

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

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

Jersleber Straße 14
39326 Wolmirstedt

Telefon: 039201/30432
Telefax: 039201/30433
eMail: ing.bergmann@t-online.de
Internet: www.sachverstaendigenbuero-bergmann.de

- FREIGEgeben ZUR VERÖFFENTLICHUNG -
GUTACHTEN

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

im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

für das bebaute Grundstück in 39179 Barleben,

Ortsteil Meitzendorf, Schwalbenweg 1



Geschäfts-Nr. des Gerichts: **9 K 13/23**

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren
wurde zum Wertermittlungsstichtag 14. März 2024 ermittelt mit rd.

259.000,00 €

Datum: 18.04.2024
Az.: 2024011

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 10 Anlagen mit 15 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine verkürzte für die Internetveröffentlichung und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.2	Beschaffenheit	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand incl. Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienhaus	12
3.3	Außenanlagen	15
3.4	Brutto-Grundfläche	15
4	Ermittlung des Verkehrswertes	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Sachwertermittlung	20
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.6	Vergleichswertermittlung	31
4.7	Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 10.01.2024	32
4.8	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des
Bewertungsobjekts: mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück

Objektadresse: Schwalbenweg 1 in 39179 Barleben, Ortsteil Meitzendorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Meitzendorf, Blatt 1217, lfd.-Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Meitzendorf, Flur 4, Flurstück 1046, Wohnbau-
fläche, Schwalbenweg 1, 528 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer: dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben durch Beschluss vom
10.01.2024, Geschäfts-Nr. 9 K 13/23

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 14. März 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Eingeladen zum
Ortstermin: dem 28.02.2024 und 14.03.2024 jeweils um 14.00 Uhr: Antrags-
gegner und Antragstellerin nebst deren Prozessbevollmächtigter

Tag der Ortsbesichtigung
und Teilnehmer: Der für den 28.02.2024 anberaumte Ortstermin wurde durch die
Prozessbevollmächtigte aufgrund dienstlicher Gründe des An-
tragsgegners abgesagt. Die weiteren Verfahrensbeteiligten waren
informiert. Die Ortsbesichtigung wurde daraufhin am 14.03.2024
um 14.00 Uhr von mir und dem Antragsgegner durchgeführt. Die
weiteren Verfahrensbeteiligten haben auf eine Teilnahme ver-
zichtet.

Umfang der Besichtigung: Besichtigt wurden das Einfamilienhaus durch Einblick von der
Straße von außen, tlw. die Außenanlagen sowie das Grundstück.
Eine Innenbesichtigung des vermieteten Objektes wurde vom An-
tragsgegner nicht gestattet. Somit erfolgt die Bewertung aufgrund
der vorliegenden Unterlagen, vorgelegter Innenaufnahmen des
Antragsgegners und nach äußerer Inaugenscheinnahme.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Übersichtskarte, Stadtplan
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland des zuständigen Gutachterausschusses
Grundbuchauszug vom 10.01.2024
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster
schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz
Planungsrechtliche Beurteilung der Gemeinde Barleben
Auszüge aus der beim Bauordnungsamt des Landkreises Börde archivierten Bauakte: Lageplan, Grundriss Erdgeschoss, Ansichten, Wohnflächenberechnung, Schnitt, Baubeschreibung, Baugenehmigung

Wesentliche rechtliche Grundlagen:

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

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

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:

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

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

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

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

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewährleistung übernehmen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Kreis: Der Landkreis Börde ist ein Landkreis in Sachsen-Anhalt, der im Zuge der Kreisgebietsreform am 01.07.2007 durch Fusion von Bördekreis und Ohrekreis entstand. Der neue Landkreis umfasst eine Fläche von 2.367,15 km². In diesem Gebiet leben zurzeit 171.104 Einwohner.¹ Die Bevölkerungsdichte beträgt 72 Einwohner je km². Die Bevölkerungsentwicklung war in letzter Zeit leicht rückläufig.

Entsprechend der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2035 des Statistischen Landesamtes ist für den Landkreis Börde ein Bevölkerungsrückgang von 12,0 % zu erwarten. Dieser liegt über dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang des Bundeslandes Sachsen-Anhalt von 13,4 %.²

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Börde lag mit 5,3 % unter dem Landesdurchschnitt von 7,8 % (Stand März 2024).

Mit 4,1 % hat die Region Wolmirstedt vor Wanzleben mit 4,5 % den Spitzenwert im Agenturbezirk Magdeburg.³

Die Kreisstadt des Landkreises sowie Verwaltungssitz ist Haldenleben.

Der flächenmäßig zweitgrößte Landkreis Sachsen-Anhalts ist landschaftlich vielfältig gegliedert. Die landwirtschaftlich sehr ertragreiche Magdeburger Börde deckt den gesamten Süden ab. Den Gegenpol im Norden bildet ein Teil der Colbitz-Letzlinger Heide, auf deren Sandboden neben Kiefernwäldern der größte geschlossene Lindenwald Europas (ca. 220 ha) steht. Ihr schließt sich westlich, getrennt durch den Mittellandkanal, das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug an, das ebenfalls von Wald bewachsen ist, aber Erhebungen bis zu 150 m aufweist.

Von zahlreichen künstlich angelegten Entwässerungsgräben zieht sich im Nordwesten das Niedermoor Drömling hin. Es wird von Flüssen entwässert, die den Landkreis von Süden nach Norden (Aller) und von Norden nach Süden (Ohre) durchfließen, während die Bode den Süden berührt. Der bedeutendste Fluss ist die Elbe, die im Osten die Kreisgrenze bildet.

¹ Stand 31.11.2023 gemäß Statistisches Monatsheft 03/2024, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

² 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019-2035, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

³ Bundesagentur für Arbeit, vorläufige Ergebnisse

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

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

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

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

Ort und Einwohnerzahl:

Meitzendorf ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Barleben mit den weiteren Ortsteilen Ebendorf und Barleben und befindet sich im Südosten des Landkreises unweit der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Gemeinde verfügt über eine Fläche von 29,74 km², 9.284 Einwohner und eine Bevölkerungsdichte von 310 Einwohnern je km². In Meitzendorf selbst leben auf einer Fläche von 7,27 km² ca. 1.327 Einwohner (Stand 2023). Die Bevölkerungsdichte beträgt 183 Einwohner je km². Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht steigend.

Der Sitz der Gemeinde Barleben befindet sich in der ca. 6 km entfernten Ortschaft Barleben.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen
(vgl. Anlage 1):

Nächstgelegene größere Orte sind Wolmirstedt in ca. 8 km, die Kreisstadt Haldensleben in ca. 17 km und die Landeshauptstadt Magdeburg in ca. 13 km Entfernung. Die Autobahnzufahrt der BAB 2 (Hannover-Berlin) Autobahnkreuz Magdeburg ist ca. 6 km südlich, die Autobahnzufahrt der BAB 14 (Magdeburg-Dresden) Autobahnendstelle Dahlenwarsleben ist ca. 1 km entfernt. Die BAB 14 endet z. Z. bei Dahlenwarsleben und geht in die B 71 in Richtung Haldensleben und Salzwedel über. Die Bundesautobahn 14, die zukünftig Dresden und Wismar verbinden soll, ist in Teilen fertig gestellt. Ein Lückenschluss vom Kreuz Schwerin bis Magdeburg ist teils in Planung, teils im Bau und in Teilen fertig gestellt. Die komplette Fertigstellung ist für spätestens 2030 vorgesehen.

Weiterhin wird Meitzendorf von der Landesstraße 47 (Wolmirstedt-Dahlenwarsleben) und der Kreisstraße 1167 (Jersleben) frequentiert.

Die Bahnlinie Magdeburg-Wolfsburg mit Bahnstation tangiert den Ort westlich.

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

Regionalplanung: Großstadtrandlage (Gebiet, das durch die Großstadt beeinflusst ist)

2.1.2 *Kleinräumige Lage*

Innerörtliche Lage
(vgl. Anlage 2):

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand im Wohngebiet „Im Bleeken/Alte Jersleber Chaussee“. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 850 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreicht man in geringem Umfang in ca. 1 km.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mittels Bus und Bahn. Eine Bushaltestelle befindet sich am Bahnhof. Der Bahnhof ist ca. 950 m entfernt.

Infrastruktur:

Meitzendorf verfügt über einige infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindertagesstätte und ambulante medizinische Betreuung. Wirtschaftlich war der Ort eng mit der Landwirtschaft verbunden. Nach der Wiedervereinigung im Jahre 1990 entstanden am westlichen Ortsrand größere Gewerbeansiedlungen für klein- und mittelständische Unternehmen. Im Gewerbegebiet haben sich Speditionsbetriebe, mittelständische Betriebe und Logistikunternehmen angesiedelt. Ca. 80 % der vorhandenen Flächen sind belegt.

Wohnlage:

Das Wohnumfeld wird durch eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Die vorhandene Bausubstanz hinterlässt einen gepflegten Eindruck.

Im Hinblick auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen und die Infrastruktur beurteile ich die Lage als mittlere bis gute Wohnlage.

Geschäftslage:

Die unmittelbare Lage ist als Geschäftslage im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben bedingt geeignet, dient jedoch vorwiegend dem Wohnen.

Art der Bebauung und Nutzungen im Gebiet:

wohnbauliche Nutzungen, offene Bauweisen durch eingeschossige Einfamilienhäuser

Beeinträchtigungen:

keine vorhanden

Topografie:

nahezu eben

2.2 Beschaffenheit

Straßenfront: ca. 31 m

Mittlere Tiefe: ca. 17 m

Grundstückgröße: 528 m²

Bemerkungen: Das zu bewertende Grundstück ist fast rechteckig geschnitten, als Eckgrundstück am Schnittpunkt zweier Straßen angeordnet und erstreckt sich in nordwestlicher Richtung. Die Begrenzung erfolgt nörd- und westlich durch Wohngrundstücke, südlich durch die Straße Vogelbreite und östlich durch den Schwalbenweg.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestraße, Straße mit geringem Verkehrsaufkommen durch Anliegerverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, ohne Gehwege, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektr. Strom und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an öffentliche Kanalisation, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, Einfriedung durch Zaun und Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, augenscheinlich keine Grundwasserschäden erkennbar

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

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

⁴ vgl. Anlage 6

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Mir liegt ein Grundbuchauszug vom 10.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Meitzendorf, Blatt 1217 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Haldensleben, 9 K 13/23) keine Eintragungen.

Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden bzw. bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Mietverträge:

Laut Auskunft des Antragsgegners besteht ein Wohnungs-Mietvertrag, der jedoch nicht vorgelegt wurde.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Mir liegt eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.01.2024 vor.⁵ Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA. Bekannte archäologische Kulturdenkmale sind ebenfalls nicht betroffen. Da aber auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, sollten die Betroffenen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hingewiesen werden.⁶

⁵ vgl. Anlage 7

⁶ vgl. Anlage 8

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet „Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf.⁷ Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Für den Bereich des Bewertungsobjekts bestehen folgende Festsetzungen:</p> <p>WA1 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl) als Höchstmaß I = ein Vollgeschoss als Höchstmaß  = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig TH 4,0 m = Traufhöhe als Höchstmaß</p> <p>Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO begrenzt.</p> <p>Auf die Beachtung der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift wird hingewiesen.</p>

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

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens, der archivierten Bauplanungsunterlagen und der Erkenntnisse beim Ortstermin durchgeführt. Die Baugenehmigung zum Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses vom 14.05.2014 mit dem Aktenzeichen 2014-01135-köh einschl. bauaufsichtlich geprüfter Planungsunterlagen wurden in der archivierten Bauakte eingesehen.

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

Seitens des Bauordnungsamtes bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.⁸

⁷ vgl. Anlage 9

⁸ vgl. Anlage 7

2.6 Entwicklungszustand incl. Abgabensituation

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität): baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV

Abgabenrechtlicher
Zustand:

Das zu bewertende Grundstück ist durch eine Gemeindestraße ortsüblich erschlossen. Nach derzeitigem Planungsstand werden in absehbarer Zeit keine straßenbaulichen Maßnahmen vorgenommen, die eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB erfordern. Straßenausbaubeiträge nach KAG LSA werden nicht mehr erhoben. Demzufolge ist das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem nicht unterkellerten eingeschossigen Einfamilienhaus mit konstruktionsbedingt nicht ausbaufähigem Dachgeschoss bebaut. Das Objekt ist zu Wohnzwecken vermietet.

3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Anlässlich des Ortstermins konnte das aufstehende Einfamilienhaus durch Einblick von der Straße von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des vermieteten Objektes wurde vom Antragsgegner nicht gestattet. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt aufgrund der Außenbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen und gemachten Angaben beim Ortstermin. Ein Zutritt zum Grundstück war nicht möglich.

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	nicht unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus im Bungalowstil, Dachgeschoss konstruktionsbedingt nicht ausbaufähig, ostseitiger Hauseingang, nordseitige Terrasse, Objekt zu Wohnzwecken vermietet
Baujahr:	2014 (gemäß Bauunterlagen und Auskunft beim Ortstermin)
Modernisierung/Sanierung:	2023 Innenrenovierung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Fassade rau verputzt und gestrichen, Walmdach, dreifachvergaste Kunststofffenster mit Rollläden

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung und Wohnflächen nach WoFlV

Geschoss	Bezeichnung	Fläche (m ²)
EG	Wohnen	30,84
	Kochen	11,85
	Schlafen	13,50
	Kind 1	14,29
	Kind 2	11,38
	Bad/WC	7,98
	HAR	5,26
	Diele	15,10
	Terrasse zu 1/4	4,38
	Gesamt:	114,58

Die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung beträgt nach Planungsunterlagen 114,58 m² und wird für die Bewertung übernommen.

3.2.3 *Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)*

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bodenplatte d=18 cm mit umlaufender Frostschräge
Umfassungswände:	24 cm Hochlochziegel, 12 cm Wärmedämmverbundsystem, Außenputz
Innenwände:	Leichtbauwände d=10 cm
Geschossdecken:	Holzbalkendecke als Teil der Dachkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	in Fassade integriert, witterungsungeschützt, ebenerdiger Hauseingang, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Teilverglasung
Treppen:	ausziehbare Leitertreppe zum Dachraum
Dach:	Holzfertigteilbinderkonstruktion als Walmdach, Dachneigung 22°, Dachdeckung aus Betondachsteinen mit Folienabdichtung, Dämmung auf Geschossdecke, Dachentwässerung aus Zinkblech, ohne Schornstein

3.2.4 *Allgemeine technische Gebäudeausstattung*

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Zählerschrank mit E-Verteilung und Kippsicherungen sowie FI-Schutzschalter, ausreichend Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe, Unterputzinstallation, Telefonanschluss, Satellitenanlage
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 *Raumausstattungen und Ausbauzustand*

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen und Laminat, in Küche und Bad Fußbodenfliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich, Küche mit Holzpaneelen im Arbeitsbereich, Bad raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Anstrich an Gipskartonplatten

Fenster:	Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, integrierter Insekten-schutz in Schlafräum, Küche und Bad, Rollläden aus Kunststoff, Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Aluminium
Türen:	furnierte Holzfüterertüren mit Holzzargen
Sanitäre Installation:	Bad mit eingebauter Wanne, Dusche, Wand-WC, Doppelwasch-tisch in normaler Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile/Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig und funktionsgerecht, Ansprüche an moderne Wohnbedingungen werden erfüllt
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Die Türöffnungen sind schwellenfrei.
Baumängel/Bauschäden: ⁹	keine wesentlichen erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	<p>Das Objekt befindet sich in einem guten Bau- und Unterhaltungs-zustand. Unterhaltungstau ist kaum vorhanden.</p> <p>Bezüglich der aufgezeigten Baumängel und Bauschäden wurden keine weitergehenden Untersuchungen wegen möglicher Ursachen durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens mög-lich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.</p> <p>Ein Teil des Instandhaltungsstaus bzw. normale Verschleißer-scheinungen des Objektes werden bei dieser Wertermittlung auch im Ansatz der Restnutzungsdauer und damit bei der Alterswert-minderung bzw. beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren berücksichtigt.</p> <p>Weitere erforderliche Aufwendungen im Zusammenhang mit In-standsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden ge-schätzt und wertmindernd berücksichtigt.</p> <p>Ich beurteile das Objekt unter Zugrundelegung von Lage-, Zu-stands- und Ausstattungsmerkmalen mit einem guten Wohnwert.</p>

⁹ siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen und Fotodokumentation

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, Einfriedung (Zaun, Hecken), Wegebefestigung aus Betonverbundpflaster, zwei befestigte Pkw-Stellplätze, Begrünungen und Bepflanzungen, Vorgarten, eingehauster Müllbehälterstandplatz, mit Betonplatten befestigte Terrasse 17,50 m² Grundfläche

3.4 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich b: überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ableitung der Brutto-Grundfläche verweise ich auf die Anlage 4 ImmoWertV.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand der vorliegenden Bauunterlagen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt.

Objekt	Grundriss- ebene	Länge m	Breite m	BGF m ²
<u>Einfamilienhaus</u>	<u>EG</u>	<u>13,67</u>	<u>9,67</u>	<u>132,19</u>
Gesamt:				132,19

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39179 Barleben, Ortsteil Meitzendorf, Schwalbenweg 1 zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd.-Nr.	
Meitzendorf	1217	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meitzendorf	4	1046	528 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

4.2.2 *Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren*

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

Nachfolgend werden die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren kurz beschrieben.

Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren werden Vergleichspreise ähnlicher Grundstücke herangezogen.

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

Der Barwertfaktor ist eine Funktion des Zinssatzes und der Restnutzungsdauer.

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

4.2.3 Begründung der Verfahrenswahl im Bewertungsfall

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

Vergleichswertverfahren

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

Der Wert des Grund und Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück so weit wie möglich übereinstimmen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks erfolgt im vorliegenden Fall unter Anwendung der hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts und dient der Stützung der Ergebnisse des Sachwertverfahrens.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für das hier zu bewertende Grundstück nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren stützend angewendet, da die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar ist.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 90,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.¹⁰ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	B	= baureifes Land
Art der Nutzung	WA	= allgemeines Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	(...)	= beitragsfrei
Bauweise	o	= offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	I	= eingeschossige Bebauung
Angaben zum Grundstück	f600	= 600 m ² Grundstücksfläche

¹⁰ vgl. Anlage 3

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag		= 14.03.2024
Entwicklungszustand	B	= baureifes Land
Art der Nutzung	WA	= allgemeines Wohngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	(...)	= beitragsfrei
Bauweise	o	= offene Bauweise (nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig)
Maß der baulichen Nutzung	I	= eingeschossige Bebauung
Angaben zum Grundstück	f528	= 528 m ² Grundstücksfläche

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zu- und Abschläge angepasst.

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks annähernd überein. Der Bodenrichtwert von 90,00 €/m² wird für die Bewertung herangezogen.

Der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 ermittelt sich unter Beachtung aller Vor- und Nachteile wie folgt:

$$528 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{47.520,00 \text{ €}}}$$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 Immo WertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. evtl. vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und Wertansätze

4.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlage bezeichnen die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines mit dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen. Sie besitzen die Dimension €/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist gemäß Anlage 4 ImmoWertV die DIN 277 zugrunde zu legen. Die Berechnung der BGF ist Pkt. 3.4 zu entnehmen.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex zu verwenden.

Des Weiteren ist ein Regionalfaktor, ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter, zur Anpassung an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzuwenden. Für das gesamte Land Sachsen-Anhalt wurde der Regionalfaktor 1 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgelegt.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 ImmoWertV. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach, Gebäudeart 1.23

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig	
Außenwände			1,0			23,0%
Dach			0,8	0,2		15,0%
Fenster und Außentüren			0,8	0,2		11,0%
Innenwände und -türen			1,0			11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11,0%
Fußböden			1,0			5,0%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9,0%
Heizung				1,0		9,0%
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6,0%
insgesamt	11,0%	0,0%	74,8%	14,2%	0,0%	100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.23 in €/m ² BGF (EG, n. u., flach geneigtes Dach)	920	1.025	1.180	1.420	1.775	
Gewogene standardbezogene Kostenkennwerte in €/m ² BGF	101	0	883	202	0	1.185
Gewogener Standard						2,9

Aufgrund der Baupreisentwicklung zwischen Wertermittlungsstichtag und Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010 wird laut Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes vom November 2023 von einem prozentualen Anstieg von rd. 79,1 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 179,1 führt.

4.4.2.2 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

Die Gesamtnutzungsdauer nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 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 der 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, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV wird die übliche Gesamt- und Restnutzungsdauer gemäß Anlagen 1 und 2 ImmoWertV ermittelt, nach dem auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom regionalen Gutachterausschuss ermittelt wurden. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt danach 80 Jahre.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich bei dem Baujahr von 2014 ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag von 10 Jahren. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die rein rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer 70 Jahre.

Die Restnutzungsdauer verlängernde bzw. verkürzende Maßnahmen wurden nicht getätigt, so dass die rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer angesetzt wird.

4.4.2.3 Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Gemäß dem vom örtlichen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren erfolgt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert. Die Berücksichtigung der vorhandenen Außenanlagen erfolgt entsprechend.

4.4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen nicht.

4.4.2.5 Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 39 ImmoWertV.

Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor folgt den vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Magdeburg sowie den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis in den Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen für die Baujahre ab 1991.

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes von 302.821,83 €, des Bodenrichtwertes von 90,00 €/m², des Gebäudestandards von 2,9 und der Wohnfläche von 114,58 m² errechnet sich der Sachwertfaktor mithilfe der angegebenen Regressionsfunktion mit 0,96.

Stichprobenumfang			
Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		Median
	Spanne		
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2020	06/2022	07/2021
Kaufpreis:	110.000 €	579.000 €	320.000 €
vorläufiger Sachwert:	133.086 €	596.000 €	282.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	23 €/m ²	280 €/m ²	90 €/m ²
Gebäudestandard:	2,1	3,9	3,1
Wohnfläche:	65 m ²	210 m ²	123 m ²
Grundstücksfläche:	334 m ²	1.286 m ²	593 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	51 Jahre	75 Jahre	59 Jahre
Baujahr:	1991	2016	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1
Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,49		
Variationskoeffizient	0,13		
Zeitlicher Bezug	03/2022		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 0,14032848			
- 0,64459240 x vorläufiger Sachwert ^ 0,15	€	133.086	596.000
+ 0,04037285 x Bodenrichtwert ^ 0,5	€/m ²	23	280
+ 2,27701858 x Gebäudestandard		2,1	3,9
- 0,32762795 x Gebäudestandard ^ 2			
+ 0,08117270 x Wohnfläche ^ 0,5	m ²	65	210

Bewertungsobjekt

302.821,83 €

90 €/m²

2,9

2,9

114,58 m²

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren bilden Grundstücksverkäufe von 11/2020 bis 06/2022 die Grundlage. Um der aktuellen Marktsituation mit sinkenden Kaufpreisen und Erwerbsvorgängen gerecht zu werden¹¹, halte ich einen 6 %-Abschlag auf den Sachwertfaktor für sachgerecht. Der (endgültige) Sachwertfaktor ergibt sich somit zu $0,96 \times 0,94 = 0,90$.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten 2010 * Zu-/Abschlag * Baupreisindex

$$132,19 \text{ m}^2 * 1.185,00 \text{ € /m}^2 * 1,00 * 179,1 /100 = 280.551,46 \text{ €}$$

Lineare Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 70 Jahre

$$12,50\% \text{ der Gebäudeherstellungskosten} \quad \underline{\quad - \quad 35.068,93 \text{ €}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert gesamt} \quad = \quad 245.482,53 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (nach aktuellem Zeitwert)

$$4,00\% \text{ des Gebäudewertes} \quad \underline{\quad + \quad 9.819,30 \text{ €}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen} \quad = \quad 255.301,83 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)} \quad \underline{\quad + \quad 47.520,00 \text{ €}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert} \quad = \quad 302.821,83 \text{ €}$$

$$\text{Sachwertfaktor (Marktanpassung)} \quad \underline{\quad \times \quad 0,90}$$

$$\text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} \quad = \quad 272.539,65 \text{ €}$$

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine

$$\text{Sachwert des Grundstücks} \quad = \quad 272.539,65 \text{ €}$$

$$\underline{\underline{\text{rd. } 273.000,00 \text{ €}}}$$

$$\text{je m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad 2.383,00 \text{ €}$$

¹¹ <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/aktuelle-grundstuecksmarktinformationen.html>

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

Die nachstehende Ertragswertermittlung dient der Plausibilitätskontrolle und zur Stützung der Ergebnisse der Sachwertermittlung.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe und Wertansätze

4.5.2.1 Rothertrag

Der Rothertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rothertrages ist von den marktüblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rothertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Das Objekt ist zu Wohnzwecken vermietet. Der gezahlte Mietertrag ist nicht bekannt.

Für die Bestimmung der marktüblichen Miete stütze ich mich auf die im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 und im IVD-Immobilienpreisspiegel 2019/2020 veröffentlichten Vergleichsmieten für Wohnungen.

Gemäß Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 wurden in Großstadtrandlagen der Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis folgende Mieten erzielt:

	guter Wohnwert
Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991	7,00 bis 10,00 €/m ²

Gemäß IVD-Immobilienpreisspiegel Mitte-Ost 2023 liegen die in ausgewählten Städten von Sachsen-Anhalt erzielten Wohnungsmieten im Bestand bei gutem Wohnwert¹² zwischen 4,90 und 7,00 €/m² Wohnfläche.

In Würdigung und Wertung vorgenannter Mietpreise und unter Berücksichtigung mittlerer Lagemerkmale, guter Ausstattungsmerkmale sowie der konjunkturellen Situation auf dem Grundstücksmarkt halte ich einen durchschnittlichen Mietansatz von 8,00 €/m² Wohnfläche für marktüblich erzielbar. Die Nutzung von Nebenanlagen ist im Mietansatz enthalten.

4.5.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 und Anlage 3 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende jährliche Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

¹² Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz in ruhiger guter Wohnlage, bei EFH ca. 150 m² Wohnfläche
Dipl.-Kffr./Dipl.-Wirt.-Ing.(FH) Steffi Bergmann, Wolmirstedt

Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten schätze ich unter Anlehnung an die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 EW-RL, da auch der Gutachterausschuss diese für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet hat.

Verwaltungskosten: 351,00 € jährlich je Wohngebäude bei EFH/ZFH
Instandhaltungskosten: 13,80 €/m² WF
Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages

4.5.2.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer wurde mit 70 Jahren ermittelt (vgl. Ausführungen unter 4.4.2.2).

4.5.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 33 i. V. m. § 9 (1) ImmoWert).

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist Aufgabe des Gutachterausschusses. Dieser hat keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt ermittelt. Somit wird der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und angesetzt.

Nach Literaturangaben¹³ wird für freistehende Einfamilienhausgrundstücke ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 bis 2,0 % empfohlen. Bei nicht bezugsfreien Einfamilienhäusern liegen die Liegenschaftszinssätze 30 % darüber.

Im Ergebnis einer aktuellen Umfrage des Immobilienverbandes IVD Bundesverband über die von Bewertungssachverständigen verwendeten Liegenschaftszinsen¹⁴ liegt die mittlere Spanne für Liegenschaftszinssätze von freistehenden Einfamilienhäusern bei 1,5 bis 4,0 %.

Kaup¹⁵ nennt Liegenschaftszinssätze für die vorliegende Objektart von 2,0 bis 3,5 %, der unter Beachtung der Merkmale des Bewertungsobjekts in der Mitte der Bandbreite liegen sollte.

¹³ Kleiber(2017), S. 1814

¹⁴ Empfehlungen des IVD Stand 05.12.2023

¹⁵ Kaup(2002), S. 79

Nach einer Auswertung von Sommer und Hausmann¹⁶ wird für die vorliegende Objektart ein Liegenschaftszinssatz von 2,26 bis 3,85 % empfohlen, der sich unter Beachtung der genannten Einflussfaktoren des Bewertungsobjekts im unteren Bereich der Bandbreite orientieren soll.

Dabei ist zu beachten, dass die Höhe des Liegenschaftszinssatzes in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition steht. Ein hoher Zins ist dabei Ausdruck eines hohen Investitionsrisikos.

Für das Bewertungsobjekt lege ich der Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung aller Umstände, der Lage und Struktur des Gebäudes, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der aktuellen Situation auf dem regionalen Grundstücksmarkt einen Liegenschaftszinssatz von 3,0 % zugrunde.

4.5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen nicht.

¹⁶ in GuG 3/2006, S. 139ff.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Rohertrag

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

Mieteinheiten	WF marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			jährlich (€)	
	m ²	€/m ² monatlich (€)			
Einfamilienhaus	114,58	8,00	916,64	10.999,68	10.999,68

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

Verwaltungskosten 351,00 €

Instandhaltungskosten

13,80 € /m² x 114,58 m² = 1.581,20 €

Mietausfallwagnis

2% v. 10.999,68 € = 219,99 €

Bewirtschaftungskosten gesamt - 2.152,20 €

in % des Rohertrages 19,6%

jährlicher Reinertrag = 8.847,48 €

Reinertragsanteil des Bodens (den Erträgen zugeordnet)

3,00% v. 47.520,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) - 1.425,60 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 7.421,88 €

Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 70 Jahren Restnutzungsdauer x 29,12

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen = 216.125,22 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 47.520,00 €

vorläufiger Ertragswert = 263.645,22 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine

Ertragswert des Grundstücks = 263.645,22 €

insgesamt rd. 264.000,00 €

je m² Wohnfläche 2.304,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung

Die nachfolgende zur Stützung verwendete Vergleichswertermittlung erfolgt unter Heranziehung der im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 angegebenen Regressionsfunktion zur Berechnung des Gebädefaktors (=Vergleichswert) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen in der Stadt Magdeburg sowie den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis für die Baujahre ab 1991. Für die Regressionsfunktion bilden Grundstücksverkäufe von 11/2020 bis 09/2022 die Grundlage.

Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen* für die Baujahre ab 1991			
* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land			
Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		106
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2020	09/2022	08/2021
Kaufpreis:	110.000 €	579.000 €	324.500 €
vorläufiger Sachwert:	150.000 €	596.000 €	284.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	23 €/m ²	230 €/m ²	90 €/m ²
Gebäudestandard:	2,4	3,9	3,1
Wohnfläche:	72 m ²	246 m ²	125 m ²
Grundstücksfläche:	332 m ²	1.286 m ²	594 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	50 Jahre	76 Jahre	58 Jahre
Baujahr:	1991	2018	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1
Regressionsfunktion			
multipl. Bestimmtheitsmaß	0,67		
Variationskoeffizient	0,13		
Zeitlicher Bezug	06/2022		
Gebädefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
- 844,95868			
+ 9,85202 x Wohnfläche	m ²	72	200
- 0,05428 x Wohnfläche ^ 2	m ²		
+ 124,14551 x Bodenrichtwert ^ 0,5	€/m ²	23	230
+ 891,79767 x Gebäudestandard		2,4	3,9
- 9.663,38789 x Grundstücksfläche ^ -0,39	m ²	332	1.286
Bewertungsobjekt			
114,58 m ²			
114,58 m ²			
90,00 €/m ²			
2,6			
671 m ²			

© Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023, S. 179

Unter Anwendung der oben genannten Regressionsfunktion und der angegebenen Daten des Bewertungsobjektes ergibt sich ein vorläufiger Gebädefaktor für das Bewertungsobjekt von 2.497 €/m² Wohnfläche. Aufgrund rückläufiger Preisentwicklung halte ich einen 6 %-Abschlag für sachgerecht.¹⁷

Vorläufiger Vergleichswert:

$$\text{Wohnfläche} \times \text{Gebädefaktor} = 114,58 \text{ m}^2 \times 2.497 \text{ €/m}^2 \times 0,94 = \underline{\underline{268.939,88 \text{ €}}}$$

Vergleichswert

$$= \underline{\underline{268.939,88 \text{ €}}}$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{269.000,00 \text{ €}}}$$

$$\text{pro m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad \underline{\underline{2.374,00 \text{ €}}}$$

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von rd. 269.000 €. Dieser Wert gilt als Orientierungswert, in dem nicht alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden können.

¹⁷ vgl. auch Erläuterungen zum Sachwertfaktor

4.7 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 10.01.2024

Auftragsgemäß soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- welche Mieter und Pächter vorhanden sind, und wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
Das Bewertungsobjekt wird ist zu Wohnzwecken vermietet. Eine Verwaltung nach dem WEG besteht nicht.
- wird ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang),
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- besteht Verdacht auf Hausschwamm besteht,
Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
- bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht (vgl. Anlage 7).
- ob evtl. Überbauten bestehen,
Überbauten bestehen nicht.
- ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist,
Eine Gebäudeversicherung ist auskunftsgemäß vorhanden.
- ob ein Energiepass vorliegt,
Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen,
Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor (vgl. Anlage 7).
- bei Erbbaurechten ist der Wert der Erbbauzinsreallast anzugeben.
trifft nicht zu

4.8 Verkehrswert

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

Die Sachverständige ermittelt den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes, der weiter als **Verkehrswert** bezeichnet wird.

Das zu bewertende Grundstück war zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken vermietet. Für die Entscheidungsfindung wurde die Ermittlung des Sach-, Ertrags- und Vergleichswertes vorgenommen.

Folgende Werte werden im Gutachten ausgewiesen:

• Sachwert des Grundstückes	272.539,65 €
	rd. 273.000,00 €
• Ertragswert des Grundstückes	263.645,22 €
	rd. 264.000,00 €
• Vergleichswert	268.939,88 €
	rd. 269.000,00 €

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht, also überwiegend bei eigengenutzten Grundstücken. Es kann hier als fachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dieser Immobilien angesehen werden.

Der Hauptanwendungsfall des Sachwertverfahrens liegt im Eigenheimbereich, da der Eigentümer nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objektes investierten Kapitals rechnet, denn er betrachtet das Grundstück nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage.

Da Einfamilienhäuser in der Praxis der Verkehrswertermittlung nahezu ausschließlich im Wege des Sachwertverfahrens bewertet werden, bestimme ich den Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert. Zur Stützung wurde der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

Der wohnflächenbezogene Wert beträgt bei einer Wohnfläche von 114,58 m² 2.383 €/m².

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 wurden auf dem Teilmarkt von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr 1991 bis 2020 in Großstadtrandlagen von Sachsen-Anhalt 64 Kauffälle mit einem mittleren Kaufpreis von 2.378 €/m² und einer mittleren Wohnfläche von 128 m² registriert.

Unter Beachtung der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes, wie Baujahr (2014), Wohnfläche (114,58 m²) sowie mittlerer Lage- und guter Wohnwertmerkmale und der aktuellen Marktsituation halte ich den ermittelten Wert von 2.383 €/m² Wohnfläche für korrekt bemessen und ausreichend gestützt.

Da der Zutritt zum Objekt nicht möglich war, konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Die Bewertung wurde aufgrund der Außenbesichtigung sowie in Auswertung der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr halte ich für verbleibende Restrisiken einen Risikoabschlag von 5 % für sachgerecht. Der Verkehrswert wird somit mit **rd. 259.000,00 €** ermittelt.

In Würdigung aller wertrelevanten Faktoren und Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39179 Barleben, Ortsteil Meitzendorf, Schwalbenweg 1

Grundbuch Meitzendorf	Blatt 1217	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Meitzendorf	Flur 4	Flurstück 1046	Größe 528 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2023 mit rd.

259.000,00 €

in Worten: Zweihundertneunundfünfzigtausend Euro

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



Wolmirstedt, den 18.04.2024

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten darf nicht im Internet veröffentlicht werden.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

BauO LSA: Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zul. geä. durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)

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

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zul. geä. durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 sowie Bodenrichtwertkarte für Bauland, Stichtag 01.01.2024

IVD Immobilienpreisspiegel Mitte-Ost 2023

Kaup(2002): Marktgerechte Liegenschaftszinssätze, in: WF Aktuell, Heft 2/2002, S. 76-79

Kleiber(2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Köln

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

Sommer/Hausmann(2006): Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Analyse, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 3/2006, S. 139ff.

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

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten als Empfehlung des Immobilienverbandes IVD Bundesverband Stand Januar 2023

Sprengnetter(2024): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar; Sinzig (Loseblattsammlung)

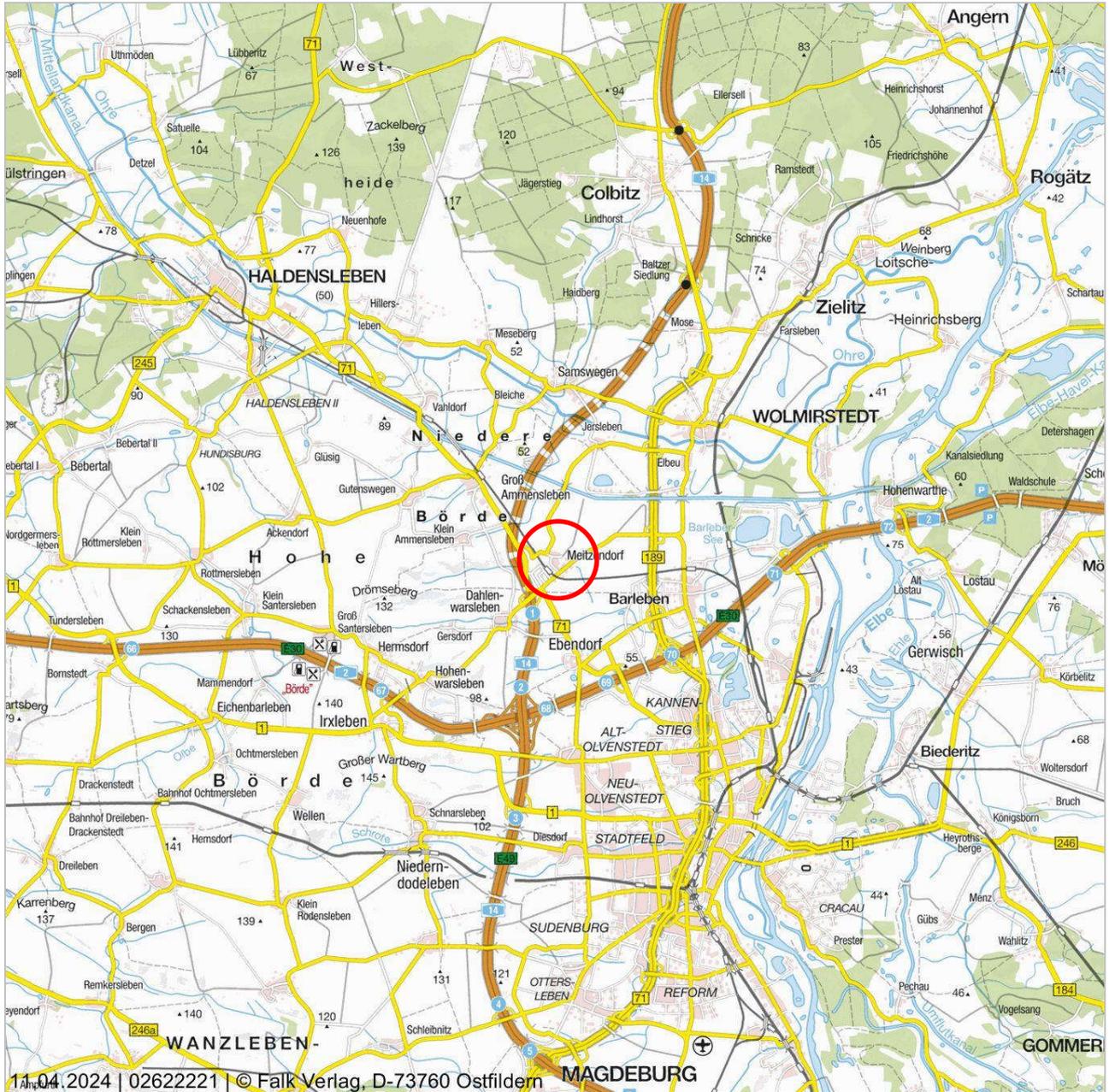
Tillmann/Kleiber/Seitz(2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Übersichtskarte
- Anlage 2 Stadtplan
- Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4 Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftskataster
(darstellende Angaben)
- Anlage 5 Bauzeichnungen
1 Lageplan, Schnitt
2 Grundriss Erdgeschoss
3 Ansichten
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 8 Auskunft zum Denkmalschutz
- Anlage 9 Planungsrechtliche Beurteilung
- Anlage 10 Fotodokumentation

Übersichtskarte

Anlage 1



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

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

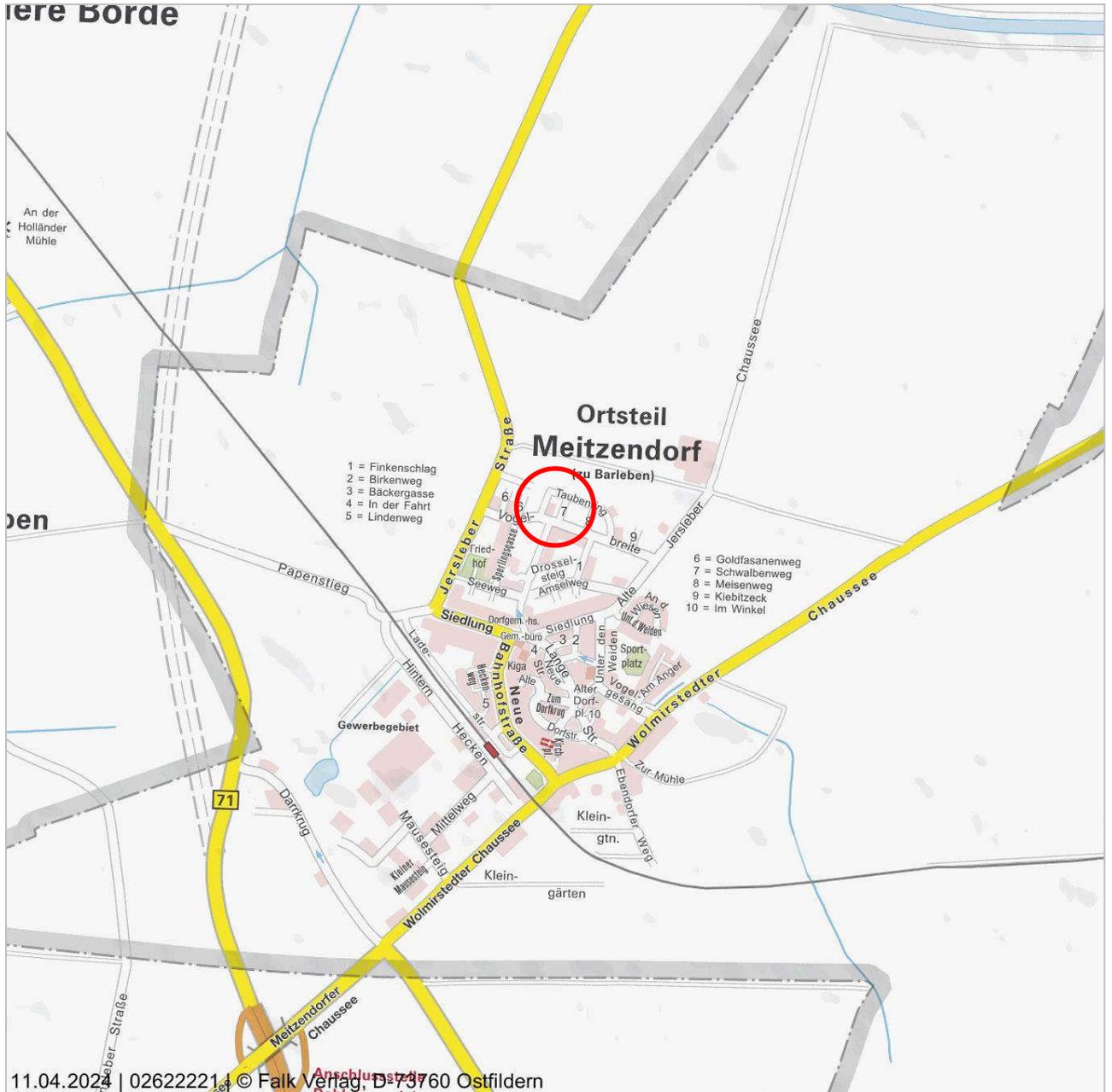
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Stadtplan

Anlage 2



11.04.2024 | 02622221 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 3



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt**

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Auszug aus der
Bodenrichtwertkarte
für Bauland**

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte 1:1.000

Erstellt am 13.03.2024

Straße: Schwalbenweg
Hausnummer: 1

Gemeinde: Barleben
Kreis: Börde



LVermGeo 729
Stand 02/17

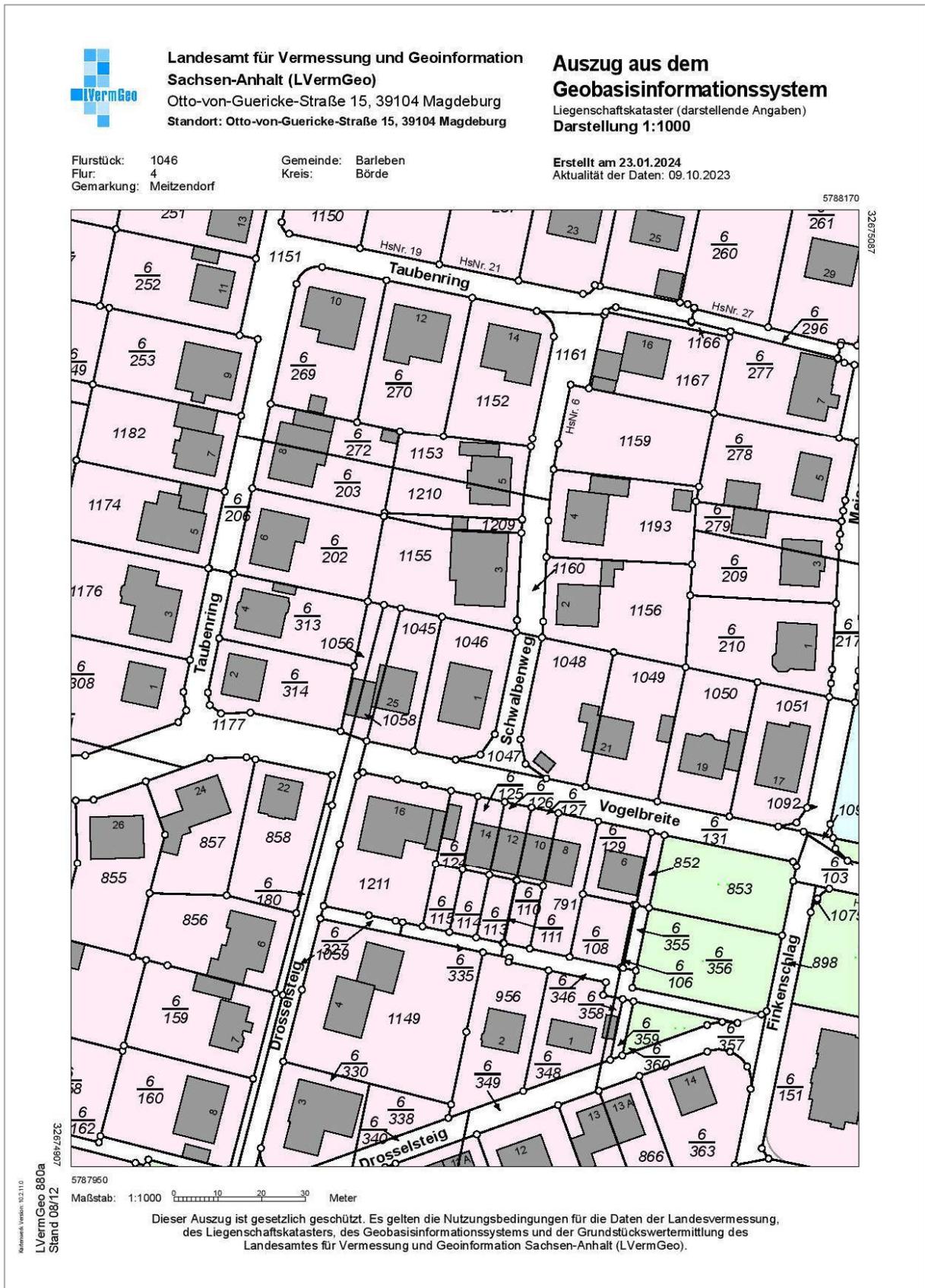
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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).

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

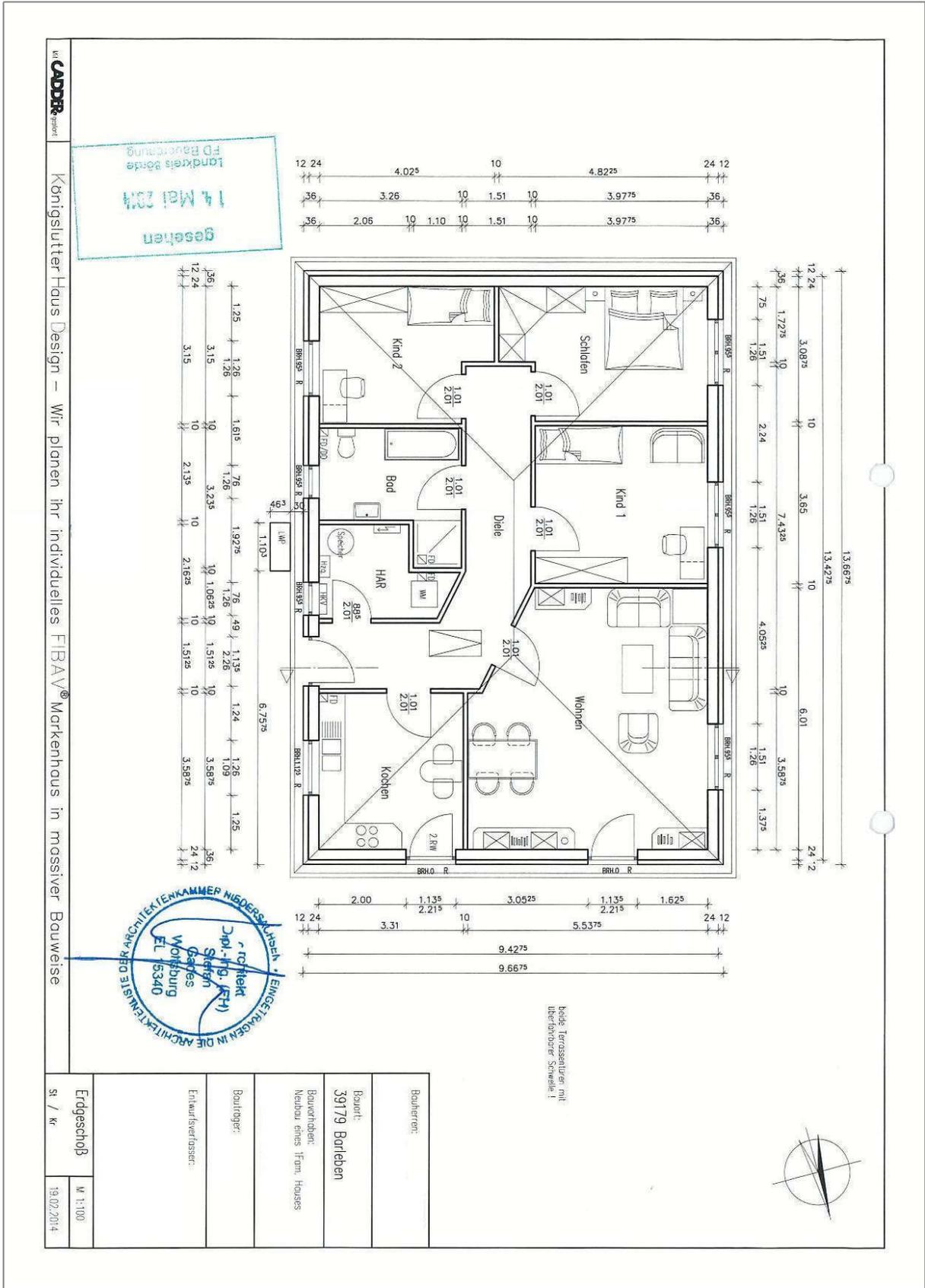
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)

Anlage 4



Bauzeichnungen
Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5
Seite 2 von 3



Auskunft aus dem Altlastenkataster

Anlage 6

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben



Landkreis Börde

Der Landrat

Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt

SG Abfallüberwachung
Untere Abfall- und
Bodenschutzbehörde

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
/ 18.01.2024

Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.03/Alt/012/24-IR

Datum:
18.01.2024

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
2 202a

Telefon / Telefax:
+49 3904 7240-
+49 3904 7240-56100

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Trittsstraße 9-10
39387 Oschersleben

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

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Dipl.-Kffr. Steffi Bergmann
Jersleber Straße 14

39326 Wolmirstedt

Auskunft aus dem Altlastenkataster: Gemarkung Meitzendorf, Flur 4, Flurstück Nr. 1046; Schwalbenweg 1 in Meitzendorf

Sehr geehrte Frau Bergmann,

das Flurstück Nr. 1046 aus Flur 4 der Gemarkung Meitzendorf ist nicht
im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätz-
lich nicht ausgeschlossen werden.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie
zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als
Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage: Kostenfestsetzungsbescheid

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 7



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau
Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Steffi Bergmann
Steffi Bergmann
Jersleber Straße 14
39326 Wolmirstedt

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9K 13/23

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2024-00274-ku

Datum:
25.01.2024

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
2 / 220b

Telefon / Telefax:
03904/
03904/724056610

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 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

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Barleben OT Meitzendorf, Schwalbenweg 1

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Meitzendorf	4	1046

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Flurstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast sowie keine begünstigende Baulast i.S. des § 82 BauO LSA eingetragen ist.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenfestsetzungsbescheid.

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Sachbearbeiterin



Zertifikat seit 2018
audit.berufundfamilie

Auskunft zum Denkmalschutz

Anlage 8

Von: , < > @landkreis-boerde.de>
Gesendet: Montag, 12. Februar 2024 08:13
An: 'ing.bergmann@t-online.de'
Betreff: AW: Denkmalauskunft

Sehr geehrte Frau Bergmann,

bezüglich Ihrer o. g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass sich auf dem angefragten Grundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA befinden.

Bekannte archäologische Kulturdenkmale sind ebenfalls nicht betroffen. Da aber auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, sollten die Betroffenen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

SB Untere Denkmalschutzbehörde

Landkreis Börde
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Telefon: 03904 7240- **Fax:** 03904 7240-56610

Internet: www.landkreis-boerde.de **E-Mail:** denkmalschutz@landkreis-boerde.de

Informationen zum Datenschutz und zu Umgang/Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie unter www.landkreis-boerde.de/datenschutzerklaerung.
Hinweise zur Nutzung der E-Mail unter www.landkreis-boerde.de/impressum

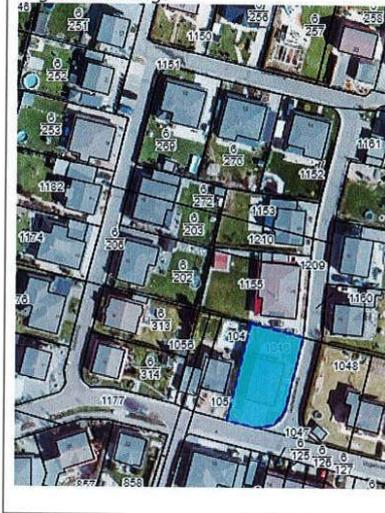
Planungsrechtliche Auskunft

Anlage 9

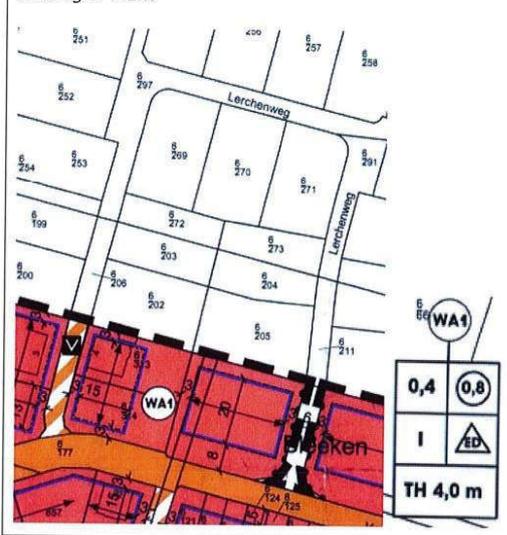
Anfrage zur planungsrechtlichen Zuordnung des Flurstückes 1046, Flur 4 in der Gemarkung Meitzendorf (Lagehinweis: Schwalbenweg 1)

Das anfragegegenständliche Grundstück ist Bestandteil des Geltungsbereiches zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet „Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Meitzendorf. Eine Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung zu verzeichnen (siehe Darstellung, der Bebauungsplan steht in Gänze online unter www.barleben.de zur Verfügung).

Auszug Flurkarte / Luftbild zur Lagedarstellung:



Auszug B-Plan:



Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich folglich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Der Vollständigkeit halber sei der Hinweis erlaubt, dass lt. § 56 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt die Zuständigkeit für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und die Instandhaltung von Anlagen ausschließlich der unteren Bauaufsichtsbehörde obliegt (Landkreis Börde, Dezernat 3 - Bauordnungsamt, Triftstraße 9-10 in 39387 Oschersleben).

Eine Zuordnung zur Veränderungssperre, einem Umlegungsgebiet sowie sonstigen Sanierungs-, Entwicklungs- und Erhaltungssatzungen nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch ist nicht gegeben.

Generell ist auf die Beachtung des allgemeinen Satzungsrechts (beispielsweise Baumschutzsatzung, Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Barleben über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ablösungsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze der Gemeinde Barleben mit ihren Ortschaften Ebendorf, Barleben und Meitzendorf) hinzuweisen. Die rechtsverbindlichen Satzungen stehen ebenfalls online unter www.barleben.de zur Verfügung.

aufgestellt am 18.01.2023

SB Bauordnung / Bauleitplanung

Fotodokumentation

Anlage 10 Seite 1 von 4

1 Einfamilienhaus Straßenansicht (Südostseite)



2 Blick in die Straße Schwalbenweg



Fotodokumentation

Anlage 10 Seite 2 von 4

3 Einfamilienhaus (Südostseite)



4 Grundstücksansicht von Südosten



Fotodokumentation

Anlage 10 Seite 3 von 4

5 Einfamilienhaus (Nordostseite)



6 Grundstücksansicht von Nordosten



Fotodokumentation

Anlage 10 Seite 4 von 4

7 Luft-Wasser-Wärmepumpe



8 Grundstücksansicht (Westseite)

