

GUTACHTEN

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

mit einem **Einfamilienhaus mit Garage** bebaute Grundstück

Weidenweg 8 in 39343 Hohe Börde OT Schackensleben



Ausfertigung	Geschäftsnummer	Wertermittlungsstichtag
PDF	9 K 13/25	08.09.2025
Gutachtenfertigstellung	Geschäftsnummer Sachverständiger	Qualitätsstichtag
04.02.2026	0845/25	08.09.2025

Verkehrswert

Flur 7 Flurstück 206/7

Weidenweg 8 in 39343 Hohe Börde OT Schackensleben

103.000,00 €

(in Worten: einhundertdreitausend Euro)

Zusammenfassung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** mit integrierter **Garage** bebaut ist.

Das Grundstück konnte vor Ort nur durch eine **Außenbesichtigung** in Augenschein genommen werden, da ich keinen Zutritt zum Grundstück erhielt.

Das Grundstück befindet sich in **Schackensleben** – in nordwestlicher Randlage (unmittelbar am Ortsausgang (angrenzend an die Kreisstraße)) in Richtung Rottmersleben. Schackensleben mit ca. 730 Einwohnern befindet sich ca. 20 km nordwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg und ca. 10 km entfernt vom Magdeburger Kreuz, wo sich die Autobahn A2 (Hannover – Berlin) und die Autobahn A14 (Magdeburg – Halle/Leipzig) kreuzen. Die Umgebung des Grundstücks zeichnet sich durch gleichartige freistehende Einfamilienhausbebauungen sowie ebenso historische Gehöftgestaltungen aus. Aufgrund der Randlage grenzen auch unmittelbar Grünflächen und im weiteren Verlauf auch landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Autobahn A2 liegt ca. 1,7 km (Luftlinie) südlich des Grundstücks. Gemäß der aktuellen Lärmkartierung Sachsen-Anhalt befindet sich das Grundstück außerhalb des Bereichs, für den ein Lärmindex festgestellt wurde. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig nicht erreichbar. Eine Bushaltestelle, mit einigen Verbindungen nach Magdeburg und die umliegenden Gemeinden, befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Grundstück. Die Wohnlage wird als **einfache bis mittlere (dörfliche) Wohnlage** eingeschätzt.

Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom-, Gas-, Telefonversorgung **ortsüblich erschlossen**.

Das Baujahr des Einfamilienhauses ist unbekannt und wird angabegemäß mit ca. **1950** geschätzt. Es stellt sich als nicht unterkellertes Massivbau mit zwei Vollgeschossen inkl. einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Angabegemäß wurde der Innenausbau in Eigenleistung erbracht. Im Erdgeschoss befindet sich eine integrierte Garage. Das Gebäude weist einen **einfachen bis mittleren / durchschnittlichen Ausstattungsstandard** und einen **befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind umfangreiche Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen.

Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen, der vorgefundenen Anlagentechnik und des Umstandes, dass keine nennenswerten energetischen Modernisierungen stattgefunden haben, als **unterdurchschnittlich** bzw. **schlecht** einzustufen.

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.

Objektart	Einfamilienhaus
Belegenheit	Weidenweg 8, 39343 Hohe Börde OT Schackensleben Flur 7, Flurstück 206/7
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag / Erstellungsdatum	08.09.2025 / 08.09.2025 / 04.02.2026
Grundstücksgröße	426 m ² (→ Abs. 2.4.1)
Wohnfläche	ca. 161 m ² (→ Anlage 1)
Nutzfläche	ca. 28 m ² (→ Anlage 1)
Pkw-Stellplätze	in Garage vorhanden (→ Abs. 2.4.2)
Mieter / Pächter	wahrscheinlich nicht vorhanden - Leerstand (→ Abs. 2.3.1)
Rechte / Belastungen / baubehördli- che Beschränkungen	Abteilung II (→ Abs. 2.3.1) lfd. Nr.1 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Wegerecht)
Instandhaltungstau / Bauschäden / Baumängel	ca. 65.000 € (→ Abs. 2.4.7)
wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren (→ Abs. 3.1.2)
Sachwert	103.000 € (→ Abs. 3.3.5)
Ertragswert	- €
Vergleichswert	- €
Verkehrswert / Wohnflächenpreis	103.000 € (→ Abs. 3.4) / 640 €/m ² (→ Abs. 3.4)
Bodenwert / Bodenwertanteil	12.800 € (→ Abs. 3.2) / 12,4 % (→ 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 Gemeindekennzahlen	10
2.2. Marktsituation	13
2.3. Rechtliche Gegebenheiten	15
2.3.1. privatrechtliche Situation	15
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	22
2.4.3. Erschließungszustand	23
2.4.4. Gebäude und Außenanlagen	23
2.4.5. Barrierefreiheit	27
2.4.6. Energetischer Zustand	27
2.4.7. Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel	28
2.4.8. Restnutzungsdauer	32
2.5. Künftige Entwicklungen	34
3. Ermittlung des Verkehrswertes	36
3.1. Grundlagen	36
3.1.1. Definition des Verkehrswertes	36
3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	36
3.1.3. Modellkonformität	37
3.1.4. Modellansätze und -parameter	38
3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40–43	41
3.3. Sachwertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39	44
3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)	45
3.3.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)	51
3.3.3. Marktanpassung bzw. Sachwertfaktor (Eingangsdaten)	52
3.3.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)	54

3.3.5. Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39	55
3.4. Verkehrswert	56
4. Literatur und Rechtsgrundlagen	59
Anlage 1 - Wohn-/Nutzflächenberechnung	60
Anlage 2 - Übersichtskarte	61
Anlage 3 - Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	62
Anlage 4 - Regionalkarte	63
Anlage 5 - Stadtplan	64
Anlage 6 - Mikrolage	65
Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem	66
Anlage 8 - Grundrisskizzen	67
Anlage 9 - Baulastenauskunft	68
Anlage 10 - Altlastenauskunft	69
Anlage 11 - Denkmalschutzauskunft	70
Anlage 12 - Planungsrechtliche Auskunft	71
Anlage 13 - Fotodokumentation	74

Diese Verkehrswertermittlung umfasst **78** Seiten. Je eine Ausfertigung für:

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

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

Da ich trotz ordnungsgemäßer Ladung des Grundstückseigentümers zum Bewertungsstichtag keinen Zugang zum Bewertungsobjekt bekam, kann das Grundstück mit seinen aufstehenden Gebäuden nur nach straßenseitigen äußerlichen Merkmalen sowie nach meinen Erfahrungen geschätzt werden. Ich werde aufgrund der **Außenbesichtigung** alle zu treffenden Annahmen als solche kennzeichnen.

Ich gehe, wenn nicht explizit anders ausgeführt, von einer Ausstattung und einem Zustand innerhalb der baulichen Anlage(n) aus, die sich mir im Rahmen der Innenbesichtigung am 25.08.2022 im Zwangsversteigerungsverfahren 9 K 9/22 darstellten. Abweichungen über die altersbedingte Abnutzung hinaus sind jedoch möglich.

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Haldensleben - Auftrag durch Beschluss vom 08.07.2025										
Eigentümer(in):	XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX										
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 13/25										
Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:	13.08.2025 16.00 – 16.20 Uhr (Außenbesichtigung) 08.09.2025 16.00 – 16.20 Uhr (Außenbesichtigung)										
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	08.09.2025										
Teilnehmer(in) am Ortstermin:	Dipl.-Ing.(FH) XXXXXX XXXXXXX (XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX) Die sonstigen Verfahrensbeteiligten verzichteten trotz fristgerechter Einladung auf eine Teilnahme an den Ortsterminen (entweder ausdrücklich oder durch Nichterscheinen).										
Objekt:	Grundstück mit einem Einfamilienhaus sowie einer integrierten Garage bebaut										
Belegenheit:	Weidenweg 8 in 39343 Hohe Börde OT Schackensleben Das Grundstück ist beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von Schackensleben, Blatt 700, wie folgt verzeichnet: <table><thead><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Lage</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>7</td><td>206/7</td><td>Weidenweg 8</td><td>426 m²</td></tr></tbody></table>	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe	1	7	206/7	Weidenweg 8	426 m ²
lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe							
1	7	206/7	Weidenweg 8	426 m ²							
Grundbucheintragungen:	Abteilung II (→ Abs. 2.3.1) lfd. Nr.1 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Wegerecht) lfd. Nr. 11 - Zwangsversteigerungsvermerk										

Mieter(in) / Pächter(in):	zum Bewertungsstichtag wurden durch die Außenbesichtigung keine Miet- oder Pachtverhältnisse festgestellt - das Grundstück ist augenscheinlich ungenutzt (Annahme)
Verwalter(in):	zum Bewertungsstichtag besteht angabegemäß keine (Zwangs)Verwaltung
Gewerbe, Maschinen und Betriebseinrichtungen:	zum Bewertungsstichtag ist durch die Außenbesichtigung keine Gewerbenutzung festgestellt worden - das Grundstück ist augenscheinlich ungenutzt (Annahme)
Zubehör (§ 97 BauGB)	zum Bewertungsstichtag wurde durch die Außenbesichtigung kein Zubehör festgestellt bzw. ist vorhandenen Gegenständen mit einer möglichen Zubehöreigenschaft kein beizumessender Wert zuzuordnen (Annahme) wesentliche Bestandteile (§§ 93, 94 BGB) wurden, soweit vorhanden, in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt
Hausschwamm:	zum Bewertungsstichtag wurde durch die Außenbesichtigung kein Hausschwammbefall festgestellt (Annahme)
Gebäudeversicherung:	durch die Außenbesichtigung wurde keine Wohngebäudeversicherung festgestellt (Annahme)
Energieausweis:	durch die Außenbesichtigung wurde kein Energieausweis für das Gebäude festgestellt (Annahme)
baubehördliche Beschränkungen:	es sind auskunftsgemäß keine baubehördlichen Beschränkungen (Denkmalschutz, 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 **08.09.2025** (= 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.

Das Grundstück und die baulichen Anlagen konnten nur durch eine Außenbesichtigung in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung erfolgte am 25.08.2022 im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 9/22.

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 09.07.2025 durch Beschluss vom 08.07.2025
- Grundbuchauszug von Schackensleben, Blatt 700 vom 23.04.2025

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

- - / -

Weiterhin wurden die folgenden Unterlagen, Informationen und Erkundigungen herangezogen:

- die am 13.08.2025 und 08.09.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen (Außenbesichtigungen)
- Innenbesichtigung vom 25.08.2022 (Zwangsversteigerungsverfahren 9 K 9/22)

- 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 22.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.07.2025
- Online-Auskunft aus dem Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt vom 30.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.07.2025
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu vorliegenden Vergleichspreisen in der Kaufpreissammlung vom 08.09.2025
- planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Hohe Börde vom 10.09.2025
- Bewilligungserklärung vom 19.07.2000 (UR-Nr. 1378/2000 Not. Gutsche) durch das Grundbucharchiv Barby vom 29.08.2022 (Zwangsversteigerungsverfahren 9 K 9/22)
- Bodenrichtwertauskunft (online) vom 08.09.2025 über Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Auskunft zu Bauunterlagen durch das Kreisarchiv des Landkreis Börde am 20.09.2025
- Standortunterlagen (Karten, Marktdaten usw.) durch on-geo GmbH vom 14.10.2022 (Zwangsversteigerungsverfahren 9 K 9/22)
- Verkehrswertgutachten des Unterzeichners vom 14.10.2022 (Zwangsversteigerungsverfahren 9 K 9/22)

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

Schackensleben ist eine Ortschaft der Einheitsgemeinde Höhe Börde im Landkreis Börde des Bundeslandes Sachsen-Anhalt.

Der **Landkreis Börde** liegt im Westen Sachsen-Anhalts. Geografisch gesehen ist der Landkreis als Bindeglied zwischen Mittelgebirgsland und norddeutscher Tiefebene gelegen. Die Region erstreckt sich als Übergangsgebiet vom nördlichen Harzvorland im Süden zur Altmark im Norden. Im Westen grenzt der Kreis an das benachbarte Niedersachsen, der Osten wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg und durch den Verlauf der Elbe begrenzt.

Durch das Kreisgebiet verlaufen sowohl die Autobahnen A2 (Hannover – Berlin) und A14 (Leipzig/Halle – Magdeburg) als auch überregionale Eisenbahnverbindungen (Braunschweig – Berlin/Halle – Leipzig; Wittenberge – Stendal, Magdeburg). Neun Bundesstraßen (B1, B71, B81, B180, B188, B189, B245, B245a und B246a) durchqueren den Landkreis. Ferner verläuft durch das Kreisgebiet der Mittellandkanal und es sind mehrere Binnenhäfen (Schönebeck, Magdeburg, Haldensleben) vorhanden.

Im Speckgürtel Magdeburgs, von Barlebens Technologiepark über Irxleben Hermsdorf bis Sülzetal, haben sich leistungsstarke Firmen angesiedelt. Etwas außerhalb dieses schmalen Streifens agieren nicht weniger erfolgreich der traditionelle Kalistandort Zielitz sowie die Kreisstadt Haldensleben („Handelsriese“ OTTO). Im Süden überwiegt aufgrund des hochwertigen Kulturbodens die Landwirtschaft. Als noch recht junge Branche ist die Windkraftenergie zu bezeichnen, wobei sich im Landkreis mehr Anlagen befinden als in jedem anderen Landkreis von Sachsen-Anhalt. Nach Westen und Norden hin nimmt die Wirtschaftskraft stark ab.

Im Norden befindet sich eines der größten deutschen Binnenlandfeuchtgebiete mit einmaligen Wiesen- und Sumpflandschaften. Im Nordosten befindet sich der größte geschlossene Lindenwald Europas (ca. 185 ha). Der nördliche und mittlere Bereich wird geprägt von einer aus mehreren Höhenzügen bestehenden Hügellandschaft. Nach Süden anschließend erhebt sich eine bewaldete Hügellandschaft. Der südliche mittlere Bereich ist geprägt von weiten Feldern und kleinen Dörfern der Magdeburger Börde, dem größten zusammenhängenden Schwarzerdegebiet Deutschlands.

Schackensleben mit ca. 730 Einwohnern¹ befindet sich ca. 20 km nordwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg und ca. 10 km entfernt vom Magdeburger Kreuz, wo sich die Autobahn A2 (Hannover–Berlin) und die Autobahn A14 (Magdeburg–Halle/Leipzig) kreuzen (→ Anlagen 3 und 4) gehört damit zum direkten Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die nächstgrößeren Städte sind u. a. Irxleben (ca. 8 km entfernt) sowie die Kreisstadt Haldensleben (ca. 11 km entfernt).

¹ https://www.orte-in-deutschland.de/23598-gemeinde-schackensleben.html#google_vignette (aufgerufen am 30.12.2025)

Der Ort liegt im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen, welche nach Rottmersleben (im weiteren Verlauf zur Bundesstraße B245 und nach Haldensleben), Groß Santerleben (im weiteren Verlauf zum Magdeburger Kreuz) und Eichenbarleben (Bundesstraße B1) führen. Zur Bundesstraße 1, die Braunschweig mit Magdeburg verbindet, sind es in südlicher Richtung ca. 3,5 km. Die Bundesautobahn 2 (Anschlussstellen Bornstedt oder Irxleben) wird jeweils nach ca. 6,5 km erreicht. Der nächste Bahnhof befindet sich in Haldensleben. Mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht man mit direkten, regelmäßigen Verbindungen Magdeburg und Rottmersleben sowie die umliegenden Gemeinden. Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen befinden sich in Hannover (ca. 129 km entfernt) und Halle/Leipzig (ca. 131 km entfernt).

Das Gemeindegebiet wird im Hinblick auf seine gewerbliche Infrastruktur durch Unternehmen der Landwirtschaft sowie durch kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) mit einem typischen Branchenmix für ländliche Räume gekennzeichnet. Aus dieser Struktur heben sich die (autobahnaffinen) Ansiedlungen im Bereich des Elbeparks und der Ortsteile Hermsdorf, Hohenwarsleben und Irxleben insgesamt (u. a. Logistik, Tankstellen, Autohof) sowie ein Unternehmen aus der Steinindustrie im Bereich der OT Mammendorf, Schackensleben, Groß Santerleben und Bebertal heraus.

In Schackensleben ist eine Kindertagesstätte vorhanden. Alle sonstigen schulischen Einrichtungen und auch medizinische Versorgungsträger sind z. B. in Hermsdorf (ca. 5 km entfernt), Niederndodeleben (Sekundarschule) (ca. 11 km entfernt) bzw. Haldensleben vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Schackensleben nicht bzw. stark eingeschränkt vorhanden. Der Einkaufspark „Elbepark“ an der Autobahn A2 ist ca. 5,5 km entfernt.

Nachfolgend eine Übersicht zur Infrastrukturausstattung in Schackensleben:

Bildung und Betreuung	Feuerwehr	Einkaufen
Sekundarschule /	Gerätehaus X	Supermarkt /
Grundschule /	Aufenthaltsräume X	kleine Verkaufseinrichtungen X
Hort /	Kirchen und Friedhöfe	altern. Verkaufseinrichtungen X
Kita X	Friedhof X	mobile Verkaufseinrichtungen X
Sport und Freizeit	Trauerhalle (2x) X	Bewertung Energieversorgung, Abwasser, Hochwasserschutz
Spielplatz /	Ev. Kirche X	Wasser +
Sportplatz X	Kath. Kirche /	Strom +
Sporthalle X	Tourismus und Kultur	Gas +
Sportierheim X	Museum /	Abwasser +
weitere Sportanlagen X	Heimatstube /	Hochwasserschutz +
Dorfgemeinschaft	Bibliothek /	Bewertung Internet- und Mobilfunknetzabdeckung
Jugendclub X	tourist. Einrichtung X	Breitband +
Seniorenclub /	Post und Bank	Mobilfunk +
DGH X	Postfiliale /	Bewertung Straßen
Vereinshaus X	Briefkasten X	innerörtlich +
Gaststätte X	Bankfiliale /	zwischenörtlich -
Medizinische und soziale Versorgung	Geldautomat X	Dorfwettbewerbe
Arzt /	ÖPNV	Teilnahme X
Zahnarzt /	Bahnstation /	
soziale Betreuungseinrichtung /	Busstation X	

Abb. 1: Auszug aus dem Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Hohe Börde | IGEK | 2014

Das zu bewertende **Grundstück** (→ Anlagen 5 und 6) befindet sich in nordwestlicher Randlage – unmittelbar am Ortsausgang (angrenzend an die Kreisstraße) in Richtung Rottmersleben.

Die Umgebung zeichnet sich durch gleichartige, freistehende Einfamilienhausbebauungen sowie ebenso historische Gehöftgestaltungen aus. Aufgrund der Randlage grenzen auch unmittelbar Grünflächen und im weiteren Verlauf auch landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Autobahn A2 liegt ca. 1,7 km (Luftlinie) südlich des Grundstücks. Gemäß der Lärmkartierung Sachsen-Anhalt 2022² befindet sich das Grundstück außerhalb des Bereichs, für den ein Lärmindex festgestellt wurde.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig nicht erreichbar. Eine Bushaltestelle, mit einigen Verbindungen nach Magdeburg und in die umliegenden Gemeinden, befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Grundstück.

Die Einordnung der Lage berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, das Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen, wie durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie am Ort besonders geschätzte Adressen.

Fazit:

Der Standort weist eine **einfache bis mittlere (dörfliche) Wohnlage** auf. Ausschlaggebend hierfür sind die ruhige dörfliche Wohnumgebung, grundsätzliche örtliche Versorgungsstrukturen und die fehlenden negativen Störfaktoren. Aufgrund der ländlichen Prägung sowie fehlender Infrastruktur im engeren Radius ist keine höhere Lagequalität ableitbar.³

² <https://lau.sachsen-anhalt.de/fachthemen/immissionsschutz/physikalische-einwirkungen/laerm/laermminde-rungsplanung/aktuelles-zur-4-stufe-der-laermaktionsplanung/hauptverkehrsstrassen-2022> (aufgerufen am 30.12.2025)

³ Die Bewertung wird gestützt durch die Bodenrichtwerte für Schackensleben. Diese liegen in der Gemeinde Hohe Börde für Mischwohngebiete im Bereich von 15 €/m² bis 90 €/m² (Stand 2025) - das Bewertungsgrundstück weist einen Bodenrichtwert von 30 €/m² auf. Dies bestätigt eine einfache bis mittlere Wohnlage innerhalb der Gemeinde.

2.2. Marktsituation

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich seit dem Jahr 2024 in einer Phase der Stabilisierung. Nach dem deutlichen Preisrückgang im Jahr 2023 zeigen sich seit 2024 wieder regionale Preissteigerungen. Dies ist insbesondere auf sinkende Bauzinsen, eine verbesserte Kaufkraft sowie eine Rückkehr von Kaufinteressenten in den Markt zurückzuführen. Dies belegen aktuelle Marktanalysen, wonach die Immobilienpreise im Jahr 2024 vielerorts stabilisiert wurden und 2025 wieder gestiegen sind.⁴

Der Wohnungsmarkt bleibt jedoch durch strukturelle Angebotsengpässe belastet. Hohe Bau- und Finanzierungskosten haben den Neubau erheblich gebremst, was in allen Wohnsegmenten zu einem angespannten Verhältnis von Angebot und Nachfrage führt. Der bundesweite Neubau, gemessen an den Baugenehmigungen und Fertigstellungen, ist seit 2020 rückläufig, was zu weiter steigenden Mieten in den meisten Kreisen führt.⁵

Eine Auswertung des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass die Preise insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem dritten Quartal 2024 wieder leicht anstiegen und damit die Korrekturphase verlassen haben.⁶ Diese Entwicklung gilt besonders für Lagen außerhalb der Metropolen, in denen das Segment der Einfamilienhäuser 2024/2025 den stärksten Preiszuwachs aufweist.

Immobilienmarkt Landkreis Börde und Gemeinde Hohe Börde

Der Gutachterausschuss veröffentlichte folgende Entwicklung von durchschnittlichen Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im **Landkreis Börde**:⁷

mittlerer Vergleichspreis (Median) in €/m ² Wohnfläche					
Jahr	I. Quartal	II. Quartal	III. Quartal	IV. Quartal	Gesamt
2023	1.726	1.088	1.261	1.389	1.290
2024	1.090	1.301	1.033	1.378	1.149
2025	1.092	1.456	1.351	0	1.345

Abb. 2: Wohnflächenpreise Dashboard GAA Sachsen-Anhalt

Die Gemeinde Hohe Börde liegt westlich von Magdeburg und ist durch die Autobahn A2 infrastrukturell hervorragend angebunden. Die Region weist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung auf. Dadurch zählt sie zu den bevorzugten Wohnlagen im erweiterten Magdeburger Umland.

⁴ <https://www.wuestenrot.de/ratgeber/immobilienpreise> (aufgerufen am 30.12.2025)

⁵ https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Wohnimmobilienmarkt_Deutschland_2024_2025.pdf (aufgerufen am 30.12.2025)

⁶ <https://www.schwaebisch-hall.de/ratgeber/immobilie-kaufen/immobilienpreise.html> (aufgerufen am 30.12.2025)

⁷ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/6b6c66d92788464f9d310cfa0e25f7b> (aufgerufen am 30.12.2025)

Die aus mehreren Quellen ermittelten Wohnflächenpreise ergeben ein differenziertes Bild je nach Baujahr, Ausstattung und Lage. Der durchschnittliche (Angebots)Hauspreis je m²-Wohnfläche in der **Gemeinde Hohe Börde** beträgt für ein freistehendes Einfamilienhaus 2025 ca. 2.118 €/m², für Häuser in einfachen bis mittleren Lagen beträgt dieser ca. 954 €/m² bis 1.910 €/m² und für Häuser mit einem Baujahr vor 1969 beträgt dieser ca. 1.361 €/m².⁸

Die vorliegenden Trends an Hand der aktueller Daten des Gutachterausschusses sowie der Gespräche mit Marktteilnehmern wie Immobilienmaklern, deuten darauf hin, dass der Markt für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Hohe Börde die Preisrückgänge der Jahre 2022 und 2023 hinter sich gelassen hat. Dank der Nähe zu Magdeburg, einer guten Infrastruktur und stabiler regionaler wirtschaftlicher Faktoren ist im Zeitraum 2025–2027 von einer weiteren Normalisierung der Preise und ggf. von einer leichten Wertsteigerung im Segment der Einfamilienhäuser auszugehen.

⁸ <https://www.immoportal.com/immobilienpreise/hohe-boerde> (aufgerufen am 30.12.2025)

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. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs-/Wegerecht**)**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung, Unterhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Beaufsichtigung und Entfernung einer Leitung verbunden mit einem Bebauungsverbot und Einwirkungsbeschränkung und Wegerecht) für den Abwasserzweckverband Nördliche Börde, in Nordgimmersleben. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. Juli 2000 (Notarin Gutsche in Magdeburg; UR-Nr. 1378/2000) eingetragen am 16.10.2000.

Eine Berücksichtigung dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen ist bei einer Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht erforderlich, da der Wert dahin gehend regelmäßig fiktiv unbelastet ausgewiesen wird und ggf. festzustellende Werteeinflüsse gesondert ermittelt und ausgewiesen werden.

Das Leitungsrecht beinhaltet eine Abwasserleitung, die neben / parallel zur Straße, die nach Rottmersleben führt, (jedoch im Bereich der angrenzenden Privatgrundstücke) verläuft. Im Bereich der Ortslage Schackensleben (in der Nähe des Bewertungsgrundstücks) verspringt der Leitungsverlauf in den Straßenkörper. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Abwasserleitung im äußerst nördlichen Grundstücksbereich mit einer geschätzten Leitungslänge von < 4 m (Schutzstreifenbreite beträgt 4 m).

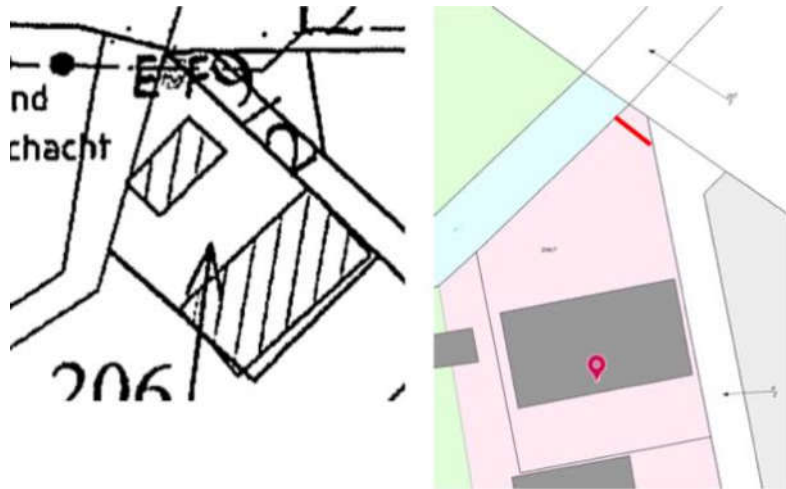


Abb. 3: Leitungsverlauf in der Bewilligungserklärung (links) und ungefährer Verlauf nach Übertragung durch Unterzeichner in Katasterausschnitt

Im vorliegenden Fall komme ich zu der Auffassung, dass sich das Leitungsrecht in keiner bzw. einer vernachlässigbaren Größenordnung auf das gegenständliche Grundstück auswirkt, weil:

- Die wirtschaftliche Nutzbarkeit wird aufgrund der Lage (größtenteils entlang der Grundstücksgrenzen) nicht bzw. unwesentlich eingeschränkt.
- Eine Bebauung des Grundstücks ist im betreffenden Bereich aufgrund der baurechtlichen Vorgaben ohnehin nur eingeschränkt bzw. nicht möglich.
- Durch das Leitungsrecht entstehen keine Immissionsbelastungen.
- Zukünftige Beeinträchtigungen (z. B. durch Instandhaltung) werden durch den Berechtigten entschädigt.

Deshalb ergibt sich aus dem Leitungsrecht **kein** quantifizierbarer **Werteinfluss**, der über die Genauigkeitsanforderungen einer Verkehrswertermittlung hinausgeht.

lfd. Nr. 11 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 13/25)

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 Gemeinde Hohe Börde 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 Außenbesichtigung **keine** Anzeichen für Miet- oder Pachtverhältnisse. Das Objekt augenscheinlich ungenutzt / leer stehend.

2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft aus dem Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt (→ Anlage 11) ist das Grundstück **nicht** im Denkmalverzeichnis erfasst.

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreis Börde (→ Anlage 9) liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landkreis Börde (→ Anlage 10) 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 Gemeinde Hohe Börde (→ Anlage 12) befindet sich das Grundstück in einem Flächennutzungsplan und wird als Baufläche in einem **Mischgebiet** 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 Gemeinde Hohe Börde 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 bzw. auf die Errichtung von Nebengebäuden begrenzt.

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** weiteren Erhaltungssatzungen i.S.d. §§ 172–174 oder städtebauliche Gebote i.S.d. §§ 175–179 BauGB vorliegen. Gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Gemeinde Hohe Börde nicht bekannt.

**Landschafts-, Natur-
und Gewässerschutz:**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hohe Börde befindet sich das Grundstück in **keinem** Landschafts-, Natur- und Gewässerschutzgebiet.

**Hochwasser(schutz) /
Naturgefahren:**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Hohe Börde bestehen für das Grundstück diesbezüglich **keine** besonderen Auflagen oder Einschränkungen der Bebaubarkeit.

Hinweis:

In der Ortslage Schackensleben sind größere Teile des Ortes dauerhaft einem erhöhten Grundwasserspiegel ausgesetzt. Für das Wassermanagement in der Gemeinde bilden die Folgewirkungen des Steinabbaus (Steinbrüche) ein Risiko (Grundwasserabsenkungen mit Folgen für die Bodenfruchtbarkeit; Versickerung der Olbe im Bereich des Mammendorfer Steinbruches u. a.).

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 „Weidenweg“ nach Auskunft der Gemeinde Hohe Börde 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 Hohe Börde 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 durch die Außenbesichtigung keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar. Beim Ortsaufmaß wurde, soweit dies möglich war, eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Lage, der Bebauung und der Grundstücksgrenzen mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (→ Anlage 7) dargestellten Grundstücksgrenzen festgestellt.

Das 426 m² große Grundstück ist polygonal, jedoch (annähernd) trapezförmig geformt. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 28 m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 17 m.

Die topografische Lage ist augenscheinlich annähernd eben.

Das Grundstück wird im Osten durch die Straße „Weidenweg“ begrenzt. Im Süden grenzt ein gleichartig bebautes Einfamilienhausgrundstück und im Westen (rückwärtig) eine Grünfläche an. Im Norden wird das Grundstück durch den „Dorfgraben Klein Schackensleben“, der mit dem Bach „Olbe“ verbunden ist, begrenzt.

2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

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

- freistehendes Einfamilienhaus → Wohnnutzung mit ca. 161 m² Wohnfläche
- integrierte Garage → Pkw-Stellplatz-/Lagernutzung mit ca. 28 m² Nutzfläche

Das Einfamilienhaus befindet sich giebelständig ca. 0,5 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straße „Weidenweg“ aus über eine Wegebefestigung mit Betonsteinpflaster, die unmittelbar vor dem Hauseingang zur Terrassennutzung verbreitert wurde (ca. 6,95 m × 3,50 m). Eine Zufahrtsbefestigung zur Garage ist augenscheinlich nicht vorhanden. Alle anderen Grundstücksbereiche sind augenscheinlich unbefestigt und als Grünfläche (mit Solitärbeplantungen) angelegt. Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich eine eingefriedete Terrasse in Holzkonstruktion, die von der Küche (EG) aus zugänglich ist.

Das Grundstück ist straßenseitig durch einen Metallzaun eingefriedet – alle anderen Einfriedungen bestehen aus Zäunen (z. B. Sichtschutzelemente aus Holz) und/oder Heckenpflanzungen bzw. Grenzbebauungen.

PKW-Stellplatz-Möglichkeiten sind auf dem Grundstück in der Garage vorhanden.

Die baulichen Anlagen und das Grundstück stellen sich in einem ungepflegten, partiell nicht instandgehaltenen und verwilderten Zustand dar. Die baulichen Anlagen weisen Bauschäden und/oder Baumängel in einem größeren Umfang auf.

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

Für die nachfolgende Wertermittlung wird ein Zustand des Objektes unterstellt, der die nachhaltige Nutzbarkeit gewährleistet. Diese Überlegungen werden berücksichtigt, indem Herstellungskosten und Alterskorrekturen 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.

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 „Weidenweg“, deren Fahrbahn im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit einem Gestaltungspflaster aus Beton mit mittiger Muldenrinnenbildung befestigt ist, erschlossen. Ein ca. 0,5 m breiter, grundstücksseitiger Gehweg, welcher mit Natursteinpflaster befestigt ist, sowie eine Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

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

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß Unterlagen bzw. der Versorgungsträger in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Telefon

und stellen somit eine **ortsübliche Erschließungssituation**⁹ 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 Haus-schwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Diese Feststellung bezieht sich lediglich auf eine visuelle Untersuchung sichtbarer Gebäudebereiche. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Für nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und ansonsten Schäden- und Mängelfreiheit besteht. Ich übernehme demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. In diesem Gutachten enthaltene Aussagen diesbezüglich sind nur im Sinne eines Hinweises zu werten.

⁹ 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.

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.

Das Grundstück mit seinen aufstehenden Gebäuden kann nur nach den straßenseitigen äußerlichen Merkmalen sowie auf Grundlage des Verkehrswertgutachtens aus dem Zwangsversteigerungsverfahren 9 K 9/22 beschrieben werden. Ich gehe, wenn nicht explizit anders ausgeführt, von der gleichen Ausstattung wie im Jahr 2022 und einem altersgemäßen Zustand aus. Abweichungen über die altersbedingte Abnutzung hinaus sind jedoch möglich. Ich werde aufgrund der Außenbesichtigung alle zu treffenden Annahmen als solche kennzeichnen.

Es werden folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Einfamilienhaus angenommen / unterstellt:

- ca. 2012 Modernisierung der Heizung (Gastherme)
- ca. 2010 Ausbau Schlafzimmer (DG) (Abteilung vom Flur)
- ca. 2005 Erneuerung Fassadenputz und -anstrich
- ca. 2005 überwiegende Modernisierung Innenausbau (Wand-/Fußboden-/Deckenflächen; Innentüren; Geschosstreppe)
- ca. 2005 Modernisierung der Elektroinstallation im Erdgeschoss
- ca. 2005 Einbau (wassergeführter) Kamin
- ca. 2005 Terrassenbefestigung (vor Hauseingang)
- ca. 2005 Einbau elektr. Betriebenes Sektionaltor (Garage)
- ca. 90er Jahre Modernisierung Leitungssysteme
- ca. 90er Jahre Modernisierung Bad/WC
- ca. 90er Jahre Einbau isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenjalousie
- ca. 90er Jahre Erneuerung Dacheindeckung und -entwässerung

Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen

Das Baujahr des Einfamilienhauses ist unbekannt und wird angabegemäß mit ca. **1950** geschätzt. Es stellt sich als nicht unterkellerte¹⁰ Massivbau mit zwei Vollgeschossen inkl. einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Angabegemäß wurde der Innenausbau in Eigenleistung erbracht. Im Erdgeschoss befindet sich eine integrierte Garage.

Die lichten Raumhöhen betragen im EG wahrscheinlich ca. 2,51, im DG bis ca. 2,19 m (Drempelhöhe ca. 0,88 - 1,00 m).

Die Raumaufteilung besteht wahrscheinlich aus einem Wohnraum, einer Küche (mit Zugang zur Terrasse), einem Gäste-WC, einem Hauswirtschafts- bzw. -anschlussraum, einem Flur sowie der Garage und Terrasse im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich wahrscheinlich drei Wohnräume (partiell geringfügig ausgebauter Spitzbodenbereiche), ein Bad/WC, eine Dusche, ein Abstellraum sowie ein Flur.

¹⁰ angabegemäß wurde die ursprünglich vorhandene Unterkellerung verfüllt (9 K 9/22)

Es handelt sich wahrscheinlich um einen baujahrestypischen, größtenteils zeitgemäßen und wirtschaftlichen Grundriss – mit Erfüllung funktioneller Anforderungen. Die Brüstungshöhen der Fenster in den giebelseitigen Wohnräumen (DG) betragen wahrscheinlich nur ca. 0,67 m. Die natürlichen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sind wahrscheinlich ausreichend.

Bauausführung und Ausstattung

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Außenwände / Fassade:	wahrscheinlich Massivwand aus Ziegelmauerwerk mit Außenputz und -anstrich (ohne Wärmedämmung); Sockel mit Buntsteinputz; Zwerchhausausbildung mit Holzverkleidung
Dachform / Eindeckung:	Walmdach mit Ziegeleindeckung und Dachentwässerung (Titanzink)
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien DG: Dachflächenfenster aus Holz
Außentüren:	Kunststoff-/Aluminiumtür mit Glasausschnitt Fenstertüren zur Terrasse (EG) sowie im Schlafzimmer (DG) (wahrscheinlich jedoch ohne Balkon) Garage: elektr. Sektionaltor
Innenwände:	wahrscheinlich teilweise Massivwände, teilweise GK-Wände und teilweise Holzfachwerkwände mit Trockenbaufüllung
Innenwandverkleidung:	wahrscheinlich Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete Küche: wahrscheinlich Fliesenspiegel Gäste-WC (EG), Bad/WC (DG): wahrscheinlich Fliesen (nicht raumhoch) Garage: wahrscheinlich Glättputz
Geschossdecke:	wahrscheinlich Holzbalkendecke
Deckenverkleidung:	wahrscheinlich Glättputz (auf GK-Verkleidung) mit/ohne Anstrich und/oder Tapete bzw. Holz(paneel)verkleidung
Fußboden / -belag:	wahrscheinlich schwimmender Estrich mit Laminat- oder Textilbelag Flur (EG), HAR (EG), Gäste-WC (EG), Bad/WC (DG): wahrscheinlich Fliesen Wohnraum (EG): wahrscheinlich partiell Fliesen Küche (EG): wahrscheinlich Parkett Garage: wahrscheinlich Beton
Geschosstreppen:	wahrscheinlich gewendelte Treppe mit Trittstufen sowie Handlauf aus Holz sowie Holzgeländer

Innentüren:	wahrscheinlich Holzfüllungstüren (partiell mit Glasausschnitt)
Elektroinstallation:	wahrscheinlich Unterputzinstallation wahrscheinlich partiell Deckeneinbauleuchten in den Räumen Gäste-WC (EG): wahrscheinlich Zwangsentlüftung wahrscheinlich übliche Zähleinrichtungen vorhanden Außenbeleuchtung
sanitäre Installation:	Bad/WC (DG) wahrscheinlich mit (Eck)Badewanne (inkl. Whirlpoolfunktion), Dusche, WC Dusche (DG) wahrscheinlich mit Dusche und Handwaschbecken Gäste-WC (EG) wahrscheinlich mit WC, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss
Beheizung / Warmwasser:	wahrscheinlich zentrale (Gas)Heizung (Fabr. Vaillant) mit Warmwasserbereitung (ohne Zirkulationsleitung) sowie Kompaktheizkörper mit Thermostaten in den Räumen (auch in der Garage) Wohnraum (EG): wahrscheinlich (wassergeführter) Kamin (600 l Speicher im HAR)
besondere Bauteile:	Terrasse in Holzkonstruktion mit Holzgeländer und Holzdielen
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Außenanlagen	
Ver- / Entsorgungsanlagen:	Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon wahrscheinlich ungenutzte, ehemalige unterirdische Klärgrube wahrscheinlich Brunnen für Gartenbewässerung
Einfriedungen:	Metallzaunanlage, Sichtschutzelemente aus Holz, Heckenbepflanzungen
Pkw-Stellplätze:	auf dem Grundstück in einer Garage vorhanden
befestigte Flächen:	Zugangsbereich sowie Terrasse (vor Hauseingang) (ca. 6,95 m x 3,50 m)
Anpflanzungen:	überwiegend Rasen, partiell Gehölze und Heckenbepflanzungen

Nebengebäude: nicht vorhanden

Ausstattungsstandard: Das Gebäude weist wahrscheinlich einen **einfachen bis mittleren / durchschnittlichen Ausstattungsstandard** auf.

allgemeiner Zustand: Das Gebäude weist einen dem Alter und dem Zeitpunkt der bisherigen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechenden **befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf.

Es sind **umfangreiche Instandhaltungsrückstände und Schäden** zu erkennen (→ Abs. 2.4.7), die wahrscheinlich Reparatur- und Sanierungsarbeiten in einem größeren Umfang 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 nicht.

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

- wahrscheinlich nicht über einen Aufzug verfügt,
- wahrscheinlich nur über eine (Außen)Treppe bzw. Stufen erreicht werden kann und
- wahrscheinlich kein barrierefreies Bad/WC 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 Einwohnern) ist der Einbau einer neuen Heizung mit 65 % erneuerbarer Energie verbindlich bzw. räumt der Gesetzgeber Miet- und Übergangslösungen (z. B. Austausch durch eine gebrauchte Heizung oder eine Heizung auf Mietbasis) für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren, ein.

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

Es liegt kein verbrauchs- bzw. bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen, der vorgefundenen Anlagentechnik und des Umstandes, dass keine nennenswerten energetischen Modernisierungen stattgefunden haben, als **unterdurchschnittlich** bzw. **schlecht** einzustufen.

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.

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich zudem Hinweise auf **Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen**¹¹, da die oberste Geschossdecke bzw. das Dach nicht gedämmt (§ 47 GEG) sind.

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

¹¹ 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.

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 rentierlich sind, so wird der Marktteilnehmer (falls kein rechtliches Hindernis (z. B. Denkmalschutz, LBauO) besteht) die baulichen Anlagen sofort abbrechen 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 Instandhaltungszustand bzw. festgestellte Bauschäden und Baumängel als Zustandsbesonderheit(en) zu berücksichtigen sind:

- umfangreiche, großflächige Feuchte- und Substanzschäden im Bereich der Außenwand/Fassade (u.a. Putzabplatzungen, Rissbildungen)¹²
- partielle Putzfehlstellen im Bereich der Fassade : Holzverkleidung des Zwerchhaus (DG) mit umfangreichen Feuchte- und Substanzschäden
- partielle mechanische Beschädigungen im Bereich des Innenausbau (insbesondere der Geschosstreppe und Hausflur (EG)) durch Tierhaltung
- partielle Rissbildungen im Wand-/Boden-/Fußbodenbereich im Übergangsbereich Wohnbereich / Garage
- Rissbildungen im Fußbodenbereich Flur (EG)
- für eine (nachhaltige) Garagennutzung fehlt eine Wegebefestigung bzw. die Entfernung von Gehölzen
- die Holzdielen bzw. die Holztragkonstruktion der rückwärtigen Terrasse weist umfangreiche Feuchte- und Substanzschäden auf
- Innenausbau (Deckenflächen) HAR (EG) ist (noch) nicht fertiggestellt
- partielle Feuchte- und Substanzschäden im Bereich der Dachflächenfenster aus Holz
- Brüstungshöhen der Fenster in den giebelseitigen Wohnräumen (DG) nur ca. 0,67 m
- Wärmedämmung Dach bzw. oberste Geschossdecke (GEG-Nachrüstverpflichtung)
- der Schornstein (Kaminnutzung) ist angabegemäß beschädigt
- die Whirlpoolfunktion der Badewanne (DG) ist angabegemäß funktionslos

¹² die Eigentümerin vermutete als Ursache eine nicht fachgerechte Verfüllung der ehemaligen Unterkellerung (9 K 9/22)

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.

Folgende(r) Punkt(e) werden im Rahmen der Baumängel/Bauschäden nicht wertmindernd berücksichtigt, da ein wirtschaftlich vernünftig denkender Marktteilnehmer diesbezüglich keine weiteren Investitionen tätigen würde, weil die Höhe der Schadenbeseitigungskosten zum zu erwartenden Nutzengewinn unverhältnismäßig ist:

- keine

Diesem Umstand wird u. a. beim Ansatz der Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

In Anlehnung an [1] S. 1695 sowie an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel „Baukosten 2024/205 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	Wohn-/ Nutzfläche 189 m ²	Gesamtkosten
Abbruch-, Rohbauarbeiten	100	5 %		945 €
Zimmerarbeiten	50	0 %		0 €
Dachdeckerarbeiten	90	0 %		0 €
Putzarbeiten / Trockenbau	170	40 %		12.852 €
Fliesenarbeiten	50	30 %		2.835 €
Estricharbeiten	40	0 %		0 €
Schreinerarbeiten	80	30 %		4.536 €
Schlosserarbeiten	35	0 %		0 €
Fenster	120	10 %		2.268 €
Malerarbeiten	100	40 %		7.560 €
Bodenbelagsarbeiten	50	0 %		0 €
Heizungsinstallation	100	10 %		1.890 €
Sanitärinstallation	100	0 %		0 €
Elektroinstallation	100	5 %		945 €
Baukosten ohne Baunebenkosten				33.831 €
Baunebenkosten		20 %		6.766 €
Baukosten inkl. Baunebenkosten				40.597 €
Preissteigerung seit 2017 ca.		60 %		24.358 €
Baukosten				64.956 €
		entspricht	344 € je m ² Wohn-/ Nutzfläche	

Kostenansatz Bauschäden / Baumängel gerundet	65.000 €
-----------------------------------------------------	-----------------

Abb. 4: 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser 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 Sachwertfaktors 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	
					Differenz = Alter	
Dacherneuerung	4					
Eindeckung			2	40	1995	0,50
Dämmung			2	40	2025	2,00
Fenster / Außentüren	2		2	30	1995	0,00
Leitungssysteme	2					
Strom, Gas ¹⁾		1		35	1995	1,00
Wasser, Abwasser			1	35	1995	0,14
Heizungsanlage	2					
Rohre, Heizkörper ¹⁾		1		20	1995	1,00
Brenner, WW-Speicher			1	20	2012	0,35
Wärmedämmung Außenwände	4					
Dämmung Fassade			-	30		
Dämmung Rückseite			-	30		
Dämmung links ²⁾			-	30		
Dämmung rechts ²⁾			-	30		
Bäder	2		2	20	1995	0,00
Innenausbau	2					
Decken, Treppen ¹⁾		1		25	2010	1,00
Fußböden			1	25	2010	0,40
Verbesserung Grundrissgestaltung	2					
zeitgemäß		1				1,00
gefangene Räume / niedrige Deckenhöhe		-				
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. 5: 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	75 Jahre	
anzusetzendes Gebäudealter	75 Jahre	(falls Gebäudealter > GND)

modifizierte Restnutzungsdauer	30 Jahre
---------------------------------------	-----------------

Abb. 6: 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 Einfamilienhaus von (rechnerisch) **30 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 Gemeinde Hohe Börde von 2025 bis 2040 ein **Bevölkerungsrückgang** von ca. **16 %** zu erwarten. Dieser liegt leicht unter dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Landkreis (ca. 13 %) 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 **Sachwertverfahren** angewendet, da das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus zu Wohnzwecken konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt nach ihrer Eigennutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz respektive den Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen beurteilt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Üblicherweise werden solche Grundstücke nicht als Anlageobjekte unter Renditegesichtspunkten erworben, da die erzielbaren Erträge im Verhältnis zum Grundstückswert i. d. R. gering sind. Zudem werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine aktuellen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhaus-Grundstücke abgeleitet. Somit liegen für das Ertragswertverfahren keine Daten aus dem regionalen Markt für eine sachgerechte Marktanpassung und Ableitung eines belastbaren Ertragswertes vor, weshalb das **Ertragswertverfahren** 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.

3.1.3. 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 Sachwertverfahren als Sachwertfaktoren gesetzlich definiert sind. Um eine solche Ableitung vornehmen zu können, wird für jeden Kauffall, der dem Gutachterausschuss übermittelt wird, der Sachwert berechnet und in das Verhältnis zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis gestellt. Aus der Vielzahl der Kauffälle und damit auch der ermittelten Verhältnisse zwischen Sachwert und Kaufpreis werden dann in der Regel mit mathematisch-statistischen Verfahren Sachwertfaktoren abgeleitet. Es liegt auf der Hand, dass zur fachlichen Anwendung der Sachwertfaktoren auch das Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwerte 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 Sachwertermittlung 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 Er-

mittlung der Restnutzungsdauer). Mögliche Differenzen zwischen den Ansätzen des Gutachterausschusses und dem Wertermittlungsobjekt werden in der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt.

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

3.1.4. Modellansätze und -parameter

Den veröffentlichten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt liegen folgende (auszugsweise) Modellansätze ¹³ zugrunde:

Parameter	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Gebäudestandard	Standardmerkmale und Standardstufen gemäß Anlage 4 Nummer 3 ImmoWertV
Baupreisindex	Baupreisindex mit dem Basisjahr 2010=100 für die Bauwirtschaft (Deutschland insgesamt) des Statistischen Bundesamtes
Regionalfaktor	1,00
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:

¹³ https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf

Parameter	Ansatz
-----------	--------

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 Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25

Die Modernisierungspunkte sind anhand der folgenden Tabelle vergeben worden.

Modernisierungselemente	Punktzahl bis
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
davon Eindeckung Beton, Ton	2
Eindeckung Bitumen	1
Dämmung	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
davon Strom, Gas	1 ^{*)}
Wasser, Abwasser	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2
davon Rohre, Heizkörper	1 ^{*)}
Brenner, ggf. Warmwasserspeicher	1
Wärmedämmung der Außenwände	4
davon je Außenwandseite	1 ^{*)}
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
davon Decken, Treppen	1 ^{*)}
Fußböden	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
pauschal 2 Punkte, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist, bei gefangenen Räumen und niedrigen Räumen u. ä. 0 bis 1 Punkte	

*) 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

Alterswertminderung	linear (gemäß § 38 ImmoWertV)
---------------------	-------------------------------

Parameter	Ansatz
Nutzbarkeit von Dachgeschossen	<p>Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drenpelhöhe von 1 m gelten.</p> <ul style="list-style-type: none">■ fehlender Drenpel im ausgebauten DG ist mit einem pauschalen Abschlag von 4 % am Kostenkennwert berücksichtigt (Drenpelhöhen < 1m = Abschlag entsprechend angepasst)■ keine Zuschläge für Spitzböden am Kostenkennwert (Objekte mit ausgebauten Spitzböden sind nicht für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen worden)■ eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (Anlage 4 Abschnitt I Nr. 2 Abs.5 ImmoWertV) wird in Bruttogrundfläche berücksichtigt; aber Abschlag von 10 % am Kostenkennwert für Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile	kein gesonderter Ansatz, wenn der relative Wertanteil von nicht erfassten Bauteile (C-Flächen) 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert nicht übersteigt
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert
Garagen und Stellplätze	<ul style="list-style-type: none">■ Garagen, die im Wohngebäude liegen, werden im Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt■ Garagengebäude als Nebengebäude werden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten (NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV) in Ansatz gebracht■ alle sonstigen überdachten Stellplätze werden mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von je 3.000 € berücksichtigt
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

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 **30,00 €/m²** ermittelt und veröffentlicht¹⁴.

¹⁴ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/GeobasisViewer/index.html?lang=de&stateld=cd03142a-ef63-400b-8314-2aef63900b40> (aufgerufen am 30.12.2025)

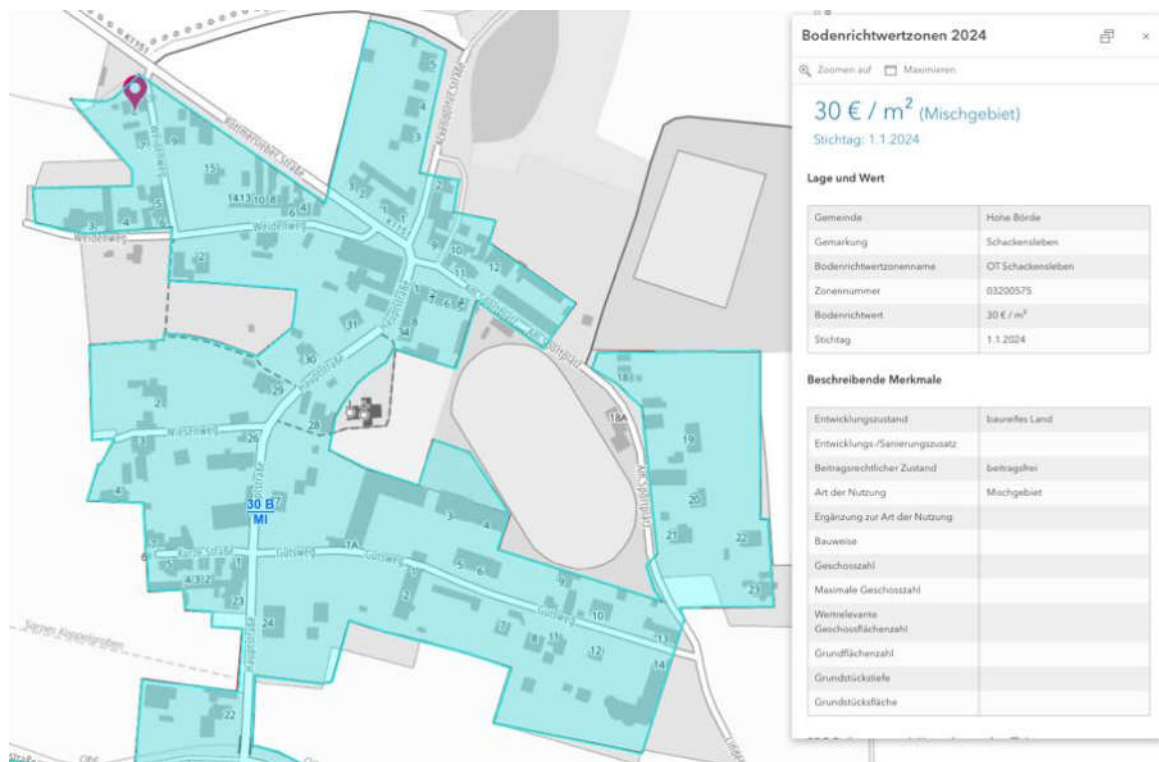


Abb. 7: Darstellung Bodenrichtwertzone

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 Sachwert- und Ertragswertverfahrens wird der Bodenwert entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren sowie von Liegenschaftszinssätzen wie folgt definiert¹⁵:

„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 Grundstückszuschnittes etc.

¹⁵ https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf und https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/466708,501/liegzinss_t-ze_rohertragfaktoren_modellbeschreibung.pdf (aufgerufen am 30.12.2025)

Im vorliegenden Fall weist das Bewertungsgrundstück eine „angemessene und objektspezifische“ Grundstücksfläche auf, so dass diese bei der Bodenwertermittlung unmittelbar herangezogen werden kann.

Der Bodenwert ergibt sich als Produkt aus dem Bodenrichtwert und der entsprechenden Grundstücksfläche zu:

Bodenrichtwert		30 €/m ²
Grundstücksgröße objektspezifisch	x	426 m ²
Bodenwert Wohnbaufläche gerundet =		12.800 €
Bodenwert	=	12.800 €

Abb. 8: Ermittlung Bodenwert

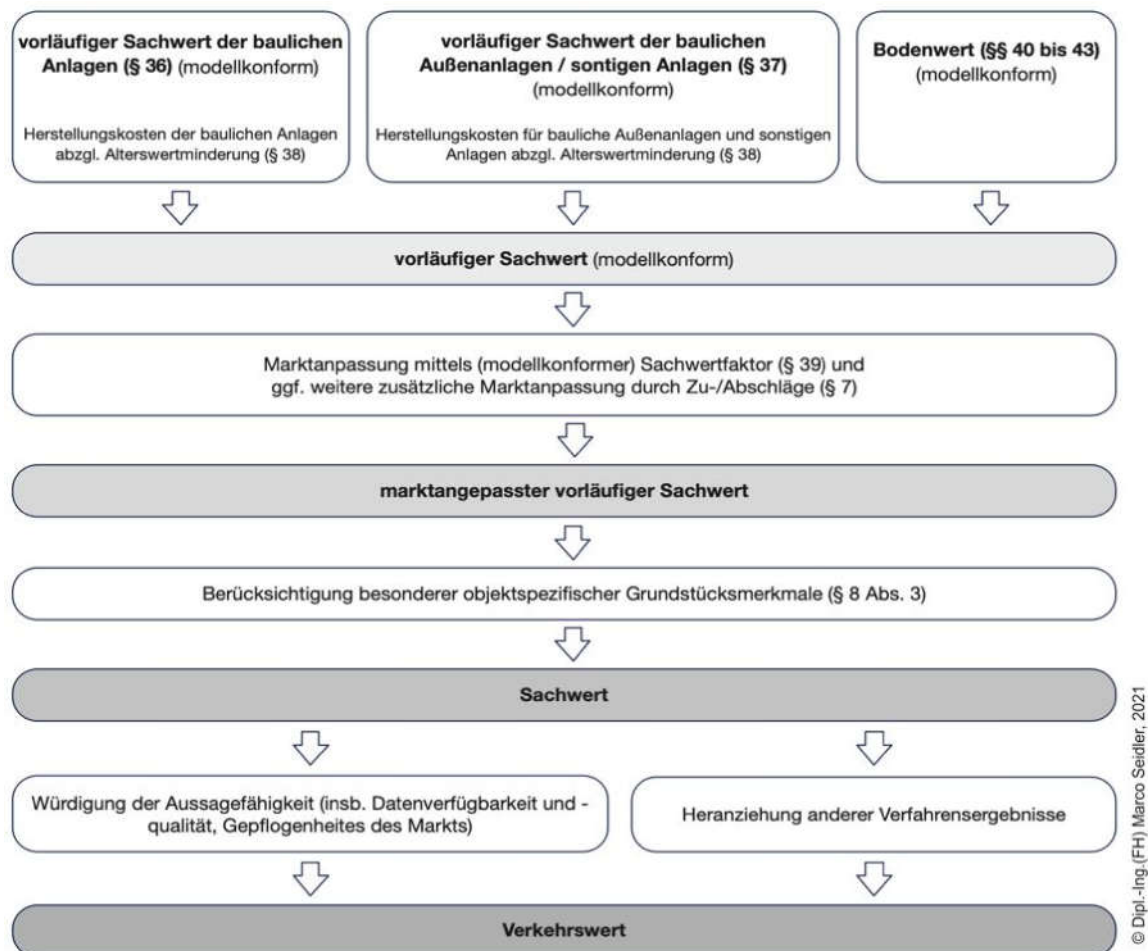
3.3. Sachwertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39

Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks aus dem vorläufigen **Sachwert der baulichen Anlagen**, dem vorläufigen **Sachwert der baulichen Außenanlagen** sowie **sonstigen Anlagen** und dem **Bodenwert** ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert ist anschließend an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese **Marktanpassung** erfolgt mittels eines **Sachwertfaktors**, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird/wurde (§ 39 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („Modellkonformität“).

Nach abschließender Berücksichtigung der **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** und des Bodenwerts von selbstständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der **Sachwert** des Wertermittlungsobjekts, welcher dem **Verkehrswert** entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.



© Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler, 2021

Abb. 9: Schema Sachwertverfahren

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet.

3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (gem. Anlage 4 (zu § 12 (5); Satz 3) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Kostenkennwert § 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der **NHK 2010** Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes, einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA – 36.(2).3).

Für eine Einstufung der Qualität der Ausstattung kommen regelmäßig die Standardstufen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) zur Anwendung. Es muss der Gebäudetyp gewählt werden, welcher dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein Regionalfaktor anzuwenden, der die Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll.

Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten	Standardstufe					anteilige NHK	anteiliger Gebäudestandard
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23 %		1,0				201 €	0,46
Dach	15 %		0,2	0,8			147 €	0,42
Außentüren / Fenster	11 %			1,0			111 €	0,33
Innenwände	11 %		1,0				96 €	0,22
Decken / Treppen	11 %			1,0			111 €	0,33
Fußböden	5 %		0,6	0,3	0,1		47 €	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %		0,1	0,9			89 €	0,26
Heizung	9 %			0,8	0,2		94 €	0,29
sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			60 €	0,18
Kostenkennwert		790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	956 €	
Standardstufe gerundet								2,6
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV I.3.(4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempelhöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempel)							0 %	0 €
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)							0 %	0 €
Korrekturfaktor gemäß Modell Gutachterausschuss für eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (Abschlag 10%)							0 %	0 €
ermittelter Kostenkennwert							956 €	

Abb. 10: Ermittlung Kostenkennwert

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren werden Garagen, die im Wohngebäude liegen, beim Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Davon abweichend werden Garagengebäude, die als Nebengebäude vorhanden sind, mit den entsprechenden Normalherstellungskosten (NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV) ermittelt. Alle sonstigen überdachten Stellplätze werden mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von je 3.000 € berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird die vorhandene **Garage** modellkonform bereits in den NHK sowie der Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes mit berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf die Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Entsprechend der Anlage 4 der ImmoWertV bleiben überdeckte Balkone jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF stellt sich wie folgt dar:

Grundrissebene	Bruttogrundfläche = Länge x Breite		
	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m ²]
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen			
Dachgeschoss	15,26	8,37	127,73
Erdgeschoss	15,26	8,37	127,73
Summe Bereich a			255,45
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen			
	0,00	0,00	0,00
Summe Bereich b			0,00
ermittelte Bruttogrundfläche			255 m²

Verteilung der Bruttogrundfläche je Gebäudeart (NHK2010)

1.21	255 m ²
Bruttogrundfläche	255 m ²

Abb. 11: Ermittlung Bruttogrundfläche

Die nachfolgenden Flächenkennziffern (**Ausbaukoeffizienten**) dienen der Plausibilisierung von BGF-Flächen, wenn z. B. die Wohnfläche anhand von Grundrissen/Flächenaufstellungen vorliegt.

Ausbaukoeffizient	[m ²]	BGF/Wfl.	Wfl./BGF
Wohnfläche	189		
abzgl. Flächenanteil für Balkone, Terrassen	3		
vergleichbare Wohnfläche	186	1,37	0,73
Bruttogrundfläche	255		

Abb. 12: Ermittlung Ausbaukoeffizient

Das Ausbauverhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (→ Anlage 1 – Wohn-/Nutzflächenberechnung) ist dabei abhängig von den einzelnen baukonstruktiven Merkmalen eines Objekts. So ist das Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche z. B. im Dachgeschoss eines Objekts stark abhängig von der Höhe des DREMPELS und der Dachneigung. In den Erd- oder Obergeschossen können Wandstärken, eine offene oder kleinteilige Grundrissgestaltung, Einflussfaktoren auf das Ausbauverhältnis sein.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Ausbaukoeffizienten wurden anhand eines Normhauses ohne die Berücksichtigung von Wohnflächen von Terrassen und Balkonen ermittelt.

Objektart	Beschreibung	BGF/Wfl.	Wfl./BGF
1.01	KG – EG – DG (voll ausgebaut)	2,00–2,25	0,50–0,44
1.02	KG – EG – DG (nicht ausgebaut)	3,50–4,00	0,25–0,29
1.03	KG – EG (Flachdach, flach geneigtes Dach)	2,35–2,65	0,38–0,43
1.11	KG – EG – OG – DG (voll ausgebaut)	1,70–1,90	0,53–0,59
1.12	KG – EG – OG – DG (nicht ausgebaut)	2,35–2,65	0,38–0,43
1.13	KG – EG – OG (Flachdach, flach geneigtes D.)	1,75–2,00	0,50–0,57
1.21	EG – DG (voll ausgebaut)	1,35–1,55	0,65–0,74
1.22	EG – DG (nicht ausgebaut)	2,35–2,65	0,38–0,43
1.23	EG (Flachdach, flach geneigtes Dach)	1,15–1,35	0,74–0,89
1.31	EG – OG – DG (voll ausgebaut)	1,25–1,45	0,69–0,80
1.32	EG – OG – DG (nicht ausgebaut)	1,75–2,00	0,50–0,57
1.33	EG – OG (Flachdach, flach geneigtes Dach)	1,15–1,35	0,74–0,87

Abb. 13: Ausbaukoeffizient freistehende Einfamilienhäuser (TÜV Saarland Immobilienbewertung GmbH)

Der vorhandene Ausbaukoeffizient BGF/WFL mit 1,37 befindet sich innerhalb der Spanne von 1,35 bis 1,55 für den vorhandenen Gebäudetyp 1.21 - so dass der vorhandene Ausbaukoeffizient als plausibel angesehen werden kann.

besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen – § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV). Sofern vorhanden, werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Ein vorhandener **Drempe** bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses, insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren, gelten die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drempehöhe von 1 m. Ein fehlender Drempe im ausgebauten DG wird mit einem pauschalen Abschlag von 4 % an dem Kostenkennwert berücksichtigt und für unter 1 m liegende Drempehöhen wird der Abschlag entsprechend angepasst. Im vorliegenden Fall wird bei der Ableitung des Kostenkennwertes aufgrund der vorhandenen (bzw. durchschnittlichen / überwiegenden) Drempehöhe von über 1,00 m kein Abschlag berücksichtigt.

Ein ausgebauter **Spitzboden** (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, und ein nicht ausgebauter Spitzboden, wie im vorliegenden Fall, bedarf keiner Korrektur, da er im Kostenkennwert bereits enthalten ist.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind, aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,00 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Die Grundfläche für diese **eingeschränkt nutzbaren Dachgeschosse** (Anlage 4 Abschnitt Nr. 2 Abs. 5 ImmoWertV) wird zwar in die Bruttogrundfläche einbezogen – die Normalherstellungskosten werden jedoch mit einem pauschalen Abschlag von 10 % am Kostenkennwert für Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss berücksichtigt. Im vorliegenden Fall hat diese Regelung aufgrund der vollständigen Nutzbarkeit des Dachgeschosses keine Anwendbarkeit.

Des Weiteren erfolgt nach dem Modell des Gutachterausschusses kein gesonderter Ansatz für bei der **BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile**, da diese Bauteile im üblichen Umfang im Sachwert (der baulichen Anlagen) enthalten sind. Als im üblichen Rahmen befindlich werden bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (C-Flächen) angesehen, deren relativer Wertanteil ca. 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht übersteigt. Im vorliegenden Fall ergeben sich keine Zu-/Abschläge für nicht in den NKH erfasste Bauteile.

Baupreisindex – § 36 (2) ImmoWertV

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Baupreisindex wurde vom Statistischen Bundesamt für Einfamilienhäuser und den Stand 3. Quartal 2025 mit 134,3 angegeben¹⁶. Das Basisjahr des Index ist 2021. Umbasiert auf das Basisjahr 2015 ergibt sich ein Index von 171,6¹⁷.

Im vorliegenden Fall wurden jedoch Baukosten mit dem Basisjahr 2010 zur Anwendung gebracht, sodass eine Umbasierung des Indexes nach den Vorgaben des Statistischen Bundesamtes nach folgender Formel erfolgen muss:

$$\text{gesuchter Index (2010=100)} = \frac{\text{Index im Berichtszeitraum (2015=100)}}{\text{Index für das Jahr 2010 (2015=100)}} \times 100$$

Der Index für Wohngebäude für das Jahr 2010 (auf Basis 2015=100) beträgt 90,1¹⁸, sodass der folgende Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag in die Verkehrswertermittlung einzuführen ist:

$\frac{\text{(Quartals)Index [2015=100] zum Stichtag}}{\text{Index 2010 [2015=100]}} = \frac{170,7}{90,1} = 1,895$

Abb. 14: Ermittlung Baupreisindex

Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mithilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor wie folgt:

$\frac{\text{Restnutzungsdauer [a]}}{\text{Gesamtnutzungsdauer [a]}} = \frac{30}{80} = 0,38$

Abb. 15: Ermittlung Alterswertminderungsfaktor

Zur Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen im Abschnitt 2.4.8 verwiesen.

¹⁶ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>

¹⁷ <https://bki.de/baupreisindex-basisjahr-2015>

¹⁸ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?__blob=publicationFile (vgl. S. 6 Pkt. 7 Rechenbeispiel)

Regionalfaktor - § 36 (1) und(3) ImmoWertV

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen – ohne bauliche Außenanlagen – die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Nach der ImmoWertA (36. (3)) soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der zuständige Gutachterausschuss hat bei der Ableitung des Sachwertfaktors einen Regionalfaktor von **1,00** (kein Zu-/Abschlag) berücksichtigt¹⁹, weshalb dieser auch in dieser Verkehrswertermittlung Anwendung findet.

3.3.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 Abs. ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Für die Wertbeurteilung der Außenanlagen bebauter Grundstücke mit üblichem Umfang und mit üblicher Qualität hat sich in der Grundstücksbewertung die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, weil der Wert dieser Anlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Bedeutung ist. Alterung, Verfall und Zerstörung durch mechanische, chemische und witterungsbedingte Einflüsse zwingen zur Erneuerung der Anlagen in kürzeren Zeitabständen.

Hinzu kommt, dass die Entstehungsjahre der Außenanlagen oft unbekannt sind und die unter der Erdoberfläche liegenden Anlagen auf ihren Gebrauchszustand nicht untersucht werden können.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt ein Ansatz für **bauliche Außenanlagen** und sonstige Anlagen von **4 %** vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Einfamilienhauses²⁰.

¹⁹ https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf (aufgerufen am 30.12.2025)

²⁰ vgl. vorherige Fußnote

3.3.3. Marktanpassung bzw. Sachwertfaktor (Eingangsdaten)

Wesentliches Element des Sachwertverfahrens ist die Marktanpassung. Aus dem nach den Herstellungskosten (auch für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) und gegebenenfalls eines Alterswertminderungs- und eines Regionalfaktors sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert wird durch die Marktanpassung (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)) der marktangepasste vorläufige Sachwert abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist also ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt und noch eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) erfordert.

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages ergibt sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte²¹.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1991 und der Lage im Landkreis Börde wird folgende Regressionsfunktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors veröffentlicht²²:

Regressionsfunktion			
multipl. Bestimmtheitsmaß	0,40		
Variationskoeffizient	0,24		
Zeitlicher Bezug	07/2023		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
- 1,32561882			
- 0,00000260 x vorläufiger Sachwert	€	32.000	333.000
+ 0,23008854 x ln Bodenrichtwert	€/m ²	10	140
+ 1,02336571 x Gebäudestandard ^0,5		1,1	3,2
+ 0,00677110 x Grundstücksfläche ^0,5	m ²	105	1.697
+ 0,00080288 x Wohnfläche	m ²	50	240

Abb. 16: Regressionsfunktion

²¹ <https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-sachwertfaktoren.html> (aufgerufen am 30.12.2025)

²² https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/455427,501/sachwertfaktor_ezh_mz_gz_d_lk_bk_h-z_slk_vor_1991.pdf (aufgerufen am 30.12.2025)

Die ausgewerteten Kauffälle (Stichprobenumfang), aus denen die o.a. Regressionsfunktion ermittelt worden ist, weisen folgende Merkmale auf:

Stichprobenumfang			
			Anzahl der Kauffälle: 290
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2022	06/2024	07/2023
Kaufpreis:	15.000 €	334.900 €	109.000 €
vorläufiger Sachwert:	32.000 €	333.000 €	143.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	140 €/m ²	25 €/m ²
Gebäudestandard:	1,1	3,2	2,1
Wohnfläche:	50 m ²	240 m ²	120 m ²
Grundstücksfläche:	105 m ²	1.697 m ²	628 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	52 Jahre	25 Jahre
Baujahr:	1850	1989	1929
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen	0	3	1

Abb. 17: Stichprobenumfang/-merkmale

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes lässt sich ein objektspezifisch angepasster **(vorläufiger) Sachwertfaktor** in Abhängigkeit

- des vorläufigen Sachwertes von 193.286 € (→ Abs. 3.3.5),
- des Bodenrichtwertes von 30 €/m² (→ Abs. 3.2),
- des Gebäudestandards von 2,6 (→ Abs. 3.3.1),
- der Grundstücksfläche von 426 m² (→ Abs. 2.4.1) sowie
- der Wohn-/Nutzfläche von 189 m² (→ Anlage 1)

mithilfe der programmierten Regressionsformel in Apple Numbers²³ in Höhe von **0,896** ableiten.

Zusätzlich ist jedoch noch zu berücksichtigen, dass der dem Sachwertfaktor zugrunde liegende Stichprobenumfang den zeitlichen Bezug **Juli 2023** aufweist. Um der zweifelsohne vorhandenen Preisdynamik im Einfamilienhausmarkt gerecht zu werden, ist eine Berücksichtigung dieser Entwicklung erforderlich, da diese Bezug nehmend auf den Wertermittlungstichtag nicht hinreichend durch den vorläufigen Sachwertfaktor abgebildet werden kann.

Die Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag erfolgt mit den „Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen“, welche vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht werden²⁴. Diese zeigen die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) differenziert nach verschiedenen siedlungsstrukturellen Gebietstypen in Deutschland. Damit wird sichtbar, wie sich die Immobilienpreise in unterschiedlichen Regionen – von Metropolen bis zu dünn besiedelten ländlichen Kreisen – entwickelt haben.

²³ Apple Inc. (2008-2025). Apple Numbers (Version 14.4) Computer-Software. Apple.

²⁴ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-kreistypen.html> (aufgerufen am 30.12.2025)

Die zusätzliche Preisentwicklung seit 07/2023 stellt sich wie folgt dar:

$$\frac{\text{Preisindex [2015=100] zum Stichtag}}{\text{Preisindex [2015=100] 2.Quartal 2023}} = \frac{144,3}{147,8} = \boxed{0,976}$$

Abb. 18: Ermittlung Preisentwicklung

Seit 07/2023 gab es einen **Preisrückgang** von ca. 2 %. Dies deckt sich auch mit meinen Marktbeobachtungen.

Der vorläufige Sachwertfaktor verringert sich um diesen Prozentsatz und führt somit zu einem (endgültigen) **Sachwertfaktor** von - 13 % ($0,896 \times 0,976 = 0,875$). Das bedeutet, dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie ca. 13 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

3.3.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)

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) sowie **energetische Eigenschaften** (→ Abs. 2.4.6)

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. **65.000 €** (→ Abs. 2.4.7) bestimmt.

Die energetischen Eigenschaften sind bei der Wahl der einzelnen Kostenkennwerte nach NHK 2010 bereits ausreichend berücksichtigt worden, sodass keine weitere Anpassung erfolgt.

3.3.5. Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39

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

Gebäude	BGF	NHK	BPI	Regional- faktor	Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	G N D	R N D	AWM Faktor	alterswertge- minderte Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt
	[m ²]	[€/m ²]			[€]	[a]	[a]		[€]
1.21 EFH	255	956	1,895	1,00	462.783	80	30	0,38	173.544
Summer der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten am Stichtag mit 19 % MwSt									= 173.544 €
bauliche Außenanlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung									4 % + 6.942 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung									+ 0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen									= 180.486 €
Bodenwert									+ 12.800 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks									= 193.286 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)									-13 % +/- -25.127 €
Bodenwert (sonstige Flächen)									+ 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert									= 168.159 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel / Bauschäden)									- 65.000 €
werterhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale									+ 0 €
wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale									- 0 €
Sachwert									= 103.159 €
Sachwert gerundet									= 103.000 €

entspricht 640 € je m² Wohnfläche

Abb. 19: Sachwertverfahren

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 Sachwertverfahren an, da das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz beurteilt werden und der Sachwert regelmäßig die Verkehrswertableitungsgrundlage im eigengenutzten Eigenheimbereich ist, wo überwiegend die persönliche Passion, nicht aber wirtschaftliche Gesichtspunkte wie die Kapitalrendite von Interesse sind.

Der **Verkehrswert** wird also aus dem **Sachwert** mit **103.000 €** abgeleitet, wobei die Marktlage durch die Marktanpassung berücksichtigt worden ist. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach meiner Einschätzung hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Einige Grundstücksbereiche waren nicht zugänglich und deshalb beruhen einige dieser Verkehrswertermittlung zu Grunde liegenden Informationen auf Annahmen. Ich verzichte jedoch auf eine weitere Marktanpassung bzw. auf sonstige Zu- und Abschläge, da diese in ihrer Höhe nicht begründbar wären und wenn überhaupt, von den Marktteilnehmern in unterschiedlicher Höhe in Ansatz gebracht werden würden. Somit wird gem. § 194 BauGB auch vermieden, dass persönliche Verhältnisse und Interessen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Der durch mich ermittelte Verkehrswert ergibt sich somit auf der Grundlage der im Gutachten vorliegenden Anknüpfungstatsachen, den getroffenen Feststellungen sowie der getroffenen Annahmen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2025 wie folgt abgeleitet:

**Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus inkl. Garage
bebauten Grundstückes,
Flur 7, Flurstück 206/7,
Weidenweg 8 in 39343 Hohe Börde OT Schackensleben**

103.000,00 €

(in Worten: einhundertdreitausend Euro)

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

Wohnflächenpreis	103.000 € /	161 m ²	640 €/m²
Bodenwertanteil	12.800 € /	103.000 €	12,4 %
Rohertragsfaktor	103.000 € /	19.140 €	5,4

Abb. 20: Ermittlung Vergleichsfaktoren

Zur **Plausibilitätsprüfung** (gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV) wird die aktuelle **Angebotspreissituation** des **regionalen Immobilienmarktes** betrachtet. Danach werden **zum Stichtag** in Schackensleben und Umgebung (respektive der Gemeinde Hohe Börde) bei den verschiedenen Immobilienportalen (ImmoScout24, Immowelt, Kleinanzeigen usw.) sieben freistehende Einfamilienhaus angeboten, die mit dem Bewertungsobjekt im weitesten Sinne vergleichbar sind.

Nr.	Preis	Wohnfläche	Wohnflächenpreis	Ausstattung	Lage	Baujahr	Grundstücksgröße	Garage
1	180.000	174	1.034	einfach/mittel	einfach/mittel	1933	287	1
2	70.000	140	500	einfach	einfach/mittel	1939	934	2
3	110.000	115	957	einfach/mittel	einfach/mittel	1966	2.909	1
4	79.000	119	664	einfach/mittel	einfach/mittel	1975	303	1
5	285.000	200	1.425	einfach/mittel	einfach/mittel	1950	5.000	2
6	149.000	156	955	einfach	einfach/mittel	1948	1.020	2
7	135.000	105	1.286	einfach/mittel	mittel	1890	1.749	0
Median	135.000	140	957	einfach/mittel	einfach/mittel	1948	1.020	1
Mittel	144.000	144	974	einfach/mittel	einfach/mittel	1943	1.743	1
MIN	70.000	105	500	einfach	einfach	1890	287	0
MAX	285.000	200	1.425	einfach/mittel	mittel	1975	5.000	2

Abb. 21: aktuelle Angebotspreise

Die **(Angebots)Vergleichspreise** betragen im Median ca. **957 €/m²** Wohnfläche bei einer Spanne von 500 €/m² bis 1.425 €/m² Wohnfläche. Der aus dem Verkehrswert abgeleitete **Wohnflächenpreis** von **640 €/m²** befindet sich im unteren Bereich dieser Spanne. Dies ist u.a. aus den folgenden Gründen plausibel:

- Erfahrungsgemäß werden Angebotspreise i. d. R. noch nachverhandelt und führen zu einem etwas niedrigeren tatsächlichen (Ver)Kaufpreis, der bis zu 20 % unter dem ursprünglichen Angebotspreis liegen kann.
- Das Bewertungsobjekt stellt sich augenscheinlich in einem schlechteren Zustand dar, als die meisten der o. a. Angebotsobjekte, was zu einem zusätzlichen (Risiko)Abschlag führt.

Vor diesem Hintergrund erscheinen der abgeleitete Wohnflächenpreis respektive der Verkehrswert plausibel.

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 -möglichkeiten²⁵, die an eine Verkehrswertermittlung gestellt werden können.

²⁵ 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.)

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 Beweiszeuge 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 04.02.2026

SV Dipl.-Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX

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 22.12.2025
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 13.06.2024
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 22.12.2025
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 - Wohn-/Nutzflächenberechnung

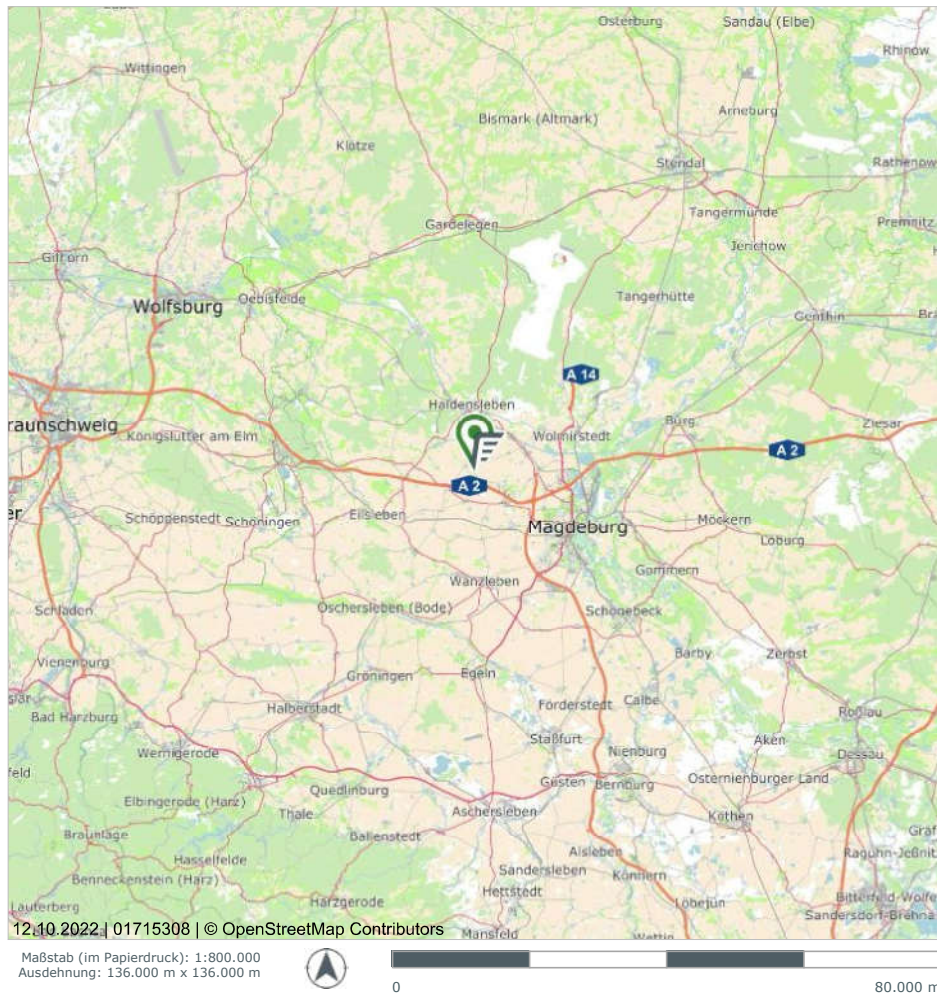
Die nachstehende Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung wurde durch mich vor Ort im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 9/22 am 25.08.2022 durchgeführt. Das Aufmaß und die sonstigen Maße werden für diese Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegt, sind nur für diese bestimmt und wurden überschlägig 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]
Wohnzimmer (EG)	100 %	7,20	4,20	30,24
	100 %	3,82	3,22	12,30
Küche (EG)	100 %	4,15	3,20	13,28
Terrasse (EG)	25 %	3,80	3,05	2,90
Flur (EG)	100 %	3,19	2,67	8,52
Gäste-WC (EG)	100 %	1,88	1,45	2,73
HWR/HAR (EG)	100 %	3,22	3,18	10,24
	100 %	-2,01	1,53	-3,08
Garage/Abstellraum (EG)	100 %	7,43	3,79	28,16
Wohnraum 2 (DG)	100 %	4,28	3,12	13,35
	100 %	-0,70	0,37	-0,26
Wohnraum 3 (DG)	100 %	5,57	3,86	21,50
	100 %	-1,17	1,02	-1,19
	50 %	-3,86	1,15	-2,22
Dusche (DG)	100 %	3,59	1,51	5,42
	100 %	1,18	0,89	1,05
	50 %	-3,59	1,15	-2,06
Wohnraum 4 (DG)	100 %	5,56	3,82	21,24
	100 %	-1,47	0,20	-0,29
	50 %	-3,82	1,15	-2,20
Bad/WC (DG)	100 %	2,86	2,62	7,49
	50 %	-2,86	1,15	-1,64
Abstellraum (DG)	100 %	3,60	1,50	5,40
	50 %	-3,60	1,15	-2,07
Flur (DG)	100 %	6,62	4,17	27,61
	100 %	-3,30	2,78	-9,17
	100 %	3,20	2,12	6,78
	100 %	-2,68	1,09	-2,92
	50 %	-3,32	1,15	-1,91
				189,19
Wohn-/Nutzfläche		ca.	189 m²	

Anlage 2 - Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

39343 Schackensleben, Weidenweg 8



12.10.2022 | 01715308 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



0

80.000 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: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01715308 vom 12.10.2022 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® 2022

Seite 1

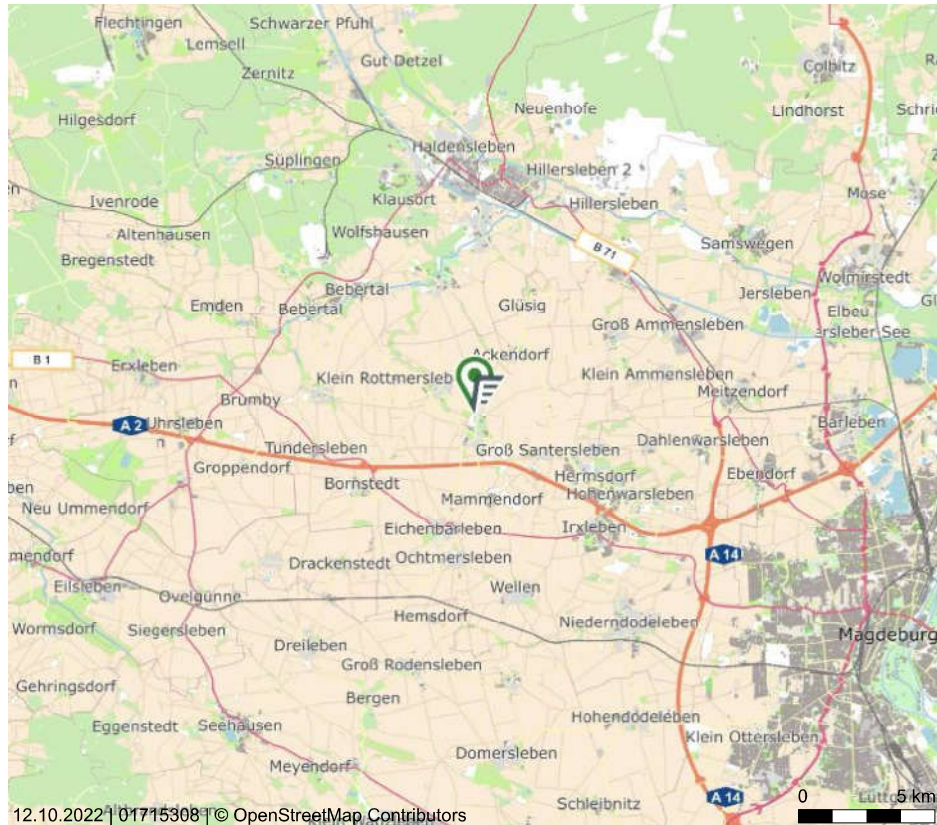
Anlage 3 - Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

39343 Schackensleben, Weidenweg 8



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bornstedt (4,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF OCHTMERSLEBEN (7,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF MAGDEBURG (16,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg-Cochstedt international (38,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Magdeburg (18,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Haldensleben, Stadt (12,0 km)



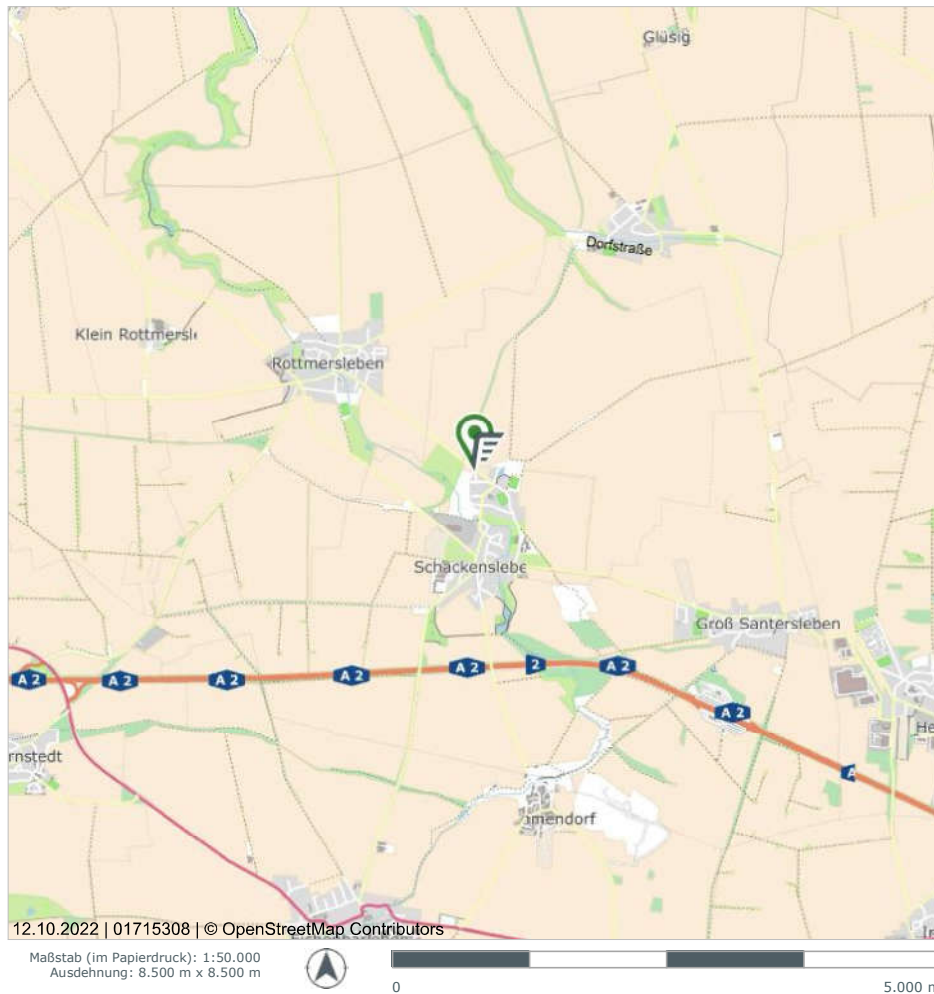
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den 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.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2022

Anlage 4 - Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

39343 Schackensleben, Weidenweg 8



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: 2022



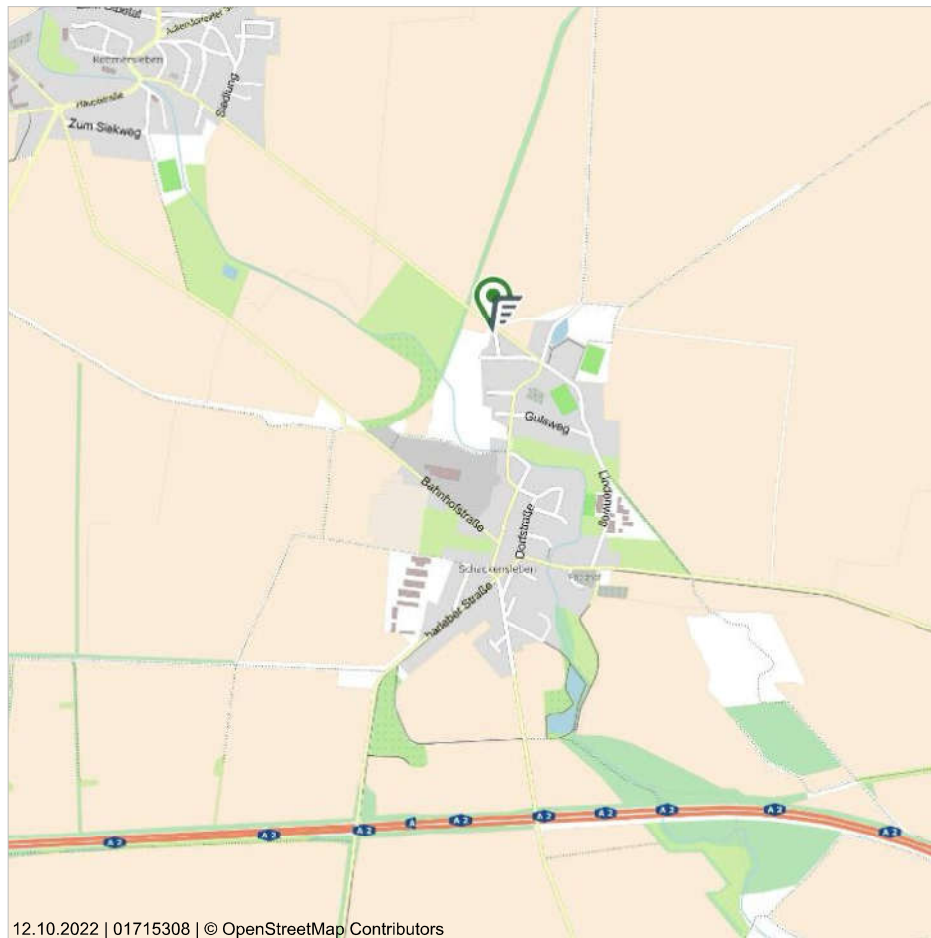
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01715308 vom 12.10.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1

Anlage 5 - Stadtplan

Regionalkarte on-geo

39343 Schackensleben, Weidenweg 8



12.10.2022 | 01715308 | © OpenStreetMap Contributors

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



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: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01715308 vom 12.10.2022 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® 2022

Seite 1

Anlage 6 - Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

39343 Schackensleben, Weidenweg 8



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bornstedt (4,2 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF OCHTMERSLEBEN (7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF MAGDEBURG (16,4 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg-Cochstedt international (38,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Klein Santerслеben (0,2 km)

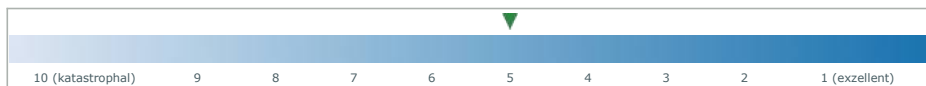
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(1,1 km)
Zahnarzt	(4,1 km)
Krankenhaus	(9,5 km)
Apotheke	(4,1 km)
EKZ	(5,3 km)
Kindergarten	(1,0 km)
Grundschule	(1,7 km)
Realschule	(28,4 km)
Gesamtschule	(15,3 km)
Gymnasium	(9,0 km)
Hochschule	(16,8 km)
DB_Bahnhof	(7,0 km)
Flughafen	(38,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(16,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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: 2022
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 01715308 vom 12.10.2022 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® 2022

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 22.07.2025
Aktualität der Daten: 21.07.2025

Flurstück: 206/7
Flur: 7
Gemarkung: Schackensleben

Gemeinde: Hohe Börde
Kreis: Börde

5786603



5786383
LVermGeo 891a
Stand 08/12
1402099Z

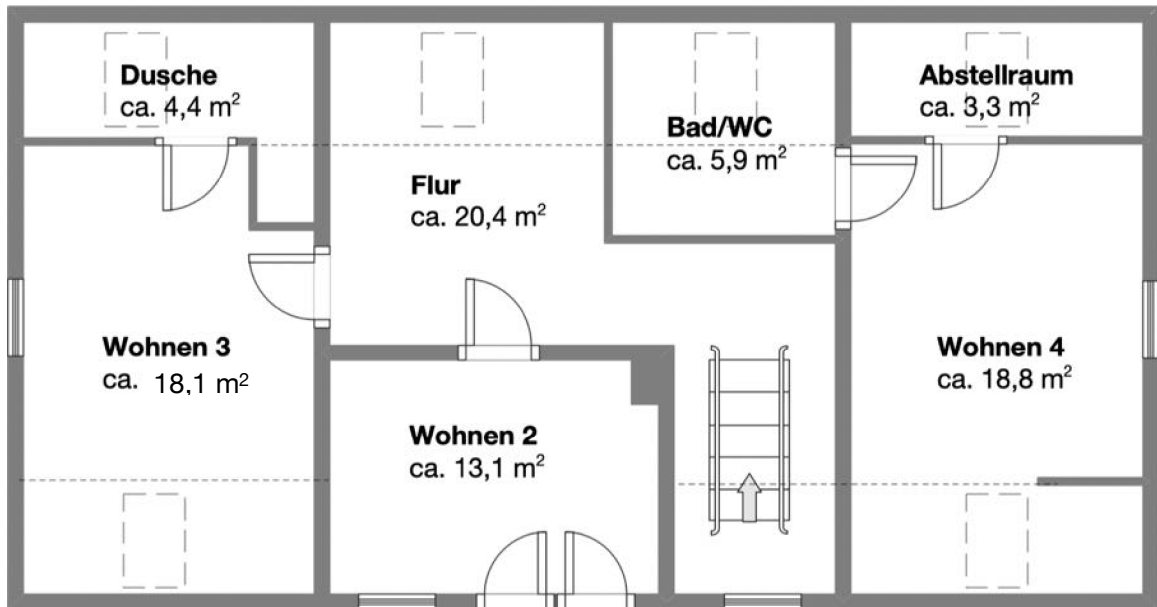
Maßstab: 1:1000 Meter

Ihr Zeichen: 2025-21169-A07.5-DE

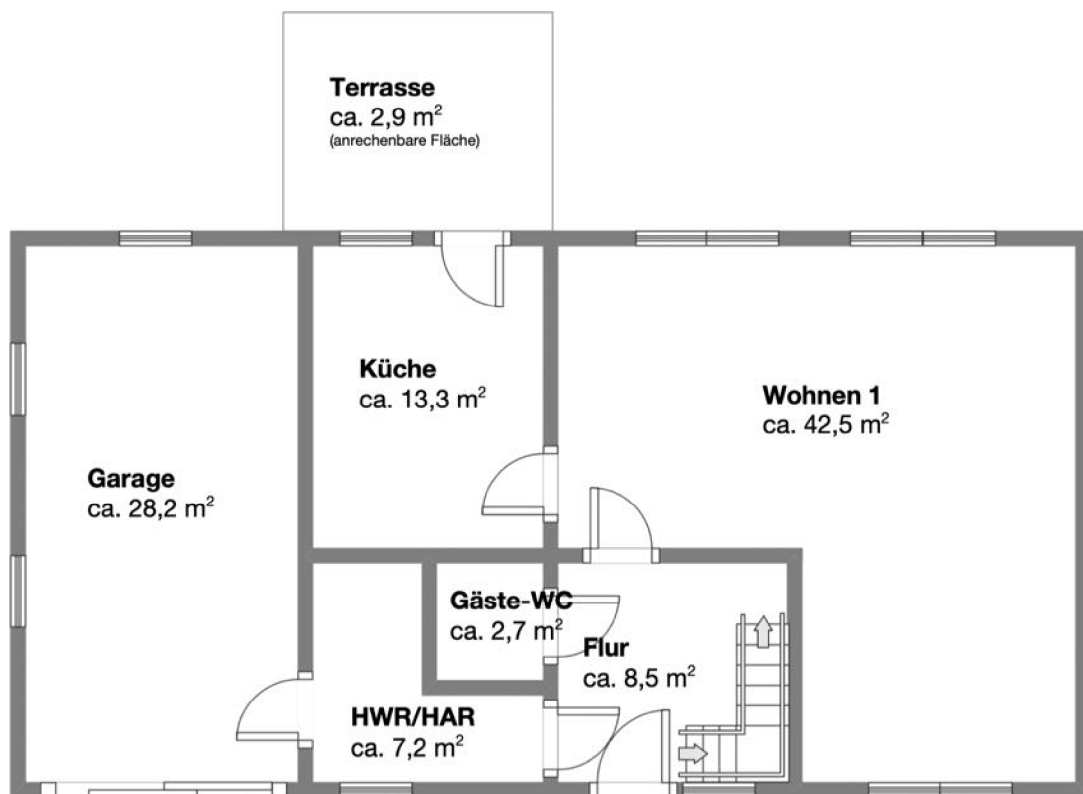
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

Anlage 8 - Grundrisskizzen

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.



Grundrisssskizze (DG)



Grundrisssskizze (EG)

Anlage 9 - Baulastenauskunft



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-02485-jz

Datum:
24.07.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:

Telefon / Telefax:
03904/72406281
03904/724056610

E-Mail:
@landkreis-bo-
erde.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
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

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Bauort:

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Schackensleben	7	206/7

Bescheinigung

Sehr geehrter Herr Seidler,

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

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

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Sachbearbeiterin



Anlage 10 - Altlastenauskunft

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

**Dezernat 3
Amt für Natur- und Umweltschutz**

**SG Abfallüberwachung - Untere
Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 13 / 25 / 21.07.2025

Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.03/Alt/214/25-IR

Datum:
24.07.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:

Telefon / Telefax:
+49 3904 7240-4330
+49 3904 7240-54150

E-Mail:

Besucheranschrift:
Triftstraße 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
Signatur**

Sprechzeiten:

Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr

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

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



06766 Bitterfeld-Wolfen

**Auskunft aus dem Altlastenkataster:
Gemarkung Schackensleben, Flur 7, Flurstück Nr. 206/7;
Weidenweg 8 in 39343 Schackensleben**

Sehr geehrter Herr Seidler,

das Flurstück Nr. 206/7 aus Flur 7 der Gemarkung Schackensleben ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.

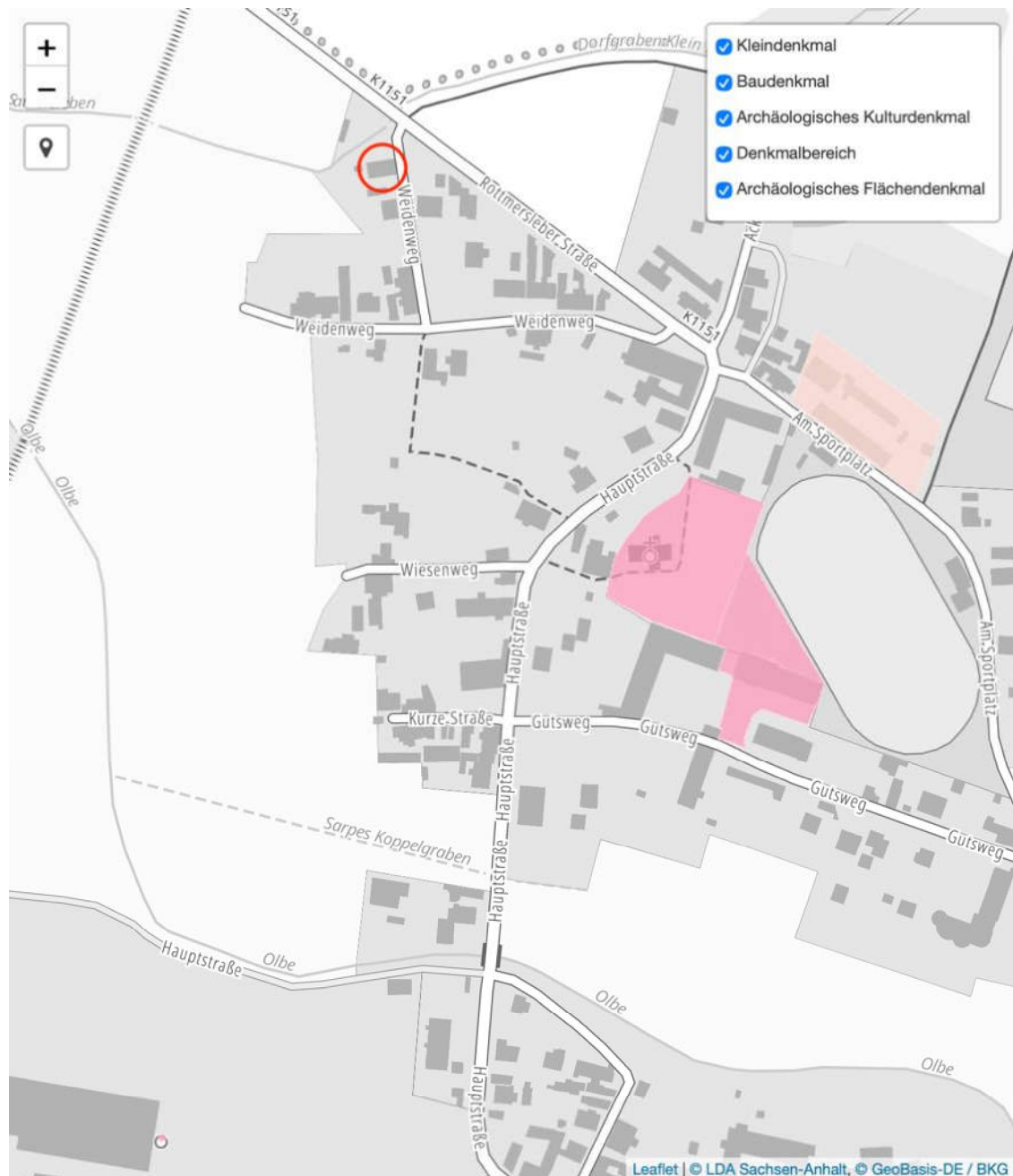
Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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: Kostenbescheid

Anlage 11 - Denkmalschutzauskunft



Quelle: <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>
(aufgerufen am 30.12.2025)

Anlage 12 - Planungsrechtliche Auskunft

PLANUNGSRECHTLICHE AUSKUNFT		JA	NEIN
Gemarkung	Schackensleben		
Flur	7		
Flurstück(e)	206/7		
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes . (Bitte lassen Sie mir eine (Farb)Kopie/pdf des betreffenden Bereiches zukommen !)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planungsstand	rechtskräftig		
Gebietsdefinition	Mischgebiet		
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes . (Bitte lassen Sie mir eine (Farb)Kopie des betreffenden Bereiches zukommen !)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Planbezeichnung			
Planungsstand			
Art / Maß bauliche Nutzung			
Das Grundstück befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Das Grundstück bzw. das/die Gebäude steht/stehen unter Denkmalschutz .		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Denkmalart	Bitte wenden Sie sich an das Amt f. Denkmalschutz.		
Das Grundstück liegt in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich . (Falls das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt, bitte ich um Überlassung der Sanierungssatzung.)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgleichsbeitragshöhe			

	JA	NEIN
Das Grundstück liegt in einem Natur-, Wasser- oder Landschaftsschutzgebiet .	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bezeichnung	<input type="text"/>	
Das Grundstück befindet sich in einem von Hochwasser gefährdeten Gebiet.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Datum letzte Beeinträchtigung	<input type="text"/>	
Das Grundstück liegt in einem Flurbereinigungsgebiet (Umlegungsgebiet).	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungs- / Gestaltungssatzung .	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bezeichnung	<input type="text"/>	
Für die Gemeinde liegt eine Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept vor. (Falls ein solches Konzept vorliegt, bitte ich um Überlassung des Entwicklungskonzeptes.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Für die Gemeinde besteht eine kommunale Wärmeplanung . (Falls ein solches Konzept vorliegt, bitte ich um Überlassung der Wärmeplanung.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Dorferneuerungsplanung .	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Das Grundstück befindet sich an einer öffentlich rechtlich gewidmeten Straße .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bezeichnung	<input type="text" value="Bitte wenden Sie sich an die zuständigen Medienträger"/>	
Für das Grundstück besteht eine Stellplatzsatzung .	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Für das Grundstück bzw. Gebäude besteht eine Abrissverfügung .	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		JA	NEIN
Es werden Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 bis 134 BauGB erhoben.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahme	<input type="text"/>		
Beitragshöhe	<input type="text"/>		
Für das Grundstück <u>wurden</u> Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahme	<input type="text"/>		
Datum Gebührenbescheid	<input type="text"/>		
Beitragshöhe	<input type="text"/>		
Für das Grundstück <u>werden</u> Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahme	<input type="text"/>		
Beitragshöhe	<input type="text"/>		
Für das Grundstück liegen Bauakten vor.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ansprechpartner	<input type="text"/>		
Für die Gemeinde existiert ein (qualifizierter) Mietspiegel . (Falls ein Mietspiegel vorliegt, bitte ich um Überlassung des Mietspiegels.)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seiner Umgebung liegen sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände vor.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bezeichnung	<input type="text"/>		
Datum	Unterschrift		

Anlage 13 - Fotodokumentation



Bild 1: Einfamilienhaus mit Garage (Straßenansicht)



Bild 2: Einfamilienhaus mit Terrasse (Straßenansicht)



Bild 3: Gartenbereich



Bild 4: Gartenbereich



Bild 5: Terrasse



Bild 6: Giebelansicht mit Feuchte- und Substanzschäden im Fassadenbereich



Bild 7: Feuchte- und Substanzschäden im Fassadenbereich



Bild 8: Feuchte- und Substanzschäden im Fassadenbereich neben der Garage



Bild 9: Feuchte- und Substanzschäden im Fassadenbereich der Holzverkleidung im Dachgeschoss



Bild 10: Grundstückszugang und -zufahrt



Bild 11: verwilderter Grundstücksbereich



Bild 12: Grundstückszufahrt von der „Rottmersleber Straße“