stufenplan: Ab dem 1. Januar 2029 muss dieser Anteil bei mindestens 10 Prozent liegen. Der weitere Anstieg bis zum Jahr 2040 wird im Gesetz in drei zusätzlichen Schritten festgelegt.

Im vorliegenden Fall gehe ich aufgrund der vorgefundenen Gebäudetechnik davon aus, dass es sich um eine **Niedertemperatur- bzw. Brennwertheizung** handelt, sodass aktuell ein **Weiterbetrieb möglich** ist.

Es liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude vor, nachdem ein **Endenergiebedarf** von ca. **256 kWh/m²a** ausgewiesen wird. Der Endenergiebedarf (**Energieeffizienzklasse H**) liegt im Bereich nicht energieeffizienter bzw. unsaniertes Wohngebäude, weshalb die energetische Qualität als unterdurchschnittlich bzw. schlecht einzustufen ist.

Welche Möglichkeiten der Energieeinsparung möglich und sinnvoll sind, kann durch eine Begehung mit Energieeffizienz-Experten abgeklärt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass Energiesparpotenzial vorhanden ist.

¹⁴ <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Expose/Energie/gebaedemodernisierungsgesetz.html> (aufgerufen am 25.02.2026)

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich **keine Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen**¹⁵.

2.4.7. Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel

Baumängel sind dadurch gekennzeichnet, dass sie i. d. R. während der Bauzeit entstehen, insbesondere durch mangelhafte Planung und/oder Ausführung. Anders als Baumängel entstehen Bauschäden in der Regel nach der Fertigstellung des Gebäudes infolge äußerer Einwirkungen, als Folge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) oder aufgrund der unterlassenen Instandhaltungsaufwendungen. Der Instandhaltungsstau umfasst alle Maßnahmen, welche durch eine vernachlässigte Instandhaltung nunmehr durchzuführen sind.

Die nachfolgend für den Instandhaltungsstau, für Baumängel oder -schäden ermittelten Kosten werden nur auf der Grundlage des beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaßes, also ohne zerstörende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien, erfasst. Sie sind daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Es wurden auch keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Instandhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschaden- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Es ist zum einen zu beachten, dass für erforderliche **Schönheitsreparaturen** (z. B. Anstriche) und kleinere Modernisierungen (z. B. teilweise Bodenbelagserneuerungen) grundsätzlich **kein Wertabzug** vorgenommen wird, weil die Kaufpreise bei deren Auswertung für die Ableitung von Wertermittlungsdaten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren) diesbezüglich ebenfalls nicht reduziert werden und somit diese Kosten bereits enthalten sind. Ein zusätzlicher Ansatz würde zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Desweiteren ist das **Verhalten eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers** zu prüfen, inwieweit dieser in das zu bewertende Objekt tatsächlich erhebliche Modernisierungsaufwendungen u. a. investieren würde. Gelangt dieser wahrscheinlich zu dem Ergebnis, dass erhebliche Investitionen, z. B. wegen eines vernachlässigten Zustands, nicht mehr rentierbar sind, so wird der Marktteilnehmer (falls kein rechtliches Hindernis (z. B. Denkmalschutz, LBauO) besteht) die baulichen Anlagen sofort abrechnen oder nur die unabdingbaren Investitionen tätigen oder das Objekt sogar unverändert weiternutzen, d. h. die Schäden nicht beseitigen. Auf das wahrscheinlichste (wirtschaftlich vernünftigste) Ergebnis ist dann die Wertermittlung abzustellen.

Im vorliegenden Fall gehe ich deshalb davon aus, dass folgender bei der Ortsbesichtigung festgestellter Instandhaltungsstau bzw. festgestellte Bauschäden und Baumängel als Zustandsbesonderheit(en) zu berücksichtigen sind:

- partiell Putzfehlstellen im Fassaden- und Sockelbereich sowie Rissbildungen
- partiell mechanisch beschädigte Fensterbänke und teilweise fehlende Fensterbänke
- fehlende Dachentwässerung im Bereich des Vorbaus (EG) sowie partiell mangelhafte Ableitung der Dachentwässerung
- bituminöse Dacheindichtung und Entwässerung im Bereich des rückwärtigen Anbaus fehlt bzw. ist beschädigt (Pilzbefall) sowie OSB-Platten mit Feuchte- und Substanzschäden

¹⁵ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt in Deutschland die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude und schreibt verschiedene Nachrüstverpflichtungen (Nachrüstpflichten) vor. Diese gelten unabhängig davon, ob eine Sanierung geplant ist, und betreffen insbesondere Eigentümer von Altbauten.

- Eingangsstufen zur Wohnung (EG) mit umfangreichen Substanzschäden
- zurückliegender Wasserschaden im Bereich des Dusche/WC (DG links) mit Feuchte- und Substanzschäden im Fußboden- und Wandbereich
- Dusche/WC (DG rechts) mit partiellen Substanzschäden im Wandbereich und fehlendem Wandfliesenbelag im Duschbereich
- 1 Wohnraum (DG rechts) mit fehlendem oder mangelhaften Fußbodenbelag
- Küche (DG links) mit beschädigtem Wandfliesenspiegel
- Flur (DG rechts) mit partiell fehlendem Wandbelag
- Dachflächenfenster (DG) sowie Oberlichter (OG) aus Holz überwiegend mit Feuchte- und Substanzschäden
- Brüstungshöhen von 2 Fenstern (DG) weisen lediglich ca. 0,62 m / ca. 0,72 m auf
- Innenausbau (Eigenleistung) ist in einigen Anschlussbereichen mangelhaft bzw. (noch) nicht fertiggestellt (u.a Treppenhaus)
- Textilabsetzungen der Geschosstreppe (OG) sind verbraucht
- fehlender Wandfliesenspiegel Küche (OG rechts)
- umfangreiche Feuchte- und Substanzschäden im Innenbereich der Wände (u.a. Schimmelbildung) in den Räumen im Erdgeschoss ohne direkte Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten (inkl. Bad/WC)
- funktionsunfähige Umluftanlage Räume (EG)
- umfangreiche Feuchte- und Substanzschäden (u. a. Pilzbefall) im Deckenbereich der Garage bzw. Unterseite der Terrasse
- umfangreiche Feuchte- und Substanzschäden im Bereich des Terrassenbelages / -geländer (OG)
- partiell fehlen Innentüren und Laibungsbereiche (EG) mit Substanzschäden bzw. (noch) nicht fertiggestellter Zustand
- partielle Feuchteschäden im Decken- und Wandbereich sowie Rissbildungen im Wandbereich (EG und OG)
- gemäß § 47 Abs. 4 BauO LSA müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben

Hinweise:

Gemäß § 47 Abs. 4 BauO LSA müssen in Wohnungen (respektive Wohnhäusern) Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben.

In Anlehnung an [1] S. 1695 sowie an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel „Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ werden die **Instandsetzungs- und Sanierungskosten** unter Berücksichtigung der Lage und der konjunkturellen Situation wie folgt in Ansatz gebracht:

Gewerk	Baukosten [€/m ² Wfl.]	prozentualer Anteil	Wohnfläche 469 m ²	Gesamtkosten
Abbruch-, Rohbauarbeiten	100	10 %		4.690 €
Zimmerarbeiten	50	10 %		2.345 €
Dachdeckerarbeiten	90	10 %		4.221 €
Putzarbeiten / Trockenbau	170	30 %		23.919 €
Fliesenarbeiten	50	20 %		4.690 €
Estricharbeiten	40	0 %		0 €
Schreinerarbeiten	80	0 %		0 €
Schlosserarbeiten	35	0 %		0 €
Fenster	120	25 %		14.070 €
Malerarbeiten	100	35 %		16.415 €
Bodenbelagsarbeiten	50	25 %		5.863 €
Heizungsinstallation	100	0 %		0 €
Sanitärinstallation	100	10 %		4.690 €
Elektroinstallation	100	10 %		4.690 €
Baukosten ohne Baunebenkosten				85.593 €
Baunebenkosten		20 %		17.119 €
Baukosten inkl. Baunebenkosten				102.711 €
Preissteigerung seit 2017 ca.		60 %		61.627 €
Baukosten				164.338 €
			entspricht 350 € je m ² Wohnfläche	
Kostenansatz Bauschäden / Baumängel gerundet				164.300 €

Abb. 1: Ermittlung Instandsetzungskosten

Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich.

2.4.8. Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer – § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1). Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV (Anlage 1) sowie entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit **80 Jahren** in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer – § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ... wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. Anlage 2 der ImmoWertV).

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die Restnutzungsdauer wird deshalb anhand des Modells des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wie folgt bestimmt.

Modernisierungselemente	max. mögliche Punkte	Punkte für noch zeitgemäßen Standard (ohne Alterswertminderung)	Punkte für Modernisierungsmaßnahmen (unterliegt Alterswertminderung)	Zeit der Berücksichtigung (max.) Jahre	Stichtag:	anrechenbare Punkte für Modernisierungsmaßnahmen
					2025	
Dacherneuerung	4					
Eindeckung			2	40	1991	0,30
Dämmung			2	40	1991	0,30
Fenster / Außentüren	2		2	30	2001	0,40
Leitungssysteme	2					
Strom, Gas ¹⁾		1		35	2008	1,00
Wasser, Abwasser			-	35		
Heizungsanlage	2					
Rohre, Heizkörper ¹⁾		1		20	2008	1,00
Brenner, WW-Speicher			1	20	2008	0,15
Wärmedämmung Außenwände	4					
Dämmung Fassade			-	30		
Dämmung Rückseite			-	30		
Dämmung links ²⁾		1		30		1,00
Dämmung rechts ²⁾			-	30		
Bäder	2		1	20	2008	0,15
Innenausbau	2					
Decken, Treppen ¹⁾		1		25	2008	1,00
Fußböden			1	25	2008	0,32
Verbesserung Grundrissgestaltung	2					
zeitgemäß		-				
gefangene Räume / niedrige Deckenhöhe		1				1,00
Summe	20				gerundet	7

Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
----------------------------	--------------------------------------

1) bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß

2) bei angebautem Zustand wird die wie zeitgemäße Wärmedämmung betrachtet

Abb. 2: Ermittlung Modernisierungsgrad

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des zuvor ermittelten Modernisierungsgrades bzw. der Modernisierungspunkte entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV nach folgender Formel bestimmt:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 der Anlage 2 der ImmoWertV in Abhängigkeit der ermittelten Modernisierungspunkte zu verwenden.

Die Formel führt zur folgenden modifizierten Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Gebäudealter	103 Jahre	
anzusetzendes Gebäudealter	80 Jahre	(falls Gebäudealter > GND)

modifizierte Restnutzungsdauer	29 Jahre
---------------------------------------	-----------------

Abb. 3: Ermittlung Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer kann auch aus der Tabelle b zur Anlage 2 der ImmoWertA tabellarisch abgelesen werden.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und des mittleren Modernisierungsgrades ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus von (rechnerisch) **29 Jahren**.

2.5. Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

demographische Entwicklung:

Entsprechend der aktuellsten regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts ist für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen von 2025 bis 2040 ein **Bevölkerungsrückgang** von ca. **12,6 %** zu erwarten. Dieser liegt leicht unter dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Landkreis (ca. 13,3 %) sowie dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Bundesland Sachsen-Anhalt (ca. 13 %).

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau halten (z.B. durch Rückbaumaßnahmen – Stadtumbau) werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt (Berücksichtigung bei der Restnutzungsdauer, Beschränkungen des möglicherweise vorhandenen Sanierungsaufwandes usw.).

weitere künftige Entwicklungen:

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. **Aufwertungen oder Einschränkungen** im Bereich des Wertermittlungsobjekts sind aktuell **nicht zu erwarten**.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1. Grundlagen

3.1.1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt.

Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden.

Das **Vergleichswertverfahren** ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Die Praxis zeigt, dass das (direkte) Vergleichswertverfahren oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen herangezogen werden kann.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Das **Sachwertverfahren** ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vorwiegend bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren, zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV).

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das **Ertragswertverfahren** angewendet, da das Wertermittlungsobjekt als Mehrfamilienhaus konzipiert und vermietet ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt nach ihren Renditemöglichkeiten - also den erzielbaren Erträgen beurteilt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Liegenschaftszinssatzmodell und den darin abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet aus, da die Preisbemessung für derartige Objekte (welche der Renditeerzielung dienen) nicht nach verkörperten Sachwerten erfolgt und keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) verfügbar sind. Im Hinblick auf Mehrfamilienhäuser ist tendenziell festzustellen, dass Sachwertermittlungen in vielen Fällen höhere Werte ergeben als ertragsbasierte Wertermittlungen. Der bei der Marktwertableitung aus dem Sachwert anzusetzende Anpassungsfaktor (Sachwertfaktor) soll diese Diskrepanz messbar machen. Aufgrund der begrenzten Anzahl von Transaktionen in den meisten Teilmärkten ist hier die Datenbasis für die Ermittlung solcher Faktoren allerdings begrenzt und Vorgaben der Gutachterausschüsse sind, wie bereits erläutert, faktisch inexistent, weshalb das **Sachwertverfahren** im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden kann.

Daneben stellt der Markt Preisvergleiche an. Deshalb sind solche Objekte auch nach dem **Vergleichswertverfahren** zu bewerten. Die ImmoWertV unterscheidet zwischen direktem und indirektem Vergleichswertverfahren. Eine Abfrage beim Gutachterausschuss erbrachte keine hinreichend verwertbaren Kauffälle, sodass das direkte Vergleichswertverfahren mittels Auswertung vergleichbarer Kauffälle nicht durchgeführt werden kann.

Damit erfolgt die Bewertung des Grundstücks nach dem **Ertragswertverfahren**.

3.1.3. Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- die **allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**),
- die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.1.4. Modellkonformität

Die Verfahren zur Immobilienbewertung nach ImmoWertV sind Modelle zur Abbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs des Grundstücksverkehrs. Nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren nach § 12 ImmoWertV abzuleiten, die für das Ertragswertverfahren als Liegenschaftszinssätze gesetzlich definiert sind. Um eine solche Ableitung vornehmen zu können, wird für jeden Kauffall, der dem Gutachterausschuss übermittelt wird, der Ertragswert berechnet und in das Verhältnis zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis gestellt. Aus der Vielzahl der Kauffälle und damit auch der ermittelten Verhältnisse zwischen Ertragswert und Kaufpreis werden dann in der Regel mit mathematisch-statistischen Verfahren Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es liegt auf der Hand, dass zur fachlichen Anwendung der Liegenschaftszinssätze auch das Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Ertragswert bei der Wertermittlung anzusetzen ist, da sonst keine sinnvolle Anwendung der Marktanpassungsfaktoren möglich ist.

Zur Einhaltung der zwingend erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) werden in diesem Gutachten die Ansätze für die Ertragswertermittlung nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt gewählt (auch wenn dieses teilweise von den Vorgaben der ImmoWertV abweicht, wie beispielsweise bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer). Mögliche Differenzen zwischen den Ansätzen des Gutachterausschusses und dem Wertermittlungsobjekt werden in der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt.

Der vorläufige Ertragswert der Modellberechnung wird zunächst als marktunabhängige Größe ermittelt, die durch die nachfolgende Marktanpassung (Liegenschaftszinssatz und gegebenenfalls zusätzliche Berücksichtigung der Konjunktur) an das aktuelle Marktgeschehen angepasst wird.

3.1.5. Modellansätze und -parameter

Den veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt liegen folgende (auszugsweise) Modellansätze ¹⁶ zugrunde:

Parameter	Ansatz
Objektart	Mehrfamilienhäuser (Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamt-Rohertrag <= 20 %) Wohn- und Geschäftshäuser (Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamt-Rohertrag zwischen 20 % und 80 %)
Rohertrag	tatsächliche, auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten oder angenommene marktübliche Mieten

¹⁶ https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/466708,501/liegzinss_tze_rohertragsfaktoren_modellbeschreibung.pdf (aufgerufen am 13.02.2026)

Parameter	Ansatz
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV ¼ Instandhaltungskosten von nicht überdachten Stellplätzen in Bezug zur Wohnnutzung Carports werden mit ½ des Betrages für Garagen angesetzt
Reinertrag	Rohertrag abzüglich (minus) Bewirtschaftungskosten
Bodenwert	zutreffender beitragsfreier Bodenrichtwert für Bauland (keine Berücksichtigung von konjunkturellem Einfluss sowie individueller Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone)
Grundstücksfläche	tatsächliche Größe, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 der ImmoWertV
Restnutzungsdauer	RND = GND – Gebäudealter modifizierte RND bei Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV, davon jedoch abweichend wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> ■ bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen wird je Modernisierungselement eine Reduzierung der max. zu vergebenden Punkte im Verhältnis von Alter der Maßnahme zu Zeit der Berücksichtigung vorgenommen (Alterswertminderung) ■ Gesamtdauer der Wirkung der Maßnahmen wird wie folgt im Modell begrenzt:

Modernisierungselemente	Zeit der Berücksichtigung in 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

Die Modernisierungspunkte sind anhand der folgenden Tabelle vergeben worden.

Parameter	Ansatz																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Modernisierungselemente</th> <th style="text-align: center;">Punktzahl bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung davon Eindeckung Beton, Ton</td> <td style="text-align: center;">4 2</td> </tr> <tr> <td>Eindeckung Bitumen</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>Dämmung</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) davon Strom, Gas</td> <td style="text-align: center;">2 1^{*)}</td> </tr> <tr> <td>Wasser, Abwasser</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlage davon Rohre, Heizkörper</td> <td style="text-align: center;">2 1^{*)}</td> </tr> <tr> <td>Brenner, ggf. Warmwasserspeicher</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>Wärmedämmung der Außenwände davon je Außenwandseite</td> <td style="text-align: center;">4 1^{*)}</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung von Bädern</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen davon Decken, Treppen</td> <td style="text-align: center;">2 1^{*)}</td> </tr> <tr> <td>Fußböden</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung pauschal 2 Punkte, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist, bei gefangenen Räumen und niedrigen Räumen u. ä. 0 bis 1 Punkte</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </tbody> </table>	Modernisierungselemente	Punktzahl bis	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung davon Eindeckung Beton, Ton	4 2	Eindeckung Bitumen	1	Dämmung	2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) davon Strom, Gas	2 1 ^{*)}	Wasser, Abwasser	1	Modernisierung der Heizungsanlage davon Rohre, Heizkörper	2 1 ^{*)}	Brenner, ggf. Warmwasserspeicher	1	Wärmedämmung der Außenwände davon je Außenwandseite	4 1 ^{*)}	Modernisierung von Bädern	2	Modernisierung des Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen davon Decken, Treppen	2 1 ^{*)}	Fußböden	1	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung pauschal 2 Punkte, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist, bei gefangenen Räumen und niedrigen Räumen u. ä. 0 bis 1 Punkte	2
Modernisierungselemente	Punktzahl bis																												
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung davon Eindeckung Beton, Ton	4 2																												
Eindeckung Bitumen	1																												
Dämmung	2																												
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2																												
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) davon Strom, Gas	2 1 ^{*)}																												
Wasser, Abwasser	1																												
Modernisierung der Heizungsanlage davon Rohre, Heizkörper	2 1 ^{*)}																												
Brenner, ggf. Warmwasserspeicher	1																												
Wärmedämmung der Außenwände davon je Außenwandseite	4 1 ^{*)}																												
Modernisierung von Bädern	2																												
Modernisierung des Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen davon Decken, Treppen	2 1 ^{*)}																												
Fußböden	1																												
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung pauschal 2 Punkte, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist, bei gefangenen Räumen und niedrigen Räumen u. ä. 0 bis 1 Punkte	2																												

*) Besonderheiten bei Gebäuden bis Baujahr 1990:

- Leitungssysteme für Strom und Gas, Rohre und Heizkörper der Heizungsanlage: bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß angenommen
- Decken und Treppen beim Innenausbau: bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß angenommen
- angebaute Seiten eines Gebäude = als wärmege-dämmt angesehen

3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40–43

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen.

Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren, §§ 24 bis 26, zu ermitteln. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Es liegen vom zuständigen Gutachterausschuss geeignete zonale Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte vor, die nach Maßgabe des § 40 (2) ImmoWertV die Ableitung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermöglichen.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert** von **60,00 €/m²** ermittelt und veröffentlicht¹⁷.

¹⁷ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/GeobasisViewer/index.html?lang=de&stateld=0a4382c2-d873-48d8-8382-c2d873f8d8d1> (aufgerufen am 13.02.2026)

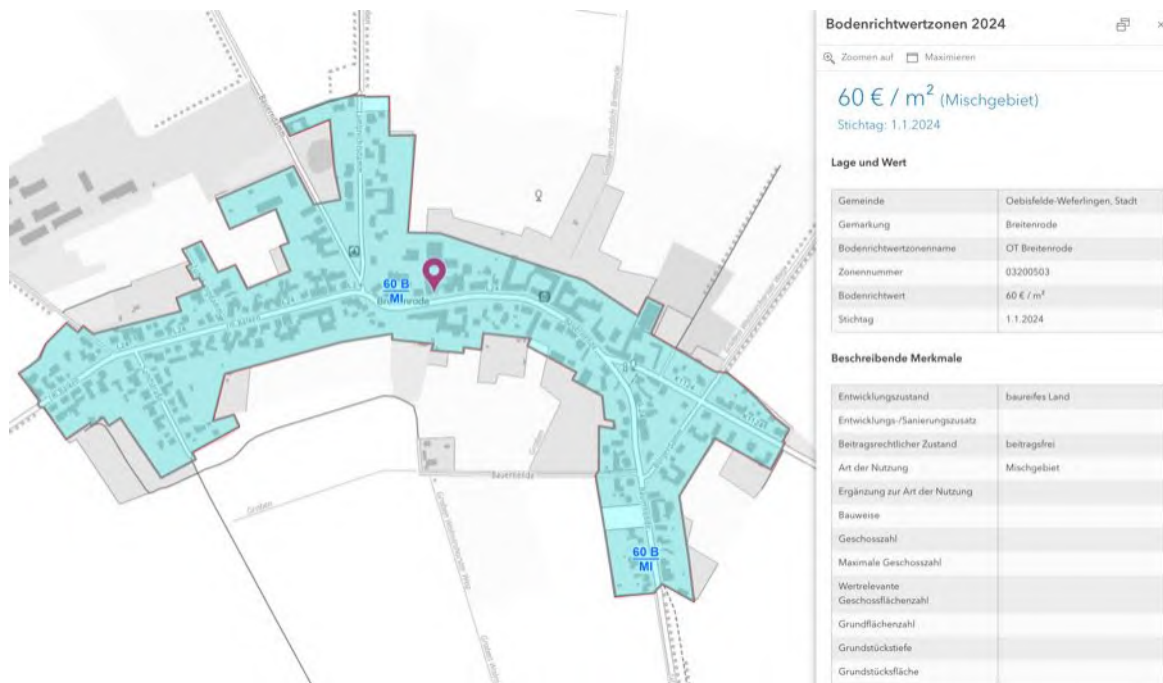


Abb. 4: Darstellung Bodenrichtwertzone

Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind (ebf = erschließungsbeitragsfrei).

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind des Weiteren wie folgt beschrieben:

- Baufläche im Mischgebiet.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird der Bodenwert entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wie folgt definiert¹⁸:

„Der Bodenwert der der Nutzung der baulichen Anlage angemessenen und objekttypischen Grundstücksfläche entspricht dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zutreffenden beitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland. Ein konjunktureller Einfluss auf den Bodenwert sowie die individuelle Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone bleiben unberücksichtigt.“

Demnach wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert und lediglich aus einer „angemessenen und objekttypischen Grundstücksfläche“ ermittelt, ohne weitere Anpassungen bezüglich des Stichtages (Konjunktur), der Lage, der baulichen (Aus)Nutzung, des Grundstückszchnittes etc.

Einen Hinweis auf die „angemessene und objektspezifische“ gibt die Angabe der Grundstücksfläche bei der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks. Im vorliegenden Fall liegt diese jedoch nicht vor. Ich gehe davon aus das die vorhandene Grundstücksfläche als an-

¹⁸ https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/466708.501/liegzinss_tze_rohertragfaktoren_modellbeschreibung.pdf (aufgerufen am 01.10.2025)

gemessen und objektspezifisch anzusehen ist, so dass keine weitere Berücksichtigungen, z. B. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezüglich des Bodenwertes zum Ansatz kommen und sich der Bodenwert als Produkt aus dem Bodenrichtwert und der entsprechenden Grundstücksfläche wie folgt ergibt:

Bodenrichtwert		60 €/m ²
Grundstücksgröße objektspezifisch	x	479 m ²
Bodenwert Wohnbaufläche gerundet =		28.700 €
Bodenwert	=	28.700 €

Abb. 5: Ermittlung Bodenwert

3.3. Allgemeines Ertragswertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27–34

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (rentierliche und sonstige Flächen) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.3.1. Wert der baulichen Anlagen

Rohrertrag

Der Rohrertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3)).

Die Mietpreisspanne für Wohn- und Nutzflächen ist vom Marktgeschehen des jeweiligen Standorts und den objektspezifischen Eigenschaften abhängig. Neben allgemeinen Einflussgrößen wie Standort, Marktlage und Qualität der Infrastruktur wird die Miete u. a. beeinflusst durch:

- Lagekomponente (u. a. Region, Ortslage)
- wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region
- Größe der Wohn-/Nutzfläche
- Grundrissorganisation und Funktionalität (z. B. Nutzungsflexibilität)

- Ausstattungsqualität, Baualter und Bauzustand
- Energieeffizienz
- optischer Eindruck der Baulichkeit
- Funktionalität und Ausstattung der Freiflächen

Gemäß Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen liegt für die Ortschaft kein qualifizierter Mietpreisspiegel vor.

Folgende **Mietzinsspannen** für die Nutzungen im Kontext mit dem Bewertungsobjekt konnten recherchiert werden:

GMB Sachsen-Anhalt 2025 https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/490350,501/miet_bersicht_wohnungen_st.pdf	Spanne		Mittelwert
	von	bis	
Wohnungen			
Landkreis Börde			
Großstadttrandlage der Stadt Wolfsburg in Niedersachsen			
einfacher Nutzwert	-	-	
mittlerer Nutzwert	5,00 €/m ²	8,00 €/m ²	

Angebotsmieten (vergleichbarer Objekte) https://www.immobilienscout24.de/ u.a.	Spanne		Mittelwert
	von	bis	
Wohnungen			
PLZ 39646			
> 30 - 60 m ² (n=42)	5,52 €/m ²	11,44 €/m ²	7,77 €/m ²
> 60 - 90 m ² (n=29)	5,46 €/m ²	11,60 €/m ²	7,45 €/m ²
> 90 - 120 m ² (n=3)	5,43 €/m ²	6,51 €/m ²	5,98 €/m ²
> 120 - 160 m ² (n=2)	4,81 €/m ²	6,62 €/m ²	5,72 €/m ²
> 160 m ² (n=2)	3,61 €/m ²	3,61 €/m ²	3,61 €/m ²

IST-Mieten	Spanne		Mittelwert
	von	bis	
Wohnungen			
aktuell Leerstand			
zurückliegende Miete Wohnung (OG links) angabegemäß			ca. 4,40 €/m ²

Abb. 6: Mietpreisspannen (Wohnungen)

Nach Vergleichen der vorliegenden Orientierungsrahmen, und insbesondere der Berücksichtigung der einfachen bis mittleren Wohnlage (vgl. Abs. 2.1), der Ausstattung und des Zustandes der baulichen Anlagen sowie meiner Marktkenntnisse ergeben sich folgende **marktüblich** zu erzielende **Mietzinssätze** (nach Beseitigung des Instandhaltungsstaus/Bauschäden/Baumängel)¹⁹:

- Wohnungen 31-60 m² 5,50 €/m²
- Wohnungen 61-120 m² 5,00 €/m²
- Wohnung > 160 m² 3,50 €/m² ²⁰
- Garagen-Stellplatz (einfacher Nutzwert) 20,00 €/St.

Der **jährliche Rohertrag** ermittelt sich als Summe aus den Multiplikationen der Nutzflächen bzw. der Anzahl der Mieteinheiten, der marktüblich erzielbaren Mieten und der Anzahl der Monate eines Jahres wie folgt:

Nr.	Einheit	Fläche	Nettokaltmiete	Euro/Monat	Euro/Jahr
		[m ²]	[€/m ²]	[€]	[€]
1.	Wohnung (DG)	54	5,50	297	3.564
2.	Wohnung (DG)	54	5,50	297	3.564
3.	Wohnung (OG)	97	5,00	485	5.820
4.	Wohnung (OG)	86	5,00	430	5.160
5.	Wohnung (EG)	178	3,50	623	7.476
6.	Garage	1	20,00	20	240
WOHNEN		469	4,55	2.132	25.584
GARAGE		1	20,00	20	240

nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag = 25.824 €

Abb. 7: Rohertragsermittlung

Der **durchschnittliche Mietzinssatz** je m² ergibt sich für das Gesamtobjekt damit zu:

- Wohnnutzung 4,55 €/m²

¹⁹ Trotz aller Vergleichs-/ Angebotsmieten ist eine mögliche erzielbare Miete keine exakt ermittelbare Größe. Ein tatsächlich erzielbarer Mietansatz kann u. a. aufgrund subjektiver Wertfaktoren, Wert-/ Nutzungsvorstellungen beeinflusst werden. Die unterschiedlichen Absichten eines Mietwilligen, wie das Objekt genutzt werden soll (u. a. reines Anlageobjekt – mögliche Renditeerzielung, Repräsentationsobjekt, Wunschobjekt, Objekt für individuellen Nutzungszweck sehr gut oder weniger gut geeignet), können demnach zu großen Mietpreisdifferenzen führen. Die Ermittlung des Mietzinses ist also grundsätzlich mit Unschärfen behaftet und ist deshalb nicht als fehlerhaft zu bezeichnen, solange sich das Ergebnis im Rahmen zulässiger (üblicher) Toleranzen bewegt. Es kann nur darum gehen, eine marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete so genau wie möglich zu ermitteln.

²⁰ besonderer Einfluß: hoher Anteil von Flächen ohne natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten (Abs. 2.4.2)

Bewirtschaftungskosten

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 und Anlage 3 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung jedoch dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Es handelt sich nicht um lage- oder objektspezifische Kostenansätze, sondern um typisierte Kennwerte, die im Sinne der Modellkonformität anzusetzen sind. Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Die für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes in dieser Verkehrswertermittlung herangezogene Quelle legt bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes die typisierten Kennzahlen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) ImmoWertV zu Grunde, sodass diese nachfolgend ebenso zum Ansatz kommen.

- Die **Verwaltungskosten** sind in der ImmoWertV wie folgt definiert: „Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.“

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden entsprechend den „Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten“ **359,00 € je Wohneinheit** und **47,00 € je Garagen-Stellplatz** zugrunde gelegt.

- Für die Verkehrswertermittlung sind die **Instandhaltungskosten** in der ImmoWertV wie folgt definiert: „Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.“

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden entsprechend den „Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten“ **14,00 €/m² Wohnfläche** und **106,00 € je Garagen-Stellplatz** zugrunde gelegt.

- Gemäß § 32 ImmoWertV umfasst das **Mietausfallwagnis**:

„1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung“.

Bei der Verkehrswertermittlung gemäß ImmoWertV ist das Mietausfallwagnis bei **Wohnnutzung** mit **2 % des Rohertrags** zu bemessen.

- In § 32 ImmoWertV Abs. 1 Nr. 4 wird diesbezüglich auf § 556 Abs. 1 des BGB verwiesen, wonach Betriebskosten Kosten sind, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Die **Betriebskosten** werden bei Wohnimmobilien regelmäßig durch den Mieter/ Nutzer getragen, so dass diesbezüglich (modellkonform) die Betriebskosten **unberücksichtigt** bleiben.

Die **Bewirtschaftungskosten** zum Wertermittlungsstichtag werden modellkonform im Einzelnen wie folgt ermittelt:

Verwaltungskosten	Wohnung / Einfamilien-/ Zweifamilienhaus	359,00	€/St.	x	5	St.	=	1.795	€
	Garagen-/Einstellplatz	47,00	€/St.	x	1	St.	=	47	€
Instandhaltungskosten	Wohnnutzung	14,00	€/m ²	x	469	m ²	=	6.566	€
	Garagen-/Einstellplatz	106,00	€/St.	x	1	St.	=	106	€
Mietausfallwagnis	Wohnnutzung	2	%	v.	25.824,00	€	=	516	€
Bewirtschaftungskosten (Stand 2025) gerundet								9.030	€

Abb. 8: Ermittlung Bewirtschaftungskosten

Die gesamten jährlichen **Bewirtschaftungskosten** betragen somit ca. **35 %** des jährlichen Rohertrages und befinden sich an der oberen Grenze der vom IVD veröffentlichten Spanne (2023)²¹ für Bewirtschaftungskosten für Mehrfamilienhäuser von 20 % bis 35 %. Dies ist insbesondere aufgrund der objektspezifischen relativ geringen Rohertragssituation und der unabhängig davon anfallenden Bewirtschaftungskosten plausibel.

Reinertrag

Der Reinertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten wie folgt:

nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag	=	25.824	€	
Bewirtschaftungskosten	35,0 %	-	9.030	€
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag	=	16.794	€	

Abb. 9: Ermittlung Jahresreinertrag

²¹ nach 2023 wurden vom IVD keine Bewirtschaftungskosten Spannen mehr veröffentlicht

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind. Bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist wie bereits mehrfach erwähnt wichtig, die verwendete Ableitungsmethode und die zugrunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht eine Liegenschaftszinssatzspanne für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Mietpreisanteil von 0 bis 20 % in altmärkischen Grundzentren von **3,1 - 7,4 %** (bei einem Mittelwert von 4,5 %).²² Für Objekte (wie im vorliegenden Fall) in Großstadtrandlage zu Wolfsburg (Niedersachsen) werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt und veröffentlicht. U.a. dieser Umstand wird der Art berücksichtigt, das nunmehr innerhalb dieser spezifischen Bandbreite der im vorliegenden Fall objektspezifisch anzuwendende Liegenschaftszinssatz anhand eines Modells abgeleitet, das in einem Fachartikel vorgestellt wurde²³.

²² https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/482187,501/liegenschaftszinns_tze_rohertragsfaktoren_landkreise.pdf (aufgerufen am 13.02.2026)

²³ Maik Zeißler, Marktkonforme Zinssätze für Gewerbeimmobilien, GuG 5/2001, S. 269

Liegenschaftszins-Spanne (%)	
Minimaler Zins (von):	3,10
Mittelwert (Ø):	4,50
Maximaler Zins (bis):	7,40

DIMENSION	Gewichtung	FAKTOR	AUSPRÄGUNG			Gewichtung
Ableitung Liegenschaftszins	40 %	Restnutzungsdauer (RND)	positiv	neutral	negativ	50 %
		<i>(kürzere vs. längere RND)</i>		x		1
		Nutzfläche	positiv	neutral	negativ	25 %
		<i>(Einordnung in Spanne)</i>		x		1
		Miethöhe	positiv	neutral	negativ	25 %
		<i>(Einordnung in Spanne)</i>			x	2
(Mikro-)Lage	20 %	Image der Lage	positiv	neutral	negativ	25 %
		<i>(soz. Brennpunkt, Szeneviertel, Nachfrage-Hotspot ...)</i>		x		0
		Lage in Bezug auf die Nutzungsart	positiv	neutral	negativ	75 %
		<i>(Lärm, Nahversorgung, ÖPNV, ...)</i>		x		1
Objekt	25 %	Bauweise/ Architektur	positiv	neutral	negativ	15 %
		<i>(Jugendstilgebäude, Plattenbau, Neubau, ...)</i>		x		1
		Konzeption	positiv	neutral	negativ	35 %
		<i>(Südausrichtung, Flächeneffizienz, Grundrisse, ...)</i>		x		1
		Umwelt	positiv	neutral	negativ	50 %
		<i>(ESG, Baustoffe, Schadstoffe, ...)</i>		x		1
Ertrag	15 %	Vermietung	positiv	neutral	negativ	60 %
		<i>(Mietvertragsstruktur, geförd. Wohnen, Nutzer, ...)</i>		x		1
		Wiedervermietbarkeit	positiv	neutral	negativ	40 %
		<i>(Konkurrenzsituation, Leerstand, Fluktuation, ...)</i>		x		1

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (%)	4,65
<i>(Dimensionen, Faktoren, Gewichtungsansätze sind sachverständig und unter Berücksichtigung der Modellangaben des zuständigen Gutachterausschusses auf den jeweiligen Einzelfall anzupassen/ zu ergänzen)</i>	

Quelle: eigene Bearbeitung, in Anlehnung an Zeißler (2001) und HVB Expertise GmbH (2005)

Abb. 10: Liegenschaftszinssatzermittlung

Demnach ergibt sich innerhalb der Bandbreite mittels einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von ca. 4,65 %.

Dass sich der Liegenschaftszinssatz innerhalb der oberen Liegenschaftszinssatzspanne befindet, kann im vorliegenden Fall auch durch folgende, vom Durchschnitt abweichende Besonderheiten, als gerechtfertigt angesehen werden, da u.a. die folgenden negativen Faktoren einen Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz bedeuten:

- relativ geringes Mietniveau
- Großstadtrandlage zu Wolfsburg

Somit kann aufgrund der bereits genannten Einflussfaktoren sowie des demografischen Wandels in der Region und der Kapitalmarktzinssens zum Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftszinssatz von gerundet ca. 4,7 % als realistisch angesehen werden.

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.²⁴

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag	=	16.794 €
Liegenschaftszinssatz	4,7 %	
Bodenanteil (Reinertrag des Bodens)	28.700 -	1.349 €
Gebäudereinertrag (Gebäudeanteil)	=	15.445 €
Kapitalisierungsfaktor	29 a x	15,66
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	241.869 €

Abb. 11: Ermittlung Ertragswert der baulichen Anlagen

3.3.2. Marktanpassung

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist.

Gemäß ImmoWertV § 7 Abs. 2 ist eine weitere Anpassung des vorläufigen Ertragswertes erforderlich, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes nicht ausreichend berücksichtigen lassen.

Dies ist hier nicht der Fall, da zwar marktübliche Mieten verwendet wurden, jedoch der Liegenschaftszinssatz noch nicht auf den Wertermittlungsstichtag angepasst ist, da der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz sich auf Dezember 2023 bezieht.

Um der zweifelsohne vorhandenen Preisdynamik im Immobilienmarkt gerecht zu werden, ist eine Berücksichtigung der Entwicklung von Dezember 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag erforderlich, da diese Bezug nehmend auf den Wertermittlungsstichtag nicht hinreichend durch den Liegenschaftszinssatz abgebildet werden kann.

Um die zwischenzeitliche Marktentwicklung sachgerecht zu berücksichtigen, wird ergänzend der Europace Hauspreisindex (EPX)²⁵ als Hilfsgröße zur Marktanpassung herangezogen. Der EPX ist ein monatlich erhobener Immobilienpreisindex, der die Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt abbildet. Er wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) entwickelt und basiert auf anonymisierten Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der Europace-Plattform.

²⁴ Zur einfacheren Berechnung ist der Vervielfältiger, der – mit dem Reinertragsanteil des Gebäudes multipliziert – den Gebäudeertragswert ergibt, zusätzlich in Anhang B der ImmoWertA in Abhängigkeit vom Zinssatz und der Restnutzungsdauer tabelliert.

²⁵ <https://europace.de/epx-mean/> (aufgerufen am 13.02.2026)

Über diese Plattform werden derzeit rund 20 Prozent aller privaten Immobilienfinanzierungen in Deutschland abgewickelt, sodass monatlich 15.000 bis 20.000 Transaktionen in die Datenbasis einfließen.

Die aus dem EPX abgeleitete Indexveränderung zwischen dem Erhebungszeitpunkt des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes und dem Bewertungsstichtag dient als Indikator für die eingetretene Marktbewegung. Auf dieser Grundlage wird eine gutachterliche Markt-anpassung vorgenommen, die die veränderten Marktbedingungen im Ertragswertverfahren sachgerecht berücksichtigt.

Die zusätzliche Preisentwicklung seit 12/2023 stellt sich wie folgt dar:

$$\frac{\text{Preisindex zum Stichtag}}{\text{Preisindex 12/2023}} = \frac{178,3}{169,1} = 1,054$$

Abb. 12: Ermittlung Preisentwicklung

Seit 12/2023 gab es einen **Preisanstieg** von ca. **5 %**. Dies deckt sich auch mit meinen Marktbeobachtungen und stellt die zusätzliche Markt-anpassung des vorläufigen Ertragswertes dar.

3.3.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind zu berücksichtigen:

- **Baumängel und Instandhaltungsstau** (→ Abs. 2.4.7)

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Baumängel und/oder Bauschäden wurde mit ca. **164.300 €** bestimmt.

■ **Denkmalschutz** (→ Abs. 2.3.2)

In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile, denn die steuerlichen Vergünstigungen und die öffentlichen Fördermittel (soweit sie zur Zeit noch vorhanden sind bzw. gewährt werden) können die erhöhten Kosten aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebotes sowie ein ggf. vorhandenes Abbruchverbot nicht aufwiegen.

Am hiesigen Immobilienmarkt bewirkt die Denkmaleigenschaft i.d.R. eine Wertminderung, die sich lediglich bei exponierten Objekten in den entsprechenden Innenstadtlagen als werterhöhend auswirken kann, was jedoch für das vorliegende Objekt keinesfalls zutrifft.

Die Lage eines Objektes welches nicht als Einzeldenkmal sondern wie im vorliegenden Fall als Lage in einem Denkmalsbereich erfasst ist, hat **keinen Werteeinfluss**, der über die Genauigkeitsanforderungen einer Wertermittlung hinausgeht. Im Rahmen dieser Wertermittlung ist die Eigenschaft im ermittelten Verkehrswert enthalten, da auch Objekte mit der Eigenschaft „Lage in einem Denkmalsbereich“ bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den Gutachterausschuss berücksichtigt worden sind, und dieser Liegenschaftszinssatz dieser Verkehrswertermittlung zu Grunde liegt.

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

3.3.4. Ertragswertberechnung

Der Ertragswert ergibt sich dann abschließend aus dem (marktangepassten) vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Abschließend stellt sich der komplette Verfahrensgang der Ertragswertermittlung nach den Vorschriften der ImmoWertV und den Ausführungen in den vorangegangenen Abschnitten zusammenhängend wie folgt dar:

Nr.	Einheit	Fläche	Nettokaltmiete	Euro/Monat	Euro/Jahr
		[m ²]	[€/m ²]	[€]	[€]
1.	Wohnung (DG)	54	5,50	297	3.564
2.	Wohnung (DG)	54	5,50	297	3.564
3.	Wohnung (OG)	97	5,00	485	5.820
4.	Wohnung (OG)	86	5,00	430	5.160
5.	Wohnung (EG)	178	3,50	623	7.476
6.	Garage	1	20,00	20	240
WOHNEN		469	4,55	2.132	25.584
GARAGE		1	20,00	20	240
nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag					= 25.824 €
Bewirtschaftungskosten				35,0 %	- 9.030 €
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag					= 16.794 €
Liegenschaftszinssatz				4,7 %	
Bodenanteil (Reinertrag des Bodens)				28.700	- 1.349 €
Gebäudereinertrag (Gebäudeanteil)					= 15.445 €
Kapitalisierungsfaktor				29 a	x 15,66
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen					= 241.869 €
Bodenwert (Gebäude- und Freiflächen)					+ 28.700 €
vorläufiger Ertragswert					= 270.569 €
Marktanpassung				5 %	+/- 13.528 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert					= 284.097 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel / Bauschäden)					- 164.300 €
werterhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale					+ 0 €
wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale					- 0 €
Ertragswert					= 106.269 €
Ertragswert gerundet					= 106.000 €
				entspricht	226 € je m ² Wohnfläche

Abb. 13: Ertragswertverfahren

3.4. Verkehrswert

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Wie in Abschnitt 3.1.2 erläutert, wende ich im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da das Wertermittlungsobjekt als Mehrfamilienhaus konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Renditemöglichkeiten u beurteilt werden und der Ertragswert regelmäßig die Verkehrswertableitungsgrundlage in Bereichen ist, wo wirtschaftliche Gesichtspunkte wie die Kapitalrendite von Interesse sind.

Der **Verkehrswert** wird also aus dem **Ertragswert** mit **106.000 €** abgeleitet, wobei die Marktlage durch die marktgerechten und objektspezifischen Mieten, den Liegenschaftszinssatz sowie die zusätzliche Marktanpassung berücksichtigt worden ist. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach meiner Einschätzung hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungstichtag 29.07.2025 wie folgt abgeleitet:

**Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstückes,
Flur 5, Flurstück 495/83,
Bauernende 34 in 39646 Oebisfelde-Weferlingen**

106.000,00 €

(in Worten: einhundertsechstausend Euro)

Somit lassen sich folgende Kennzahlen / **Vergleichsfaktoren** ableiten:

				ohne boGs
Wohnflächenpreis	106.000 € /	469 m ²	226 €/m²	606 €/m ²
Bodenwertanteil	28.700 € /	106.000 €	27,1 %	9,9 %
Rohertragsfaktor	106.000 € /	25.824 €	4,1	11,0
Bruttoanfangsrendite	25.824 € /	106.000 €	24,4 %	9,1 %
Nettoanfangsrendite	16.794 € /	106.000 €	15,8 %	5,9 %

Abb. 14: Ermittlung Vergleichsfaktoren

Zur **Plausibilitätsprüfung** (gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV) wird wie in Abs. 2.2 ausgeführt, der vom **Gutachterausschuss** für das **2. Quartal 2025** veröffentlichte mittlere Vergleichspreis von **629 €/m²** Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser (sämtliche Baujahre) im Landkreis Börde herangezogen. Der ermittelte Wohnflächenpreis von 226 €/m² bzw. 606 €/m² (ohne Berücksichtigung der umfangreichen Bauschäden/Baumängel) stellt sich vor dem Hintergrund des deutlich höheren Sanierungsrisikos im Verhältnis zu einem durchschnittlichen Objekt dieser Anlageklasse, als plausibel dar.

Zur weiteren Plausibilitätsprüfung wird die aktuelle **Angebotspreissituation** des **regionalen Immobilienmarktes** betrachtet. Über den Zeitraum von Januar 2024 bis Juni 2025 sind bei ImmoScout24 im PLZ Bereich 39646 6 Angebote für **Mehrfamilienhäuser** mit einer Wohnfläche von 161 bis 1.000 m² registriert worden (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine weitere Quantifizierung nach Baujahr, Lage, Ausstattung etc. erfolgt hier nicht.

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser: PLZ-Bezirk 39646			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
MFH	9 (100%)	1.227 € 411.312 €	240 €-2.409 € 155.000 €-1.350.000 €
<=160 m ²	2 (22,2%)	1.705 € 225.667 €	1.000 €-2.409 € 155.000 €-296.333 €
>160 - 300 m ²	3 (33,3%)	1.191 € 255.556 €	619 €-2.026 € 156.000 €-395.000 €
>300 - 500 m ²	2 (22,2%)	1.063 € 372.404 €	553 €-1.573 € 269.808 €-475.000 €
>500 - 1000 m ²	1 (11,1%)	1.694 € 1.350.000 €	1.694 €-1.694 € 1.350.000 €-1.350.000 €
>1000 m ²	1 (11,1%)	240 € 389.000 €	240 €-240 € 389.000 €-389.000 €

Abb. 15: Angebotspreise ImmoScout24 (Quelle: on-geo GmbH)

Die **Angebotspreise** befinden sich hier in einer Spanne von **553 €/m² bis 2.026 €/m²** bei einem Mittelwert von ca. 1.063 €/m².

Auch diese Angaben stützen den aus dem Verkehrswert abgeleiteten Wohnflächenpreis von 226 €/m² bzw. 606 €/m² (ohne Berücksichtigung der umfangreichen Bauschäden/Baumängel), insbesondere vor dem Hintergrund:

- dass der Vergleichsmaßstab ausschließlich auf Angebotspreisen beruht, die erfahrungsgemäß bis zu 20 % über den letztlich tatsächlich realisierten Verkaufspreisen liegen (können) und
- dass in diesen Angeboten erfahrungsgemäß ein nicht unerheblicher Anteil Neubauprojekte enthalten ist, die eine entsprechende Verzerrung der Angebotspreisspannen im oberen Bereich bewirken und
- dass aufgrund der vorhandenen umfangreichen Bauschäden/Baumängel ein deutlich größeres Risiko als der Durchschnitt der angebotenen Objekte aufweist und diesbezüglich ebenso mit einem deutlichen Abschlag zu rechnen ist.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagequalität, der Marktsituation (allgemein wie auch hinsichtlich des speziellen Teilmarktes) sowie der Objekt Risiken als am Markt erzielbar und plausibel eingeschätzt - auch vor dem Hintergrund der Genauigkeitsanforderungen und -möglichkeiten²⁶, die an eine Verkehrswertermittlung gestellt werden können.

Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

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

Ich versichere weiterhin, dass die im vorliegenden Gutachten verarbeiteten personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zweck dieses Gutachtens verwendet werden. Nach Erfüllung des Gutachtenauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten vollumfänglich gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

Bitterfeld-Wolfen, den 13.03.2026

²⁶ Der Verkehrswert ist ein objektiver Wert, der auf einer Schätzung beruht, unter der Voraussetzung, dass alle Beteiligten unter rationalen Bedingungen agieren und von gleichen Wertvorstellungen ausgehen. Trotz einer Vielzahl modell- und verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorgaben ist der Marktwert (Verkehrswert) keine exakt mathematisch ermittelbare Größe! (BGH, Urt. vom 22.01.1959 - III ZR 186/57 -, WM 1959, 408 = EzGuG 6.38; BGH, Urt. vom 09.11.1959 - III ZR 148/58 -, BGHZ 32, 1 = EzGuG 14.12; BGH, Urt. vom 13.12.1962 - III ZR 97/61 -, MDR 1963, 569 = EzGuG 14.15; BGH, Urt. vom 23.11.1962 - V ZR 259/60 -, EzGuG 20.32; BGH, Urt. vom 20.12.1963 - III ZR 112/62 -, EzGuG 14.18; BGH, Urt. vom 20.12.1963 - III ZR 60/63 -, EzGuG 14.17; BGH, Urt. vom 31.03.1977 - III ZR 10/75 -, EzGuG 14.56; BGH, Urt. vom 25.06.1964 - III ZR 111/64 -, EzGuG 20.37; BGH, Urt. vom 02.07.1968 - V BLw 10/68 -, EzGuG 19.14; BGH, Urt. vom 04.03.1982 - III ZR 156/80 -, EzGuG 11.127; BGH, Urt. vom 18.10.1984 - III ZR 116/82 -, EzGuG 15.34; BGH, Urt. vom 01.02.1982 - III ZR 93/80 -, EzGuG 14.69; BGH, Urt. vom 1.2.1982 - III ZR 100/80 -, EzGuG 14.70; BGH, Urt. vom 08.02.1965 - III ZR 174/63 -, WM 1965, 460 = EzGuG 14.22; BVerwG, Urt. vom 24.11.1978 - 4 C 56/78 -, BVerwGE 57, 88 = EzGuG 15.9; LG Berlin, Urt. vom 13.01.2004 - 9 O 42/02 -, GuG 2004, 185.)

4. Literatur und Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis

- [1] **Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: digital, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- [2] **Simon/Kleiber/Weyers**, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift, Luchterhand-Fachverlag, Neuwied
- [3] **Bischoff/Troff/Gerady/Möckel**, Praxis der Grundstücksbewertung, Stand: digital, mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 30.10.2025
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 03.07.2023
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.2005, zuletzt geändert am 16.12.2025
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 - in Kraft getreten am 01.01.2022
ImmoWertA	Muster - Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise) - Verabschiedung vom 20.09.2023 und veröffentlicht am 21.09.2023
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.02.2002, zuletzt geändert am 03.02.2026
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.03.1897, zuletzt geändert am 24.10.2024
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023, in Kraft am 01.01.2024
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 23. 11.2007
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.11.2003, in Kraft seit 01.01.2004
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau vom August 2021
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)
VermGeoG LSA	Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.2004, zuletzt am 07.07.2020

Anlage 1 - Wohnflächenberechnung

Die nachstehende Wohnflächenberechnung wurde durch mich vor Ort durchgeführt. Das Aufmaß und die sonstigen Maße sind nur für diese Verkehrswertermittlung bestimmt und wurden überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Für eine weitere Nutzung (z.B. Vermietung) ist ein Aufmaß nach den üblicherweise anzuwendenden Vorschriften erforderlich.

Raumbezeichnung	Anrechnung	Wohnfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m ²]
Wohnraum (EG)	100 %	10,93	8,25	90,17
	100 %	-4,35	3,19	-13,88
Flur (EG) Eingang	100 %	4,20	3,10	13,02
Flur (EG)	100 %	9,85	1,20	11,82
HAR (EG)	100 %	3,80	0,64	2,43
Küche (EG)	100 %	3,93	2,43	9,55
Wohnraum 2 (EG)	100 %	5,45	3,91	21,31
Wohnraum 3 (EG)	100 %	5,45	2,67	14,55
	100 %	-0,51	0,27	-0,14
	100 %	-0,85	0,53	-0,45
Bad/WC (EG)	100 %	4,85	2,65	12,85
	100 %	-0,53	0,30	-0,16
	100 %	-1,13	0,80	-0,90
Raum 4 (EG)	100 %	2,62	2,51	6,58
Raum 5 (EG)	100 %	2,67	2,49	6,65
Heizung (EG)	100 %	2,61	1,95	5,09
				178,49
Wohnfläche (Wohnung EG)		ca.	178 m²	

Raumbezeichnung	Anrechnung	Wohnfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m ²]
Wohnraum (OG)	100 %	5,75	4,98	28,64
Wohnraum 2 (OG)	100 %	4,93	2,51	12,37
Wohnraum 3 (OG)	100 %	4,22	3,89	16,42
Wohnraum 4 (OG)	100 %	4,22	1,75	7,39
Küche (OG)	100 %	2,81	2,63	7,39
Bad/WC (OG)	100 %	2,58	1,64	4,23
Flur (OG)	100 %	5,82	1,23	7,16
	100 %	2,85	0,97	2,76
				86,35

Wohnfläche (Wohnung OG links)	ca.	86 m²
--------------------------------------	------------	-------------------------

Raumbezeichnung	Anrechnung	Wohnfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m ²]
Wohnraum (OG)	100 %	5,35	4,09	21,88
Terrasse (OG)	25 %	5,29	3,68	4,87
Wohnraum 2 (OG)	100 %	3,50	3,14	10,99
Wohnraum 3 (OG)	100 %	4,09	2,63	10,76
	100 %	4,08	2,56	10,44
Wohnraum 4 (OG)	100 %	3,97	2,67	10,60
Wohnraum 5 (OG)	100 %	3,97	2,16	8,58
Küche (OG)	100 %	3,00	2,58	7,74
Bad/WC (OG)	100 %	2,71	1,76	4,77
	100 %	-0,67	0,51	-0,34
Flur (OG)	100 %	5,18	1,22	6,32
				96,60

Wohnfläche (Wohnung OG rechts)	ca.	97 m²
---------------------------------------	------------	-------------------------

Raumbezeichnung	Anrechnung	Wohnfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m ²]
Küche (DG)	100 %	3,50	1,86	6,51
	100 %	-1,86	0,50	-0,93
	50 %	-1,86	1,15	-1,07
Flur (DG)	100 %	2,05	1,27	2,60
Dusche/WC (DG)	100 %	2,45	1,70	4,17
	100 %	-1,01	0,80	-0,81
	100 %	-1,01	0,15	-0,15
	50 %	-1,01	1,15	-0,58
Wohnraum (DG)	100 %	7,46	3,89	29,02
	100 %	-1,00	0,43	-0,43
	100 %	-3,89	0,55	-2,14
	50 %	-3,89	1,15	-2,24
	100 %	5,03	3,53	17,76
	100 %	-5,03	0,55	-2,77
	50 %	-5,03	1,15	-2,89
Wohnraum 2 (DG)	100 %	4,89	3,30	16,14
	100 %	-4,89	0,55	-2,69
	100 %	-4,89	1,15	-5,62
				53,87
Wohnfläche (Wohnung DG links)		ca.	54 m²	

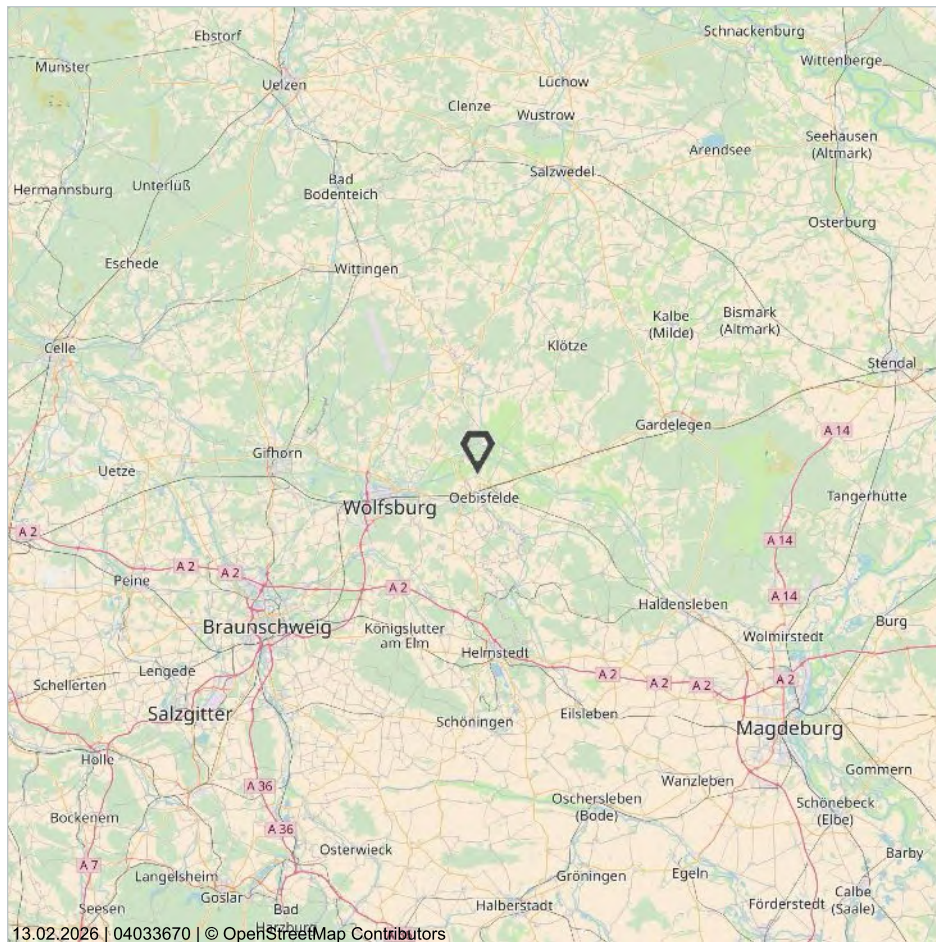
Raumbezeichnung	Anrechnung	Wohnfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m ²]
Küche (DG)	100 %	3,03	2,91	8,82
	100 %	-1,35	0,73	-0,99
	100 %	-2,91	0,10	-0,29
	50 %	-2,91	1,15	-1,67
Flur (DG)	100 %	2,62	1,22	3,20
Dusche/WC (DG)	100 %	1,07	1,03	1,10
	100 %	2,51	0,83	2,08
	50 %	-1,03	1,10	-0,57
Wohnraum (DG)	100 %	6,78	3,59	24,34
	100 %	-4,11	0,45	-1,85
	50 %	-4,11	1,15	-2,36
Wohnraum 2 (DG)	100 %	3,56	3,42	12,18
	100 %	-3,42	0,45	-1,54
	50 %	-3,42	1,15	-1,97
Wohnraum 3 (DG)	100 %	5,07	3,50	17,75
	100 %	-5,07	0,35	-1,77
	50 %	-5,07	1,15	-2,92
				53,54

Wohnfläche (Wohnung DG rechts)	ca.	54 m²
---------------------------------------	------------	-------------------------

Anlage 2 - Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

39646 Oebisfelde, Bauernende 34



13.02.2026 | 04033670 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



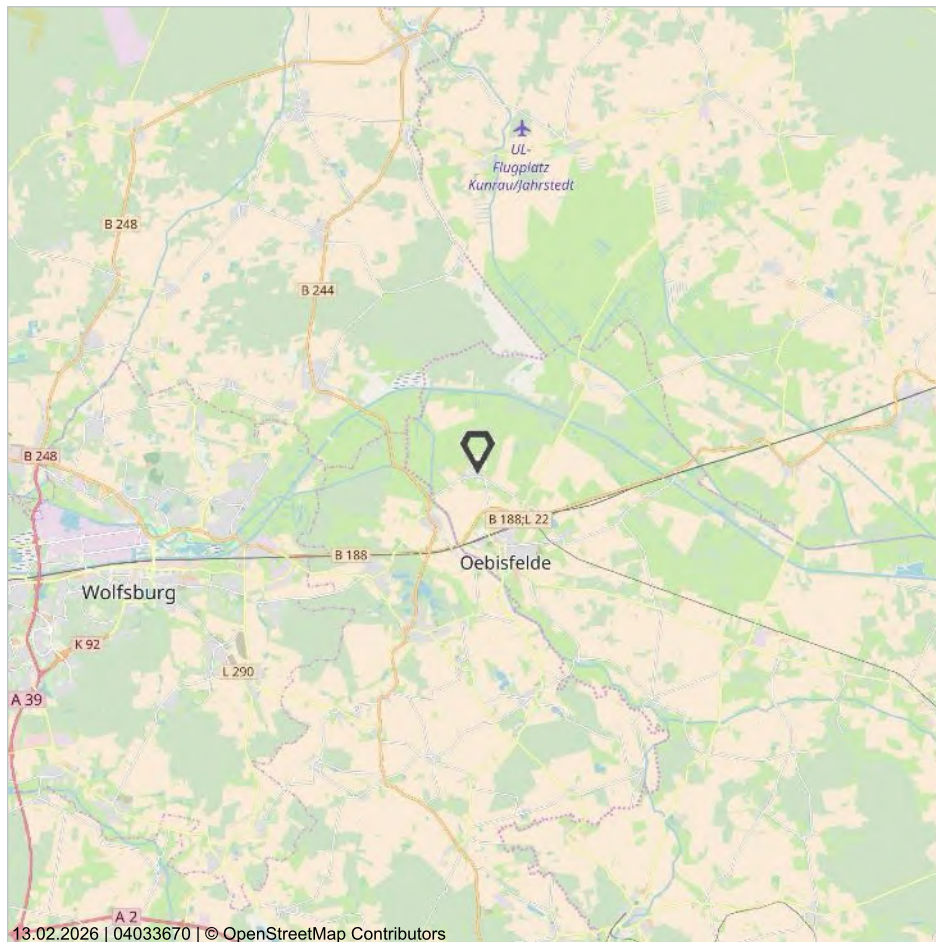
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04033670 vom 13.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 3 - Übersichtskarte 2

Übersichtskarte on-geo

39646 Oebisfelde, Bauernende 34



13.02.2026 | 04033670 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



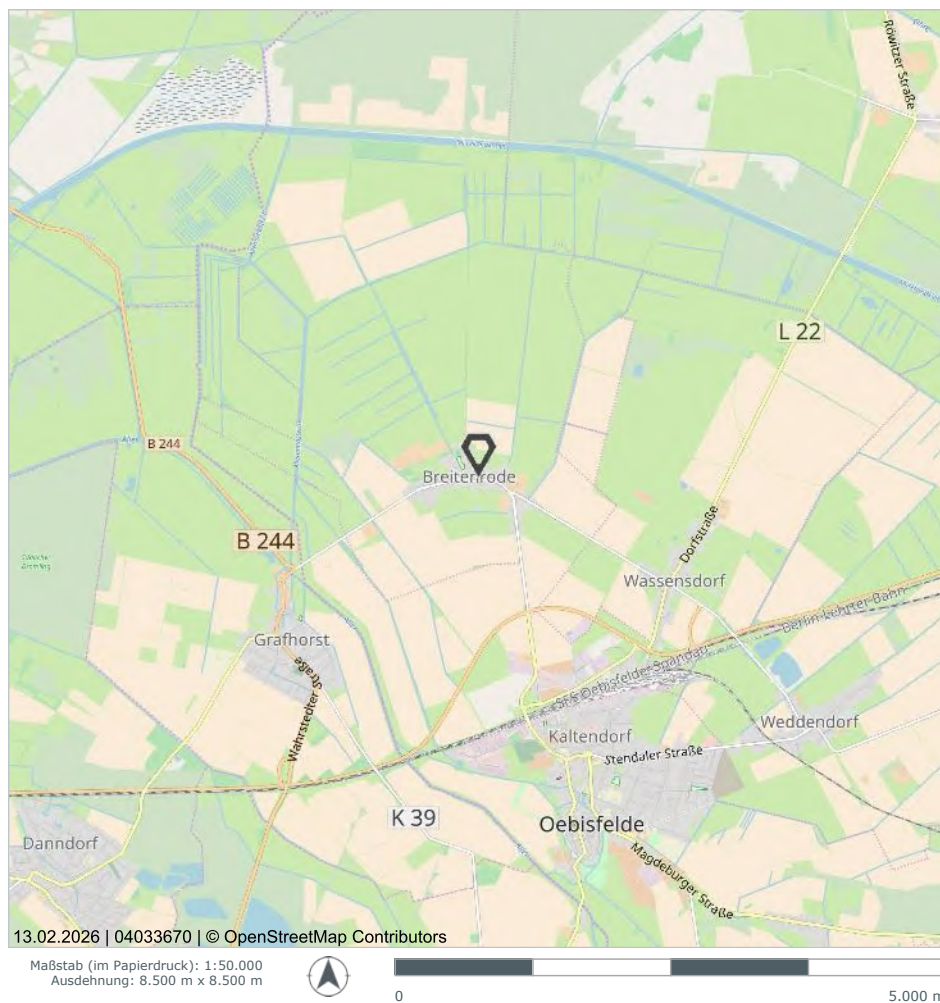
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04033670 vom 13.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 4 - Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

39646 Oebisfelde, Bauernende 34



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



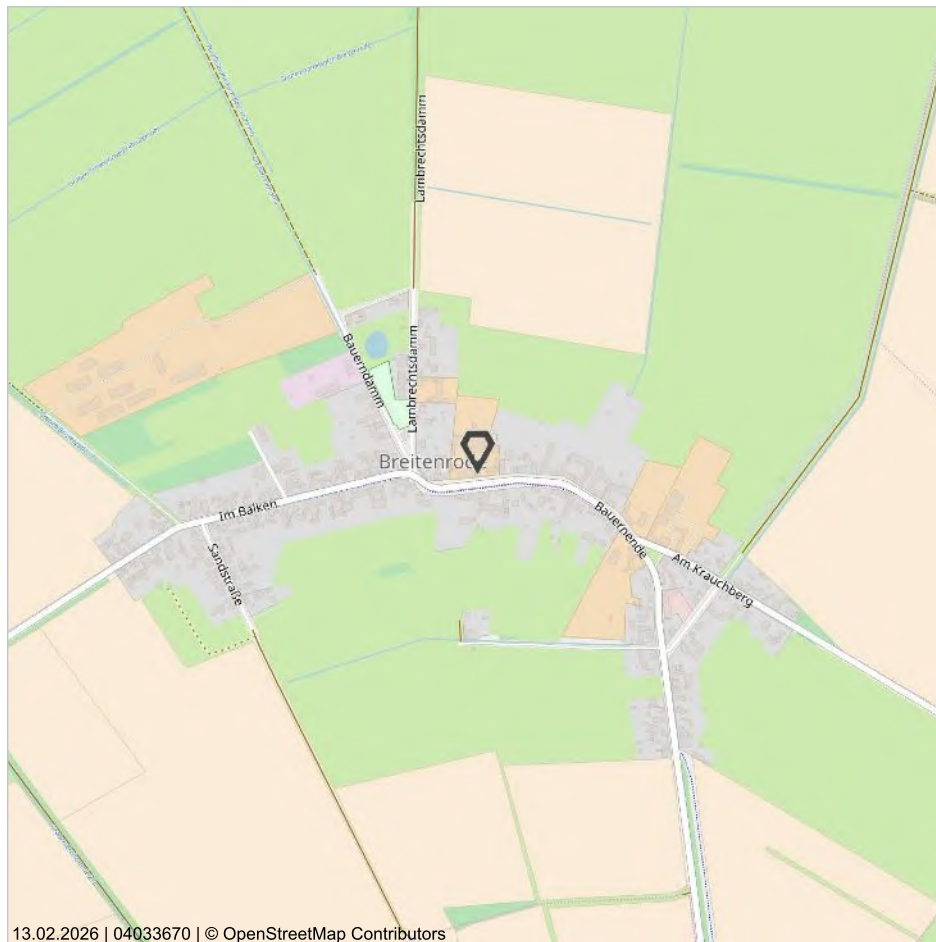
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04033670 vom 13.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 5 - Stadtplan

Stadtplan on-geo

39646 Oebisfelde, Bauernende 34



13.02.2026 | 04033670 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0



1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04033670 vom 13.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 6 - Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

39646 Oebisfelde, Bauernende 34



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	21/Anschlussstelle Weyhausen (15,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Oebisfelde (2,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Wolfsburg (12,9 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg [BWE] (32,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Breitenrode (0,1 km)

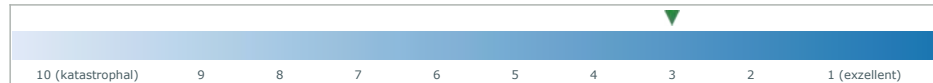
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(6,0 km)
Zahnarzt	(2,4 km)
Krankenhaus	(14,9 km)
Apotheke	(2,8 km)
LEH Discounter	(2,8 km)
EKZ	(6,2 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(3,1 km)
Realschule	(6,4 km)
Hauptschule	(6,4 km)
Gesamtschule	(12,3 km)
Gymnasium	(9,7 km)
Hochschule	(13,1 km)
DB Bahnhof	(2,3 km)
Flughafen	(32,2 km)
DB Bahnhof ICE	(12,9 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04033670 vom 13.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Integriertes Geobasisprodukt
Darstellung 1:1000
LK mit Orthophoto
Erstellt am 15.07.2025
Aktualität der Daten: 12.07.2025

Flurstück: 495/83
Flur: 5
Gemarkung: Breitenrode

Gemeinde: Oebisfelde-Weferlingen, Stadt
Kreis: Börde

5813885



5813665
LVermGeo 891a
Stand 08/12
P06659 ZC

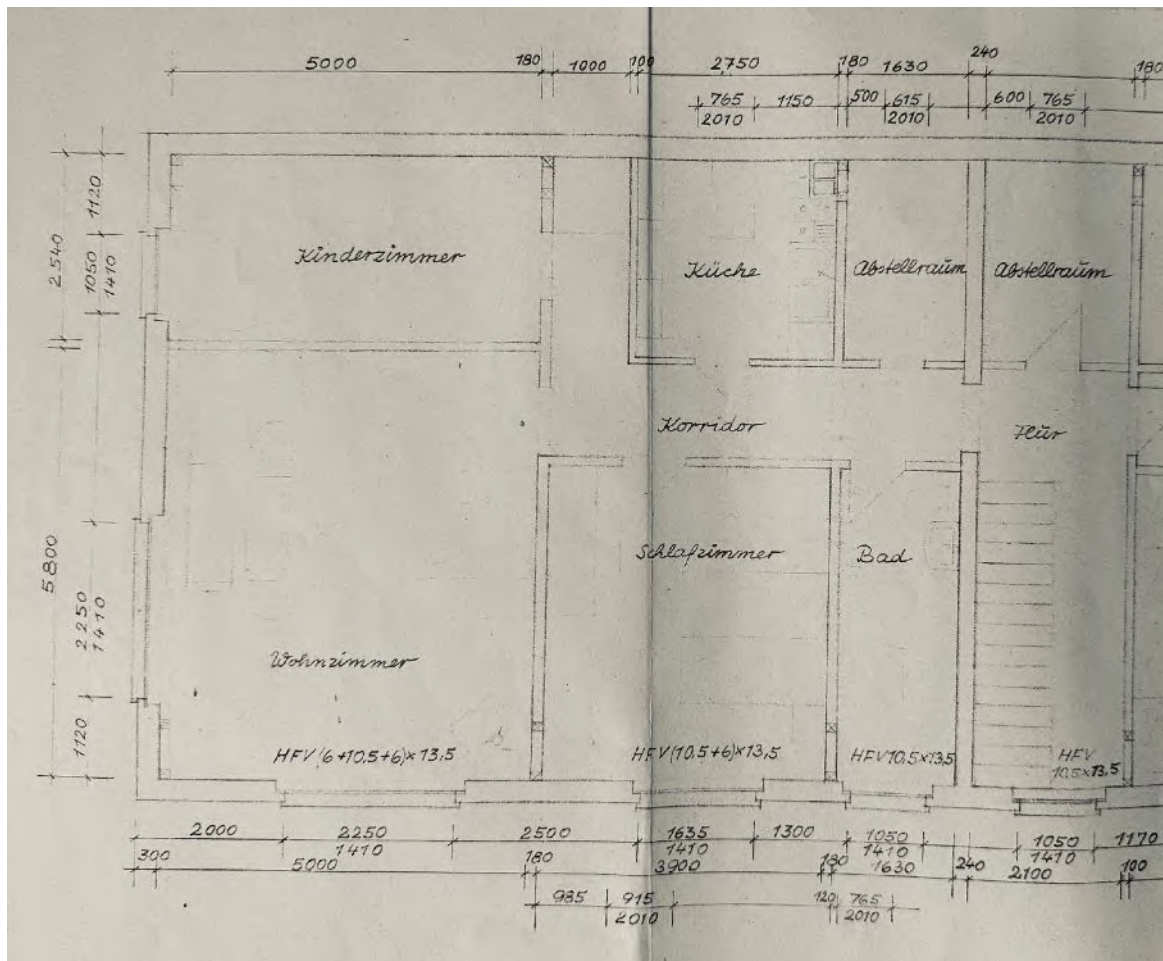
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Ihr Zeichen: 2025-20411-A07.5

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Anlage 8 - Grundrisskizzen und Gebäudeschnitt

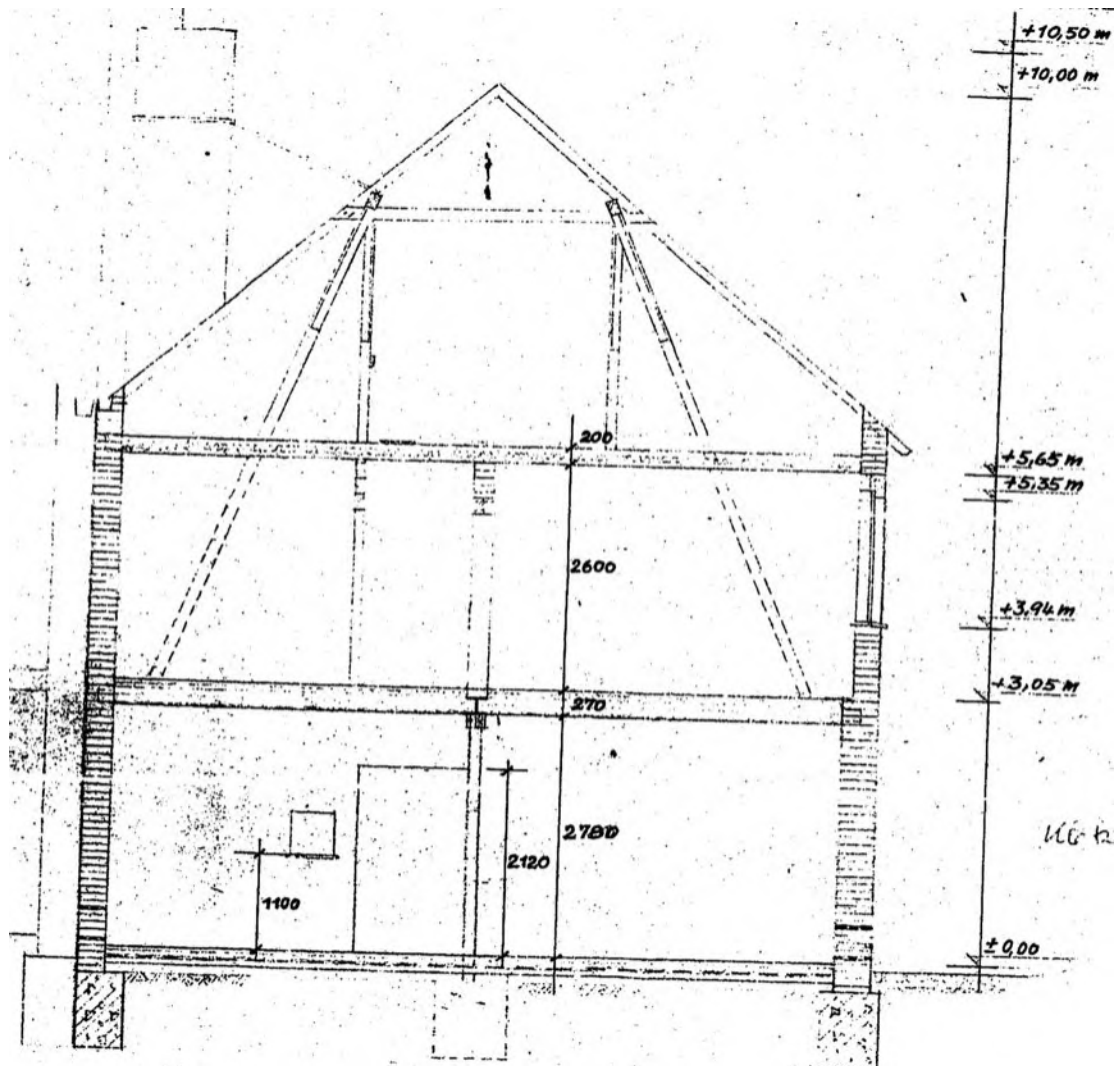
Die nachstehenden Zeichnungen und Skizzen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität. Sie dienen lediglich der groben Orientierung über die Aufteilung der Liegenschaft bzw. der Objekte. Der Genauigkeitsgrad ist, wenn nicht explizit anders aufgeführt, für die Verkehrswertermittlung ausreichend.



Grundrisskizze (DG)



Grundrisssskizze (Wohnung EG)
(Quelle: Homeday Expose)












Gebäudeschnitt

Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse

K.A.R.L.[®]-PRO KURZBERICHT

Standort: 39646 Oebisfelde Bauernende 34 - 39646 Oebisfelde Bauernende 34
Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, ohne Keller, 1 bis 3 Etagen

Latitude (Breite)	52,457552	Longitude (Länge)	10,972057
Geländehöhe (K.A.R.L.)	60,90 m	Schutzziel² Flut/Sturmflut	- / -
K.A.R.L.[®]-Version	6.0.0.2	Gesamtwert (EUR)	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0000	-*	-*
Erdbeben		0,0000	475	0,00
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0270	200	1,39
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0642	200	1,06
Tornado		0,0055	-*	-*
Hagel		0,0047	200	0,10
Starkregen ⁶		0,0565	200	0,65

¹Vulnerabilität Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

²Schutzziel Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.[®] geschätzt wurde, "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

³Risiko (%p.a.) Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.








⁴WKP Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

⁵PML (% / WE) Probable Maximum Loss / wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).

⁶Starkregen Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

* Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

Haftungsrechtlicher Hinweis:

Die mit K.A.R.L.[®] ermittelten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und präzisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wider.

Informationen über Schadenergebnisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufallsbehaftete und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten. Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die RisikoEinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.

Die hier abgegebenen RisikoEinstufungen beruhen auf den im vollständigen K.A.R.L.[®]-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.[®] integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach derzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenergebnisse größeren Ausmaßes eintreten.

Anlage 10 - ZÜRS Hochwassergefährdung

Zürs Hochwassergefährdung

39646 Oebisfelde, Bauernende 34



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © Vds; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © Geobasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © Geobasis-DE 2021; Flussnetz © Geobasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo
 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04033670 vom 13.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 11 - Denkmalschutzauskunft



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-02353-vs

Datum:
14.07.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:

Telefon / Telefax:
03904/7240
03904/724056610

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Tritfstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

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 - 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



Maßnahme: Auskunft zum Denkmalschutz
Antragsteller:

Gemeinde: Oebisfelde-Weferlingen OT Breitenrode, Bauernende 34

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Breitenrode	5	495/83

Sehr geehrter

bezüglich Ihrer Anfrage vom 11.07.2025 teile ich Ihnen mit, dass das o.g. Objekt Bestandteil eines Kulturdenkmales (hier: eines Denkmalbereiches gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA) ist. Die Kurzbeschreibung im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt lautet:

Denkmalbereich – Kolonie Drömling: *Bemerkenswerte, vom Menschen gestaltete Kulturlandschaft im Aller-Ohre-Becken zwischen Oebisfelde, Calvörde und Miesterhorst (Altmarkkreis), Im Dreißigjährigen Krieg Zufluchtsort für die angrenzenden Dorfgemeinschaften, Seit dem ausgehenden 17. Jh. wohl auch erste Ansätze einer wirtschaftlichen Nutzung (Holz, Wasserkraft), Aufgrund des preußischen Urbarmachungsedikts ab 1770 unter Friedrich II systematisch trockengelegt und in landwirtschaftliche Nutzfläche umgewandelt, Gleichzeitig Ansiedlung von Kolonisten die erste Phase der Meliorationsmaßnahmen, Verbunden mit den Namen der Wasserbau-techniker Heinrich August und Georg August Riedel um 1801 mit dem Bau von ca. 200 km Gräben und Kanälen, Stauanlagen, Dämmen und Brücken im Wesentlichen abgeschlossen (1860 Bau des Allerkanals, Entwicklung der sog. Moordammkultur zur weiteren Gewinnung landwirtschaftlicher Flächen), In den 1930er Jahren Verbindung von Ohre und Aller durch Kanäle zur Minderung der Hochwassergefahr, Weitläufiges, durch Kunstbauten des Hochwasserschutzes und der Wasserregulierung vom 18. bis 20. Jh. bestimmtes Areal, besonders charakterisiert durch Dämme, Viele Kunstgräben und Kanäle, darunter Aller- und Friedrichskanal, die Stau- und Schleusenanlagen, die Grabenmeisterhäuser, die Moordammkulturen,*

Seite 2

14.07.2025
2025-02353

*Verkehrsbauten wie die Wassensdorfer Ohrebrücke von 1832, Gedenksteine und Kolonistenhäuser
hochrangiges Denkmal der Landes- und Wirtschaftsgeschichte von besonderer kulturgeschichtlicher
Bedeutung*

Denkmalpflegerische Anforderungen bestehen daher in der Gestaltung der von öffentlichen Straßen
und Plätzen einsehbaren Gebäudeteile, also der Gestaltung der Fassaden, Fenster und Türen, Dä-
cher sowie der Einfriedungen und Toranlagen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Anlage 12 - Fotodokumentation

Der zum Ortstermin anwesenden Eigentümer gestattete mir Innen- und Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes anzufertigen bzw. zu veröffentlichen.



Bild 1: Mehrfamilienhaus
(Umgebungsansicht)



Bild 2: Mehrfamilienhaus
(Straßenansicht)



Bild 3: Eingangsbereich
Wohnung (EG)



Bild 4: beispielhafte Sub-
stanzschäden im Fassa-
denbereich



Bild 5: Zufahrt zum Grund-
stück



Bild 6: Eingangsbereich zum Treppenhaus für Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss



Bild 7: Eingangsbereich zum Treppenhaus für Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss



Bild 8: rückwärtige Ansicht des Mehrfamilienhauses mit Garage und Anbau



Bild 9: Garage und rückwärtiger Anbau



Bild 10: Feuchte und Substanzschäden im Bereich der Dachterrasse im Obergeschoss



Bild 11: Feuchte und Substanzschäden im Bereich des Dachs des Anbaus



Bild 12: Garage (Innenansicht)



Bild 13: Garage (Innenansicht)



Bild 14: Garage (Innenansicht)



Bild 15: Anbau (Innenansicht)



Bild 16: Feuchte- und Substanzschäden im Dachbereich des Anbaus



Bild 17: Feuchte- und Substanzschäden im Dachbereich des Anbaus



Bild 18: Eingangsbereich
Wohnung (EG)



Bild 19: Eingangsbereich
Wohnung (EG)



Bild 20: Wohnungsein-
gangstür (EG)

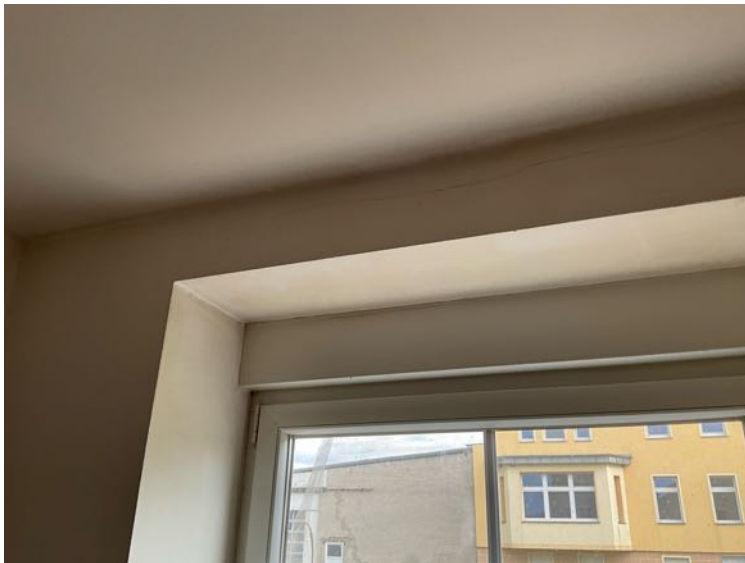


Bild 21: Rissbildungen im Wandbereich



Bild 22: Wohnraum (EG)



Bild 23: Wohnraum (EG)



Bild 24: beschädigte Fensterbankbelag



Bild 25: Heizung (EG)



Bild 26: Heizung (EG)



Bild 27: HAR (EG)



Bild 28: Küche (EG)



Bild 29: Küche (EG)



Bild 30: Küche (EG) mit Teilen der Umluftanlage



Bild 31: Substanzschäden
im Bereich der Türleibung
und der Innenwand



Bild 32: Substanzschäden
im Bereich der Türleibung
und des Fußbodens

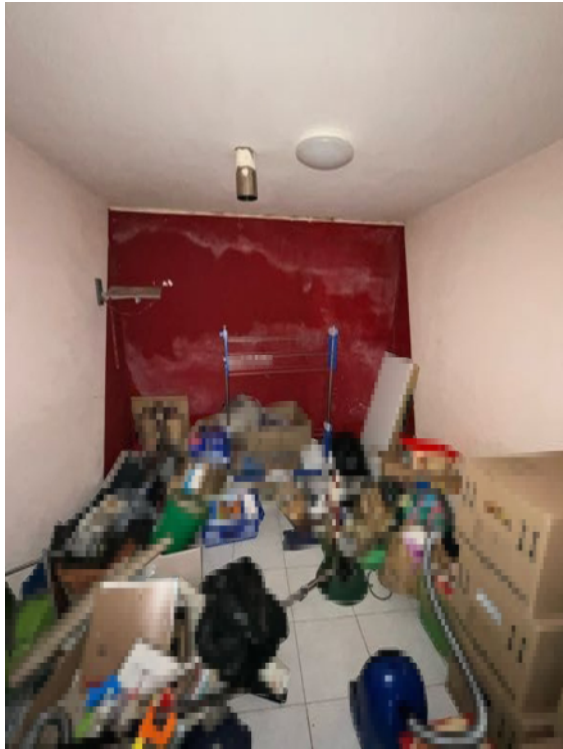


Bild 33: Raum (EG) ohne natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten und mit Feuchteschäden im Wandbereich



Bild 34: weiterer Raum (EG) ohne natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten und mit Feuchteschäden im Wandbereich



Bild 35: Feuchte- und Substanzschäden im Deckenbereich sowie Luftauslass Umluftanlage

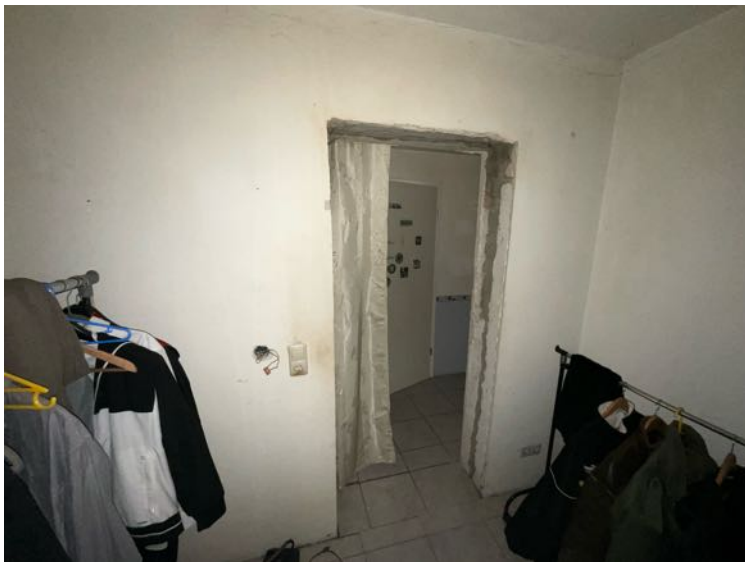


Bild 36: Substanzschäden im Bereich der Türleibung und des Fußbodens



Bild 37: Wohnraum 2 (EG)

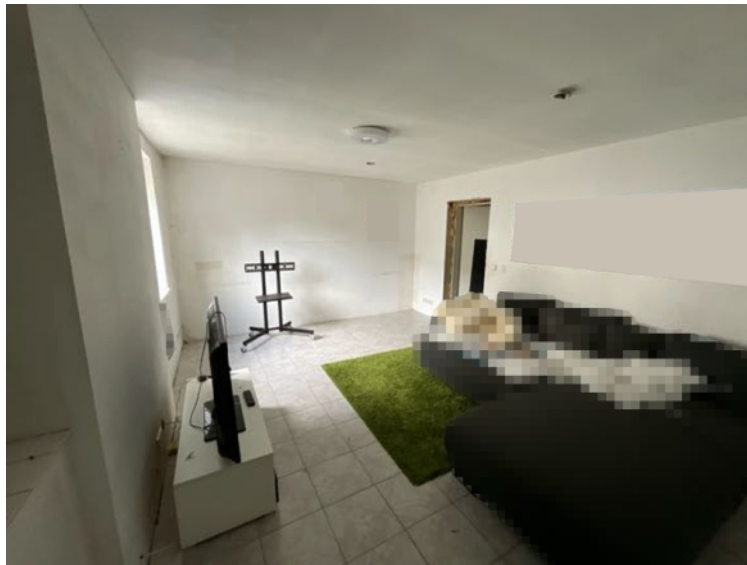


Bild 38: Wohnraum 2 (EG)



Bild 39: Feuchte und Substanzschäden im Wandbereich sowie Beschädigungen im Übergangsbereich Fußboden/Wand



Bild 40: Feuchte und Substanzschäden im Wandbereich



Bild 41: Substanzschäden im Türleibungsbereich



Bild 42: Bad/WC (EG) ohne natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten mit Feuchte- und Substanzschäden im Wandbereich

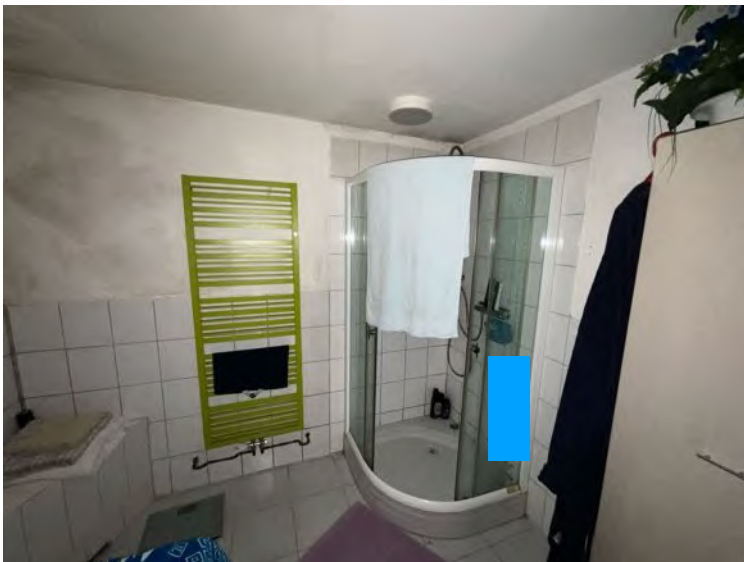


Bild 43: Bad/WC (EG) mit Feuchte- und Substanzschäden im Wandbereich



Bild 44: Bad/WC (EG) mit Feuchte- und Substanzschäden im Wandbereich



Bild 45: Bad/WC (EG) mit Feuchte- und Substanzschäden im Wandbereich



Bild 46: Wohnraum 3 (EG)



Bild 47: Wohnraum 3 (EG)



Bild 48: Feuchte und Substanzschäden im Wandbereich sowie Beschädigungen im Übergangsbereich Fußboden/Wand



Bild 49: Feuchte und Substanzschäden im Fensterlaibungsbereich



Bild 50: Rissbildungen im deckenbereich

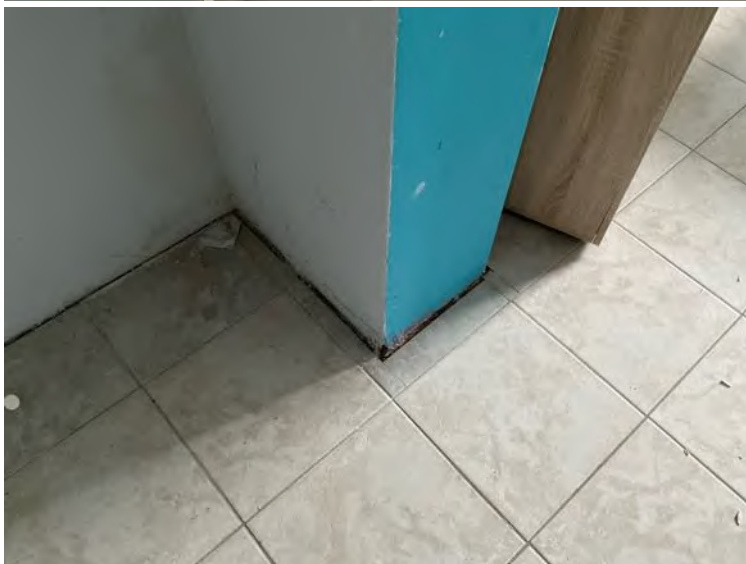


Bild 51: Feuchte und Substanzschäden im Wandbereich sowie Beschädigungen im Übergangsbereich Fußboden/Wand



Bild 52: Flur (EG)



Bild 53: Eingangsbereich
Treppenhaus (EG) zu den
Wohnungen im OG/DG



Bild 54: Geschosstreppe
zum Obergeschoss



Bild 55: Hausflur (OG)



Bild 56: Stromanschluss/-
verteilung/-sicherung



Bild 57: Wohnungsein-
gangstür Wohnung (OG
rechts) sowie Heizungs-
raum (links)

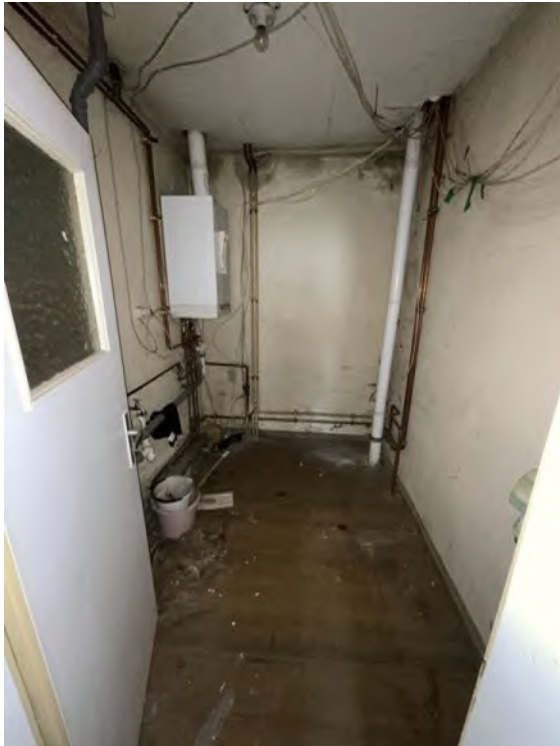


Bild 58: Heizungsraum (OG)



Bild 59: Etagenheizung
(OG)



Bild 60: Flur (OG links)

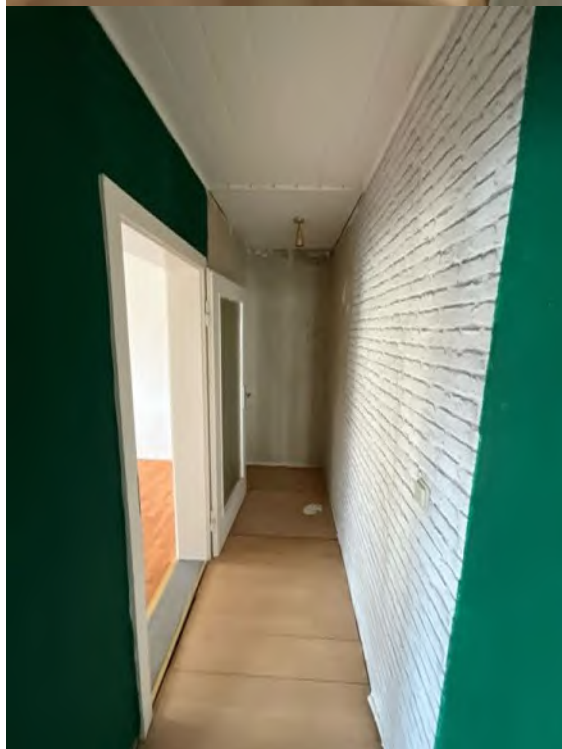


Bild 61: Flur (OG links)



Bild 62: mangelhafter Fußbodenbelag



Bild 63: Feuchte- und Substanzschäden im Wandbereich



Bild 64: Sicherungskasten



Bild 65: Wohnraum (OG links)



Bild 66: Wohnraum (OG links)



Bild 67: mangelhafter Materialübergang im Fußbodenbereich



Bild 68: Wohnraum 2 (OG links)



Bild 69: Wohnraum 2 (OG links)



Bild 70: beispielhafte Beschädigung bzw. Mangel der Elektroausstattung



Bild 71: Wohnraum 3 (OG links)



Bild 72: Wohnraum 3 (OG links)



Bild 73: Wohnraum 4 (OG links)



Bild 74: Wohnraum 4 (OG links)



Bild 75: Bad/WC (OG links)
mit Oberlicht



Bild 76: Bad/WC (OG links)



Bild 77: Oberlicht mit
Feuchte- und Substanz-
schäden



Bild 78: Küche (OG links)



Bild 79: Küche (OG links)



Bild 80: Oberlicht mit
Feuchte- und Substanz-
schäden



Bild 81: Fußbodenbelag mit Substanzschäden



Bild 82: Flur (OG rechts)



Bild 83: Bad/WC (OG
rechts) mit Oberlicht



Bild 84: Oberlicht mit
Feuchte- und Substanz-
schäden



Bild 85: beispielhafte Beschädigung bzw. Mangel der Elektroausstattung



Bild 86: Küche (OG rechts) mit Oberlicht

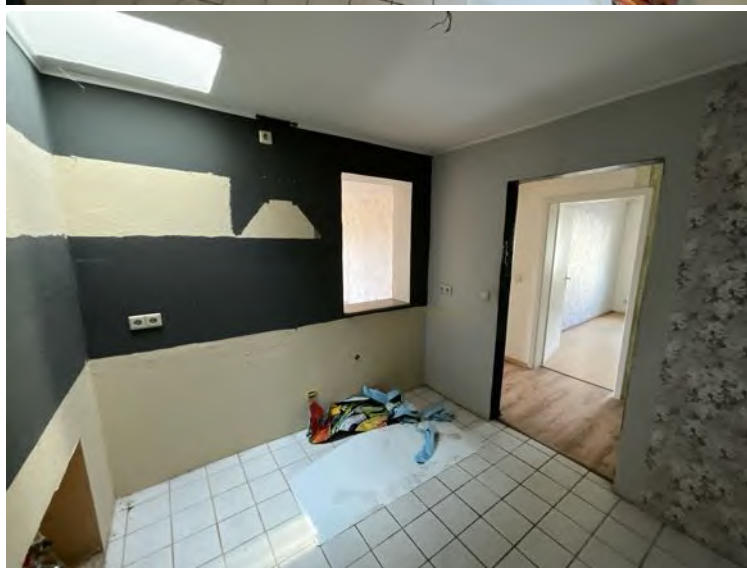


Bild 87: Küche (OG links) mit Durchreiche zum Wohnraum



Bild 88: Durchlauferhitzer in der Küche (OG links)



Bild 89: Oberlicht mit Feuchte- und Substanzschäden



Bild 90: Wohnraum (OG rechts)



Bild 91: Wohnraum (OG rechts)



Bild 92: Terrasse (OG rechts) mit umfangreichen Feuchte- und Substanzschäden im Fußboden- und Geländerbereich



Bild 93: Terrasse (OG rechts)



Bild 94: Wohnraum 3 (OG rechts) Durchgangsraum



Bild 95: Wohnraum 3 (OG rechts) Durchgangsraum



Bild 96: Wohnraum 3 (OG rechts) Durchgangsraum



Bild 97: Wohnraum 3 (OG rechts) Durchgangsraum



Bild 98: Wohnraum 2 (OG rechts) gefangener Raum



Bild 99: Wohnraum 2 (OG rechts) gefangener Raum



Bild 100: fehlende Fensterbänke



Bild 101: Rissbildungen im Wandbereich



Bild 102: Wohnraum 4 (OG rechts)



Bild 103: Wohnraum 4 (OG rechts)



Bild 104: Wohnraum 5 (OG rechts)



Bild 105: Wohnraum 5 (OG rechts)



Bild 106: Geschosstreppe zum Dachgeschoss



Bild 107: Hausflur (DG)



Bild 108: Heizungen (DG)

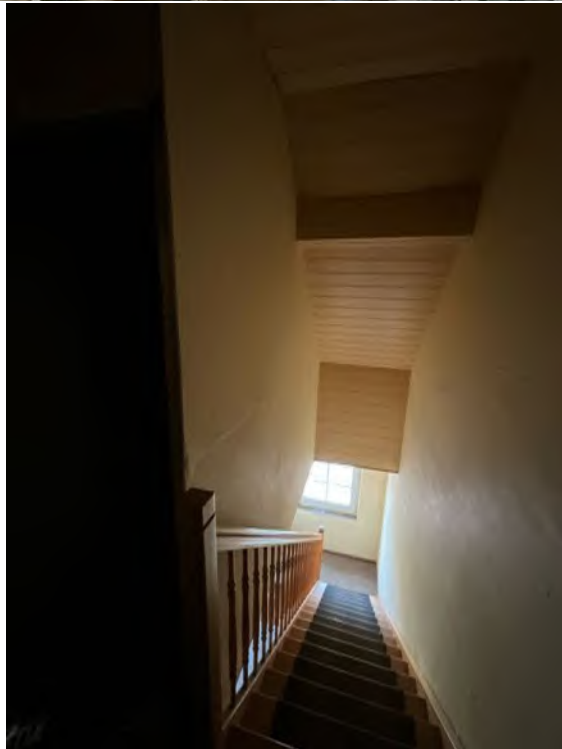


Bild 109: Geschosstreppe
DG/OG



Bild 110:
Heizungsraum(DG)

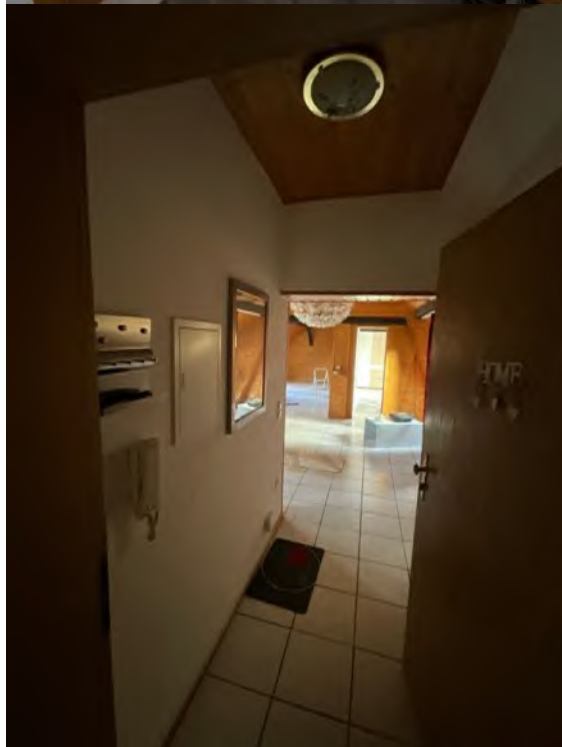


Bild 111: Zugang Wohnung
(DG links)



Bild 112: Wohnraum (DG links)



Bild 113: Wohnraum (DG links)



Bild 113: Wohnraum (DG links)



Bild 114: Wohnraum (DG links)



Bild 115: Feuchte- und Substanzschäden im Bereich des Dachflächenfensters



Bild 116: Wohnraum (DG links)



Bild 117: Feuchte- und Substanzschäden im Bereich des Dachflächenfensters



Bild 118: Küche (DG links)



Bild 119: Küche (DG links)



Bild 120: Feuchte- und Substanzschäden im Bereich des Dachflächenfensters



Bild 121: Küche (DG links)



Bild 122: Wohnraum 2 (DG links)



Bild 123: Wohnraum 2 (DG links)



Bild 124: Feuchte- und Substanzschäden im Bereich des Dachflächenfensters



Bild 125: Dusche/WC (DG links)



Bild 126: Substanzschäden im Wand- und Fußbodenbereich



Bild 127: Feuchte- und Substanzschäden im Bereich des Dachflächenfensters



Bild 128: Substanzschäden im Wand- und Fußbodenbereich sowie der Sanitär-einrichtung



Bild 129: Flur (Wohnung DG rechts)



Bild 130: Flur (Wohnung DG rechts)

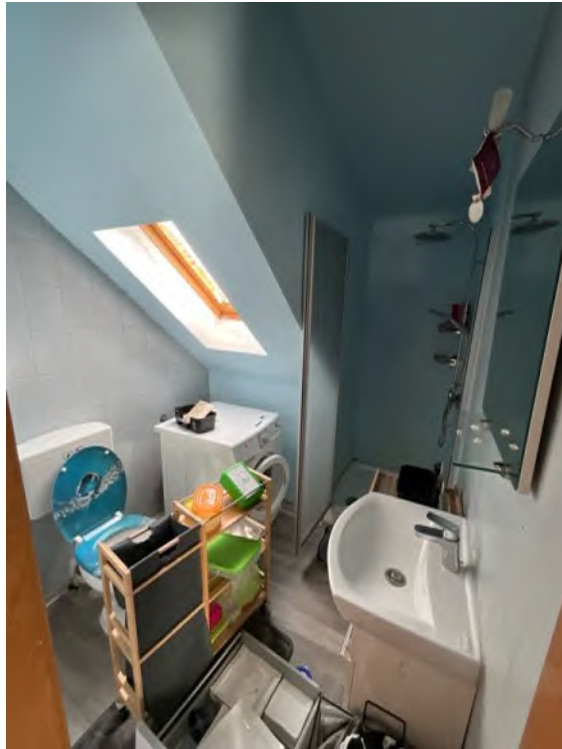


Bild 131: Dusche/WC
(Wohnung DG rechts)



Bild 132: Substanzschäden
im Wandbereich

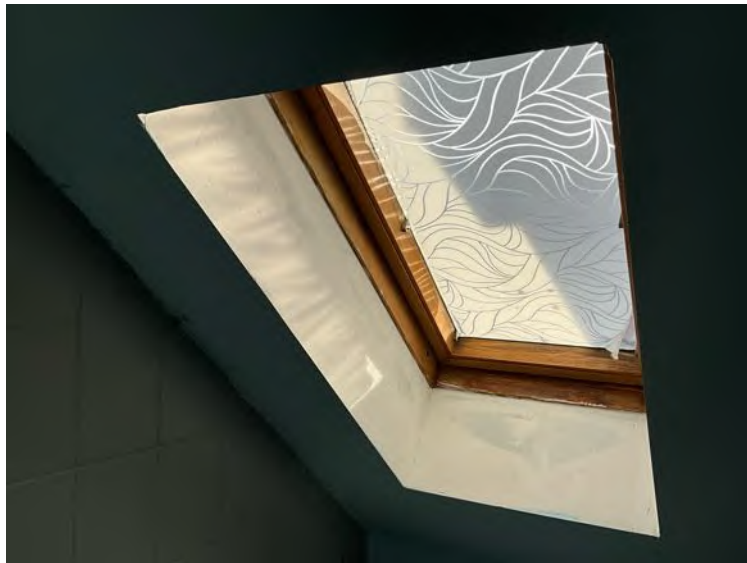


Bild 133: Feuchte- und Substanzschäden im Bereich des Dachflächenfensters



Bild 134: Küche (Wohnung DG rechts)



Bild 135: Küche (Wohnung DG rechts)



Bild 136: Küche (Wohnung DG rechts)



Bild 137: Wohnraum (Wohnung DG rechts)



Bild 138: Wohnraum (Wohnung DG rechts)



Bild 139: Wohnraum 2 (Wohnung DG rechts)

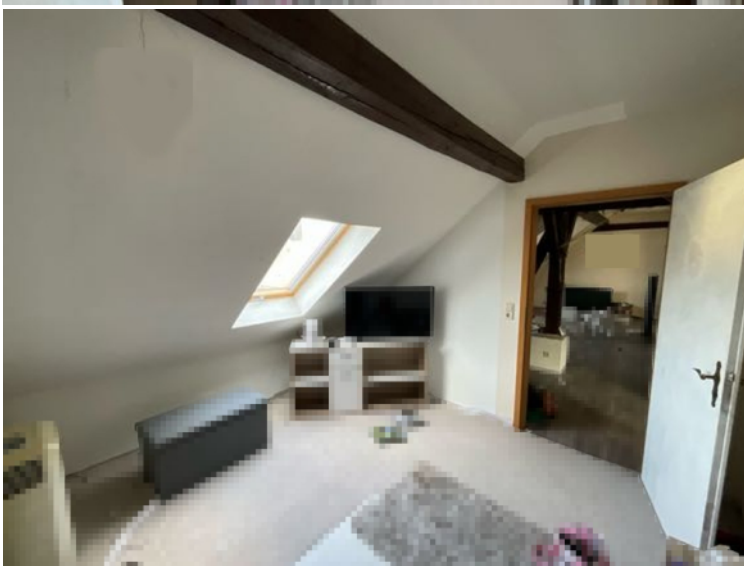


Bild 140: Wohnraum 2 (Wohnung DG rechts)

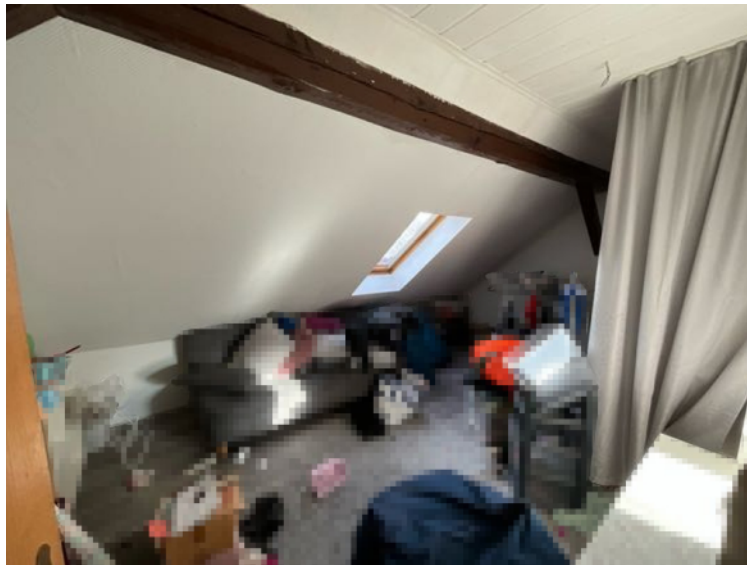


Bild 141: Wohnraum 3
(Wohnung DG rechts)



Bild 142: Wohnraum 3
(Wohnung DG rechts)



Bild 143: Feuchte- und
Substanzschäden im Be-
reich des Dachflächenfen-
sters