

Immobilienbewertung Bosselmann | Schleiufer 41 | 39104 Magdeburg

Amtsgericht Haldensleben  
- 9 K 14/24 -  
Stendaler Straße 18

**39340 Haldensleben**

Dipl.-Ing. Ök. Sabine Bosselmann

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

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

s.bosselmann@immobilienbewertung-  
bosselmann.de

Datum: 23.10.2024  
Unser Zeichen: 2024/66

## GUTACHTEN

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



Objektart	Wohnhaus mit Nebengelass
Objektadresse	39326 Hohe Börde OT Hermsdorf Mittelstraße 21
Grundstücksgröße	317 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	unbekannt
Baujahr / Modernisierungen	um 1900 / augenscheinlich bisher nur partiell
Wertermittlungsstichtag	02.10.2024
Besonderheiten	Leerstand / keine Innenbesichtigung / Notwegerecht / Überbau

### Ausfertigung PDF

Das Gutachten besteht aus 28 Seiten, inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Es wurde in drei Ausfertigungen in Papierform erstellt, davon eine für meine Unterlagen, sowie als PDF-Datei.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	3
2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung .....	5
3.1	Makro- und Mikrolage.....	5
3.2	Gestalt und Form .....	5
3.3	Erschließung .....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	6
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
3.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Flächenübersicht.....	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
5.1	Bodenwertermittlung .....	16
5.2	Vergleichswertermittlung .....	18
5.3	Verkehrs-/Marktwert.....	19
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	20
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	20
6.2	Verwendete fachspezifische Software .....	20

## Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus der Übersichtskarte  
mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2 Auszug aus dem Ortsplan  
mit Kennzeichnung der kleinräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4 Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6 Auskunft WWAZ
- Anlage 7 Auskunft Avacon



## 1 Allgemeine Angaben

Objektart/Objektadresse/ Grundbuch- und Katasterangaben	Volleigentum an dem unten genannten Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus sowie Nebengelass in 39326 Hohe Börde OT Hermsdorf, Mittelstraße 21 Grundbuch von Hermsdorf, Blatt 1148 Gemarkung Hermsdorf, Ifd. Nr. 1      Flur 4, Flurstück 59/15      317 m <sup>2</sup>
Auftraggeber	Amtsgericht Haldensleben Stendaler Straße 18 39340 Haldensleben  Auftrag vom 18.07.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Qualitäts- /Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	02.10.2024  <u>Anmerkung:</u> Während Ortstermins konnten die baulichen Anlagen überwiegend nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	die unterzeichnende Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchabschrift vom 09.07.2024.  Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft, bzw. abgefragt und überprüft:<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster (online);</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.08.2024;</li><li>• Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 15.08.2024;</li><li>• Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vom 23.08.2024;</li><li>• Auskunft (Email) vom WWAZ vom 21.08.2024;</li><li>• Auskunft (Email) von der Avacon Netz GmbH vom 15.08.2024;</li><li>• schriftliche Auskunft zu Bauplanungsrecht und Erschließungszustand von der Gemeinde Hohe Börde vom 20.08.2024;</li><li>• digitale Bodenrichtwertauskünfte;</li><li>• Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 24.10.2024;</li><li>• Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;</li><li>• Grundstücksmarktberichte 2021 und 2023 des zuständigen Gutachterausschusses.</li></ul></li></ul>

## 2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Derzeitige Nutzung / Mieter und Pächter**  
Grundstück und Gebäude werden augenscheinlich seit langem nicht genutzt. Mieter und Pächter sind nicht bekannt.
- **Gewerbebetrieb**  
Besteht augenscheinlich nicht.
- **Bewegliche Gegenstände, mögliches Zubehör**  
Augenscheinlich nicht vorhanden.

- **Verdacht auf Hausschwamm**  
Verdacht auf Hausschwamm kann abschließend nicht ausgeschlossen werden.

- **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**  
Baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen bestehen nach schriftlicher Auskunft des Landkreis Börde, Bauordnungsamt vom 23.08.2024 nicht. Die Bewertung wird auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens ausgeführt.

- **Baulasten**  
Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Börde vom 15.08.2024 besteht das Bewertungsobjekt betreffend keine Eintragung im Baulistenverzeichnis (vgl. Anlage 5).

- **Bodenverunreinigungen, Altlasten, Verdachtsflächen**  
Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Börde vom 15.08.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster des Landkreis Börde registriert. Insofern wird Altlastenfreiheit unterstellt (vgl. Anlage 4).

- **Sonstige, wertbeeinflussende Besonderheiten**  
Das Bewertungsobjekt ist seit unbekannter Zeit leerstehend und wurde in der Vergangenheit augenscheinlich nicht wesentlich modernisiert. Am Wohngebäude besteht ein umfangreicher Sanierungs-/Modernisierungsbedarf, der nach Einschätzung der Unterzeichnerin unwirtschaftlich erscheint. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses hat allerdings nicht stattgefunden. Lediglich das Nebengebäude konnte partiell innen besichtigt werden.



Der Zugang zum Bewertungsobjekt kann nur über das östlich angrenzende Grundstück Flurstück 59/14 erfolgen. Diesbezügliche Dienstbarkeiten (Wegerechte) konnten nicht recherchiert werden. Dementsprechend besteht die Möglichkeit der Erlangung des Notwege-rechts nach § 917 BGB, bis ein eigener Zugang zum Grundstück geschaffen ist.

Des Weiteren besteht ein Überbau des Nebengebäu-des auf das nördlich angrenzende Grundstück Flurstück 59/16

Quelle: © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA,  
Sachsen-Anhalt-Viewer; Zugriff am 23.10.2024



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Makro- und Mikrolage

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Kreis	Landkreis Börde
Gemeinde	Hohe Börde
Ort und Einwohnerzahl	Die Gemeinde Hohe Börde besteht aus insgesamt 14 Ortschaften (18.800 Einwohner) <sup>1</sup> . Das Bewertungsobjekt befindet sich im OT Hermsdorf (1.700 Einwohner) <sup>1</sup> .
Überörtliche Anbindung / Entfernnungen (vgl. Anlage 1)	<u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 10 km) <u>nah gelegene größere Städte:</u> Wolmirstedt (ca. 14 km); Haldensleben (ca. 14 km); <u>Bundesstraßen:</u> B 1 in Irxleben (ca. 2 km) und B 71 (in ca. 5 km) <u>Autobahnauffahrt:</u> A 2 in ca. 2 km (Auffahrt Irxleben) oder A 14 in Dahlenwarsleben (ca. 5 km)
innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt ist in der gewachsenen Ortslage von Hermsdorf in einer Nebenstraße gelegen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil	überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen	Immissionen konnten während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
topografische Grundstückslage	weitestgehend eben

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: ca. 10 m
	mittlere Tiefe: ca. 26 m
	Grundstücksgröße: 317 m <sup>2</sup>
<i>unregelmäßige Grundstücksform</i>	

<sup>1</sup> Stand 31.12.2022; Quelle: [https://www.wikipedia.org/wiki/Hohe\\_Börde](https://www.wikipedia.org/wiki/Hohe_Börde); Zugriff am 05.02.2024



### 3.3 Erschließung

Straßenart und -ausbau	<p><u>Mittelstraße:</u> Anliegerstraße (Gemeindestraße); Fahrbahn befestigt mit Betonsteinen; Gehwege beiderseitig farblich abgesetzt, ebenfalls befestigt mit Betonstein; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum nur sehr eingeschränkt gegeben</p>
Anschlüsse an Versorgungsleistungen und Abwasserbeseitigung (vgl. Anlagen 6 und 7)	<p>Das Grundstück ist an das öffentliche Abwasser- und Trinkwassernetz angeschlossen und verfügt über einen Stromanschluss. Offene Erschließungsbeiträge sind, soweit bekannt, nicht vorhanden. Einen Gas-Anschluss gibt es nicht.</p>
	<p>Wasser / Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) Abwasser August-Bebel-Straße 24 39326 Wolmirstedt</p>
	<p>Strom / Avacon Netz GmbH Ohrisleber Weg 5 38331 Helmstedt</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten (vgl. Anlage 3 sowie die Ausführungen unter Tz. 2)	<p>Die vorhandenen Gebäude befinden sich jeweils in mehrseitiger Grenzbebauung. Zudem besteht ein Überbau auf das nördlich angrenzende Grundstück. Eine weitergehende Einfriedung konnte nicht ausgemacht werden.</p>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<p>Der Baugrund scheint hinreichend tragfähig.</p> <p><u>Anmerkung:</u> In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>

### 3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	<p>Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem unter Tz. 1 benannten Grundbuch vor. Hiernach besteht in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) ein Zwangsversteigerungsvermerk. Die Eintragung hat keinen Einfluss auf diese Wertermittlung.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.</p>
Bodenordnungsverfahren	<p>Soweit bekannt, ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.</p>



nicht eingetragene Rechte und Lasten

Das Nebengebäude ist auf das nördlich angrenzende Grundstück Flurstück 59/16 übergebaut. Hierfür steht dem Eigentümer des überbauten Grundstücks eine Überbaurente zu, die sich nach der Höhe des Bodenwerts im Zeitpunkt der Überschreitung bemisst. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Überbau zum Zeitpunkt der Erbauung der Gebäude, d.h. um 1900 erfolgt ist. Aufgrund der Geringfügigkeit kann die Ermittlung der Überbaurente bei dieser Wertermittlung vernachlässigt werden.

Der Zugang zum Gebäude ist derzeit nur im Rahmen eines Notwegerechts über das östlich angrenzende Grundstück möglich.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### **Baulisten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulistenverzeichnis  
(vgl. Anlage 5)

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Börde, Bauordnungsamt vom 15.08.2024 gibt es bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragung im Baulistenverzeichnis.

Denkmalschutz

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

#### **Bauplanungsrecht**

vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

verbindliche Bauleitplanung

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

#### **Bauordnungsrecht**

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



### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

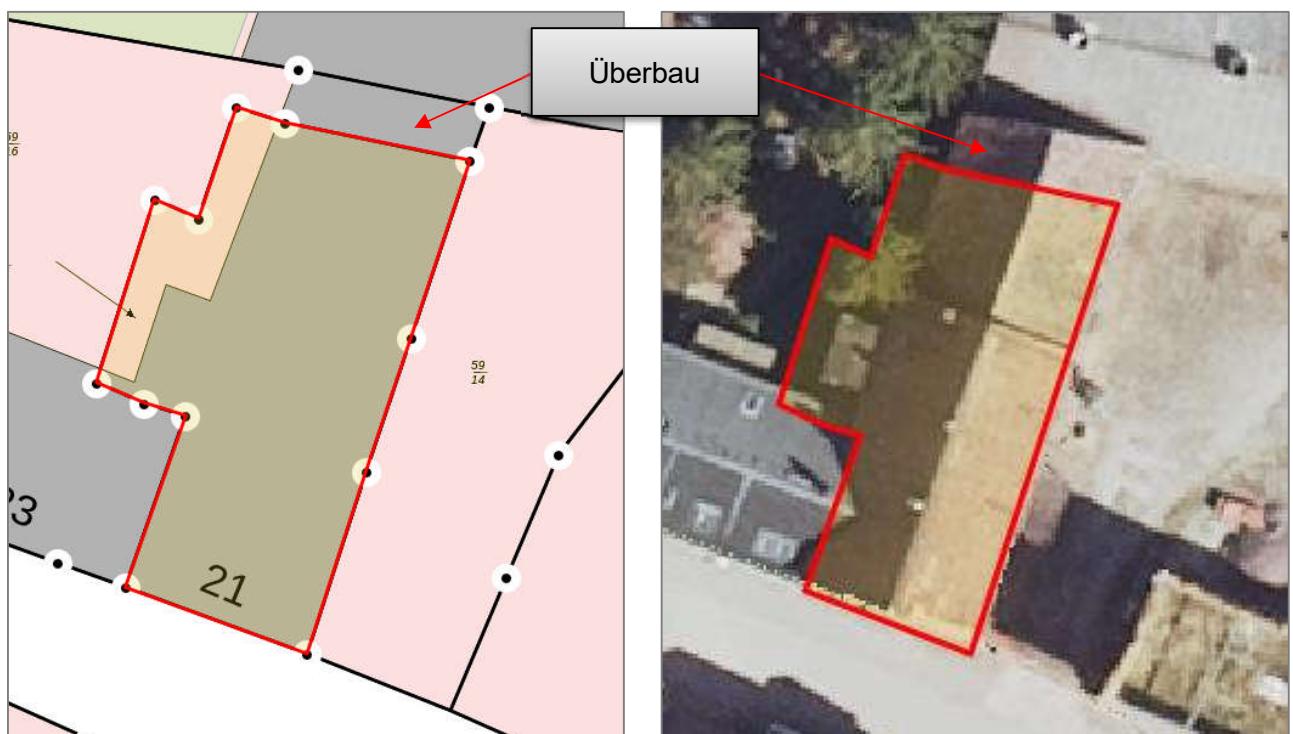
### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.  
Eine Gewähr für Ergebnisse, die auf Auskünften anderer Stellen beruhen, kann nicht übernommen werden.

#### 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nur in Teilen des Nebengebäudes stattfinden. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren überwiegend auf der Inaugenscheinnahme von außen während der Ortsbesichtigung. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben wie sie für das Baujahr typisch sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit *nicht* unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich von außen erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



Quelle: © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, Sachsen-Anhalt-Viewer; Zugriff am 23.10.2024

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem mutmaßlich ehemals als Dreifamilienhaus genutzten Gebäude sowie einem unmittelbar angrenzenden ehemals als Lager und/oder Stallung genutzten Nebengebäude bebaut. Das Nebengebäude ist augenscheinlich zu 1/3 auf das nördlich angrenzende Grundstück übergebaut.



## Wohnhaus

Gebäude	Dreifamilienhaus, zweiseitig angebaut; zwei Vollgeschosse, vollständig unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	um 1900 geschätzt
Modernisierungen (wesentliche nach 1990 erfolgte Modernisierungen)	Es wird angenommen, dass nach 1990 bis auf den Austausch der Fenster keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind.
Konzeption / Flächen / Grundrissgestaltung	Die Konzeption bzw. Raumaufteilung ist unbekannt; es wird von einer durchschnittlichen, historisch bedingten Raumaufteilung ausgegangen. Die Wohnfläche wird anhand der Bruttogrundfläche der oberirdischen Geschosse (360 m <sup>2</sup> ) sowie eines durchschnittlichen Wohnflächenfaktors (0,70) auf rd. 252 m <sup>2</sup> geschätzt.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Barrierefreiheit	Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude insgesamt nicht barrierefrei ist.
Außenansicht	Mauerwerk, verputzt

## Gebäudekonstruktion

Bauweise	konventionelle Mauerwerksbauweise
Unterkellerung	Annahme: vollständig unterkellert
Fundamente	mutmaßlich Streifenfundamente
Umfassungswände	Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk, verputzt
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	mutmaßlich Gewölbedecken über KG; sonst Holzbalkendecken
Treppe	wahrscheinlich Holztreppenanlage aus dem Baujahr
Dachform/Dacheindeckung	Satteldach in Holzkonstruktion mit Hartsteineindeckung; Regenrinnen und – fallrohre aus Zinkblech soweit vorhanden



## Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserinstallation	Ableitung in kommunales Netz
Elektroinstallation	Über vorhandene Elektroinstallationen kann keine Aussage getroffen werden.
Heizung	Es wird angenommen, dass keine Möglichkeit zur Wärmebereitstellung existiert.

## Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	unbekannt
Wandbekleidungen	unbekannt
Deckenkleidungen	unbekannt
Fenster	isolierverglaste Holzfenster, im EG straßenseitig mit Rollläden aus Kunststoff
Türen	Hauseingangstüre aus Holz, sonst unbekannt
Sanitäreinrichtung	unbekannt

## Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile	Eingangstreppe mit Überdachung
Besondere Einrichtungen	keine
Besonnung und Belichtung	durchschnittlich
wirtschaftliche Wertminderung	Das Objekt befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.
Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung	Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand. Das ehemalige Dreifamilienhaus weist äußerlich folgende, sichtbare Schäden auf: <ul style="list-style-type: none"><li>– Putzschäden;</li><li>– partielle Mauerwerksrisse sowie ausbrechendes Mauerwerk;</li><li>– Dacheindeckung schadhaft;</li><li>– erneuerungsbedürftige Holzfenster.</li></ul>



Es muss davon ausgegangen werden, dass bereits lange ein unkontrollierter Feuchtigkeitseintrag vorliegt, welcher u.a. zum Durchfeuchten von Außenwänden führte (siehe nachfolgende Fotodokumentation). Erfahrungsgemäß muss in solchen Fällen auch von dem Vorhandensein von holzzerstörenden Pilzen ausgegangen werden.

Insgesamt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude im Ortskern von Hermsdorf.

### Nebengebäude

Unmittelbar nördlich an das Wohnhaus angebaut befindet sich ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude aus Bruchstein, das ehemals mutmaßlich als Lager-/Stallgebäude genutzt wurde. Das Gebäude befindet sich ebenfalls in einem schlechten Unterhaltungszustand.

### Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Gas, Wasser und Abwasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Innenhoffläche (nicht einsehbar)

### 4.1 Flächenübersicht

#### Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus	Kellergeschoss	180,00	m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	180,00	m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	180,00	m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	180,00	m <sup>2</sup>
	Summe	720,00	m <sup>2</sup>

Nebengebäude	Erdgeschoss	110,00	m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	110,00	m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	110,00	m <sup>2</sup>
	Summe	330,00	m <sup>2</sup>

#### Wohn-/Nutzfläche

Die potentielle Wohnfläche im Wohnhaus wird unter Verwendung durchschnittlicher Wohnflächenfaktoren mit 360 m<sup>2</sup> (Fläche von Erd- und Obergeschoss) x 0,70 = rd. 252 m<sup>2</sup> angenommen.

Die potentielle Nutzfläche im Nebengebäude wird unter Verwendung durchschnittlicher Nutzflächenfaktoren mit 220 m<sup>2</sup> (Fläche von Erd- und Obergeschoss) x 0,85 = rd. 187 m<sup>2</sup> angenommen.



## Fotodokumentation



Grundstücksgrenze; der Zugang befindet sich bereits auf dem Nachbargrundstück

straßenseitige Grundstücksansicht



ungefährer Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze

Ansicht von Wohnhaus und Nebengebäude vom östlich angrenzenden Grundstück



Detailansichten Hauseingang



Detailansicht Dach



Detailansicht Fassade straßenseitig



Detailansichten Fenster



Innenansichten Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Detailansicht von OG und Dach des Wohnhauses aus westlicher Richtung



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

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

Das Bewertungsobjekt ist mit einem stark sanierungsbedürftigen Wohn- und Nebengebäude bebaut. Im Rahmen einer objektiven wirtschaftlichen Betrachtung muss das Grundstück einer Nutzung zugeführt werden, deren Erträge die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungskosten decken. Es muss bei einer Kernsanierung des Gebäudes aufgrund des Umfangs der Baumaßnahmen und der hohen Baupreise und -zinsen mit einem erforderlichen Mietzins von mindestens 11,00 €/m<sup>2</sup> gerechnet werden. Nach Kenntnis der Sachverständigen ist eine derart hohe relative Miete im Bereich des Bewertungsobjekts für Wohnnutzungen ohne Außenflächen schwer erzielbar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass für das Gesamtgrundstück eine wirtschaftliche Sanierung nicht darstellbar. Eine Kernsanierung durch Eigennutzer kann aufgrund des fehlenden eigenen Grundstückszugang sowie fehlender Garten- und Freiflächen nicht unterstellt werden.

Der Wert des Grundstücks ist deshalb nach dem Liquidationswertverfahren zu ermitteln. Dieser bemisst sich dabei nach dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten.

Dementsprechend sowie insbesondere aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert (Bodenwert) aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Ergänzend zum reinen Bodenwert müssen vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Befestigungen oder Einfriedungen) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Leitungsrechte, Abriss oder Entsorgung) berücksichtigt werden. Auf die Durchführung des Sach- oder Ertragswertverfahrens wird aufgrund der oben dargestellten Thematik verzichtet.

## 5.1 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

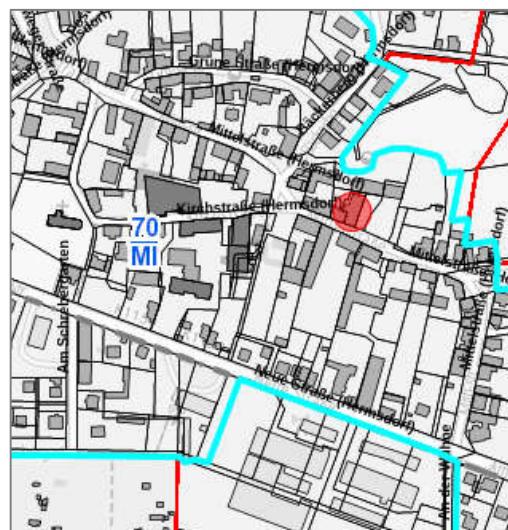
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Der **Bodenrichtwert** in der Lage des Bewertungsobjekts beträgt **70,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

## Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	02.10.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche	317 m <sup>2</sup>



Quelle: © www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/ASmobile/?appid=BORIS\_ST; Zugriff am 23.10.2024



## Bodenwertermittlung

<b>beitragsfreier Bodenrichtwert (Vergleichspreis)</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 70,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	02.10.2024	× 1,03	E1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	k.A.	317	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert, rd.</b>		= 72,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche		× 317 m <sup>2</sup>		
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 22.824,00 €		

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 insgesamt **22.824,00 €**.

### **E1**

Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Stichtag 01.01.2022 zum Stichtag 01.01.2024 um 10,00 €/m<sup>2</sup> von 60,00 €/m<sup>2</sup> auf 70,00 €/m<sup>2</sup> angehoben, was einer Steigerung von ca. 8 % p.a. entspricht. Eine etwas geringere Steigerung, ca. 5 %, kann nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auch für das Jahr 2024 erwartet werden. Mit Bezug auf den Wertermittlungsstichtag ergibt dies eine Steigerung von rd. 3 %.

### **E2**

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der des durchschnittlichen Grundstücks in der Richtwertzone, so dass eine diesbezügliche Anpassung nicht erforderlich ist.

### **E3**

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksgröße und der Höhe des Bodenwerts in der Lage des Bewertungsobjekts herausarbeiten können. Eine Flächenanpassung muss daher nicht erfolgen.



## 5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Befestigungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Altlasten, sonstige Lasten oder Pachterträge) zu berücksichtigen.

Wertrelevante bauliche und nicht baulichen Außenanlagen liegen nicht vor.

In einer Untersuchung mit dem zuständigen Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Kaufpreise in vergleichbarer Lage und mit einer ähnlichen baulichen Struktur untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass Freilegungskosten in vergleichbaren Fällen nicht bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden. D. h. selbst bei hohen (u. U. den Bodenwert übersteigenden) Freilegungskosten wird regelmäßig dennoch ein Kaufpreis in Höhe des Bodenwertes vereinbart. In gleicher Weise finden somit auch eventuell vorhandene Sachwerte baulicher Anlagen oder Außenanlagen keine Berücksichtigung.

<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>22.824,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>22.824,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	<b>x 0,20</b>
<b>Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert</b>	<b>4.564,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks</b>	<b>= 4.564,80 €</b>
	<b>rd. 5.000,00 €</b>

## Außenanlagen

Die Versorgungsunternehmen haben mitgeteilt, dass die Hausanschlüsse ggf. neu hergestellt werden müssen. Sonstige, werthaltige Außenanlagen sind nicht vorhanden.

## Marktanpassungsfaktor

Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke hat der örtliche Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren herausgearbeitet und veröffentlicht.

Wie zuvor beschrieben ist eine Kernsanierung der baulichen Anlagen an diesem Standort unwirtschaftlich. Zudem sind die Gebäude nur im Rahmen eines Notwegerechts zugänglich und das Grundstück hat darüber hinaus keine eigene Zufahrt und nur sehr geringe Außenflächen, was in der ländlichen Lage als wertmindernd betrachtet werden muss. Aus Sicht der Sachverständigen ist das Bewertungsobjekt nur für die unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümer interessant. Die Marktgängigkeit für Dritte ist nur sehr eingeschränkt gegeben. Zur Erfassung dieser Umstände erfolgt daher ein Abschlag auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert in Höhe von 80 %.



### 5.3 Verkehrs-/Marktwert

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

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **5.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrs(Markt)wert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück in 39326 Hohne Börde OT Hermsdorf, Mittelstraße 21

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
<i>Hermsdorf</i>	1148	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hermsdorf</i>	4	59/15	317 m <sup>2</sup>

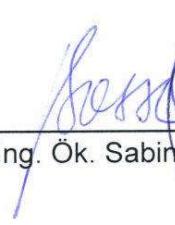
wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 geschätzt mit rd.

**5.000,00 €.**

in Worten: **fünftausend Euro**

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

Magdeburg, den 23. Oktober 2024

  
Dipl.-Ing. Ök.  
*Sabine Bosselmann*  
Sachverständige für  
Bauwerke von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken  
offiziell bestellt und vereidigt

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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



## 6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**GEG:**

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

**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)

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBI. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBI. S. 369, 713) (BGBI. III 310-14)

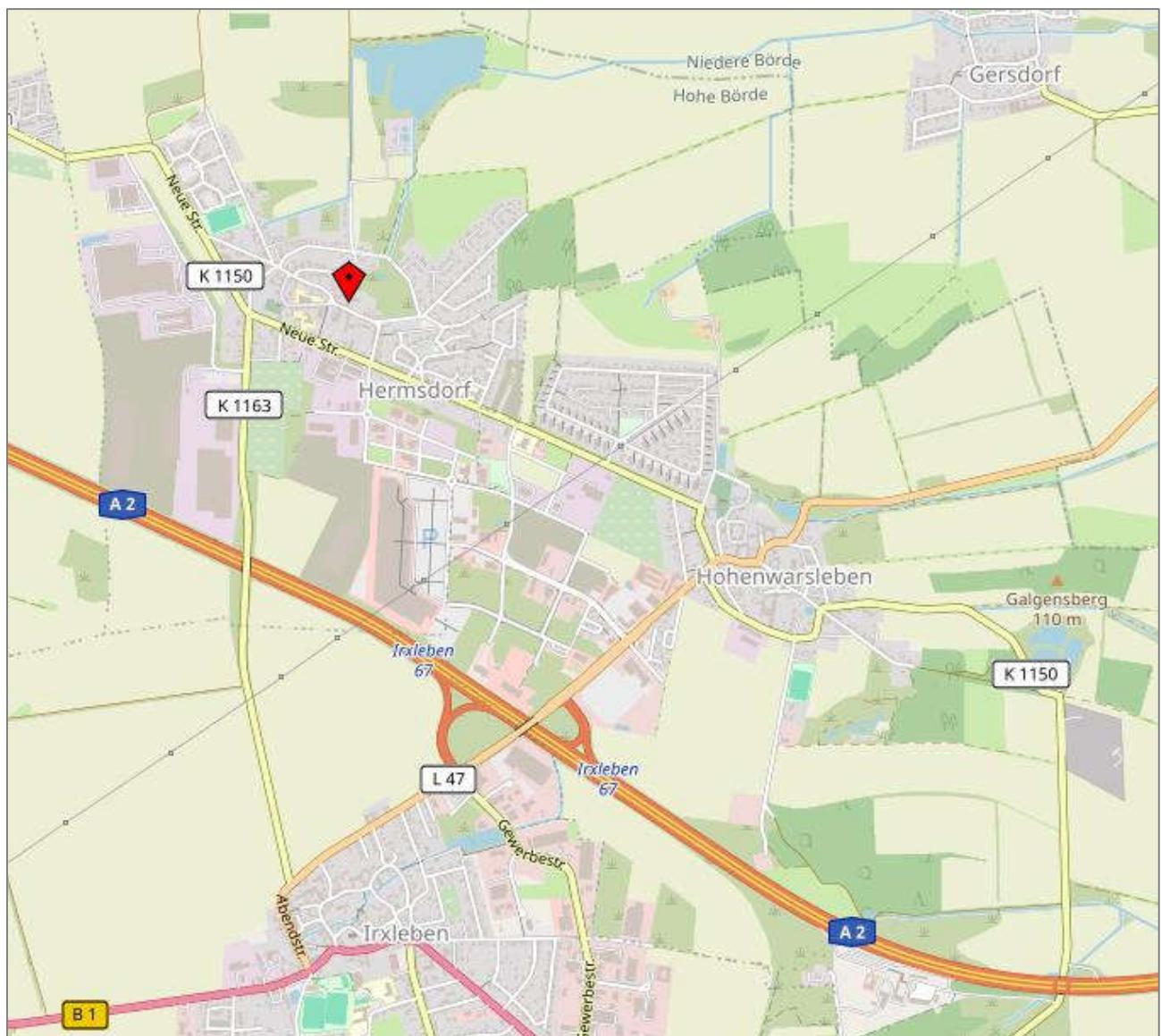
### 6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

### 6.2 Verwendete fachspezifische Software

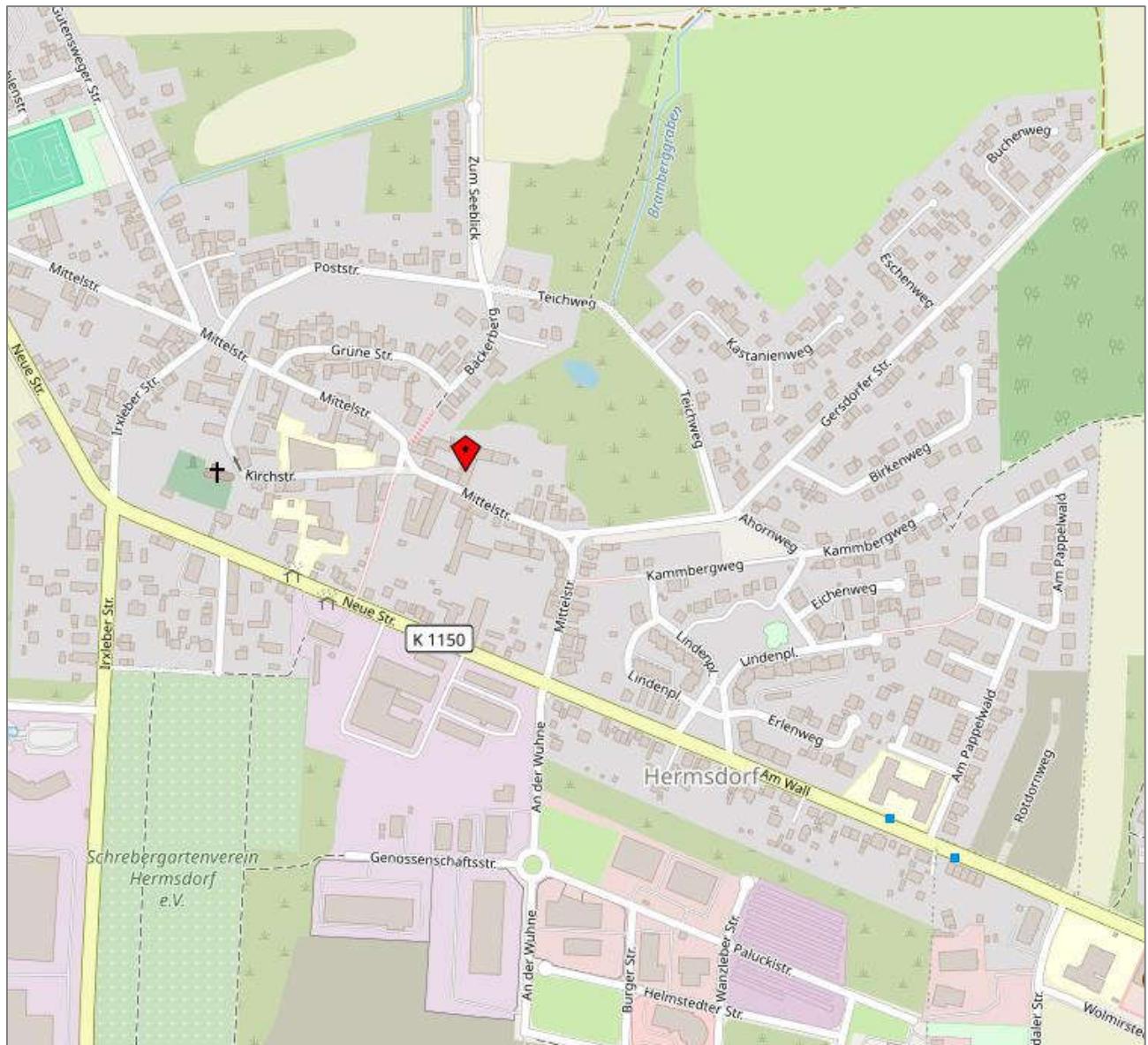
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand Oktober2024) erstellt.

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



Quelle: © Openstreetmap-Mitwirkende

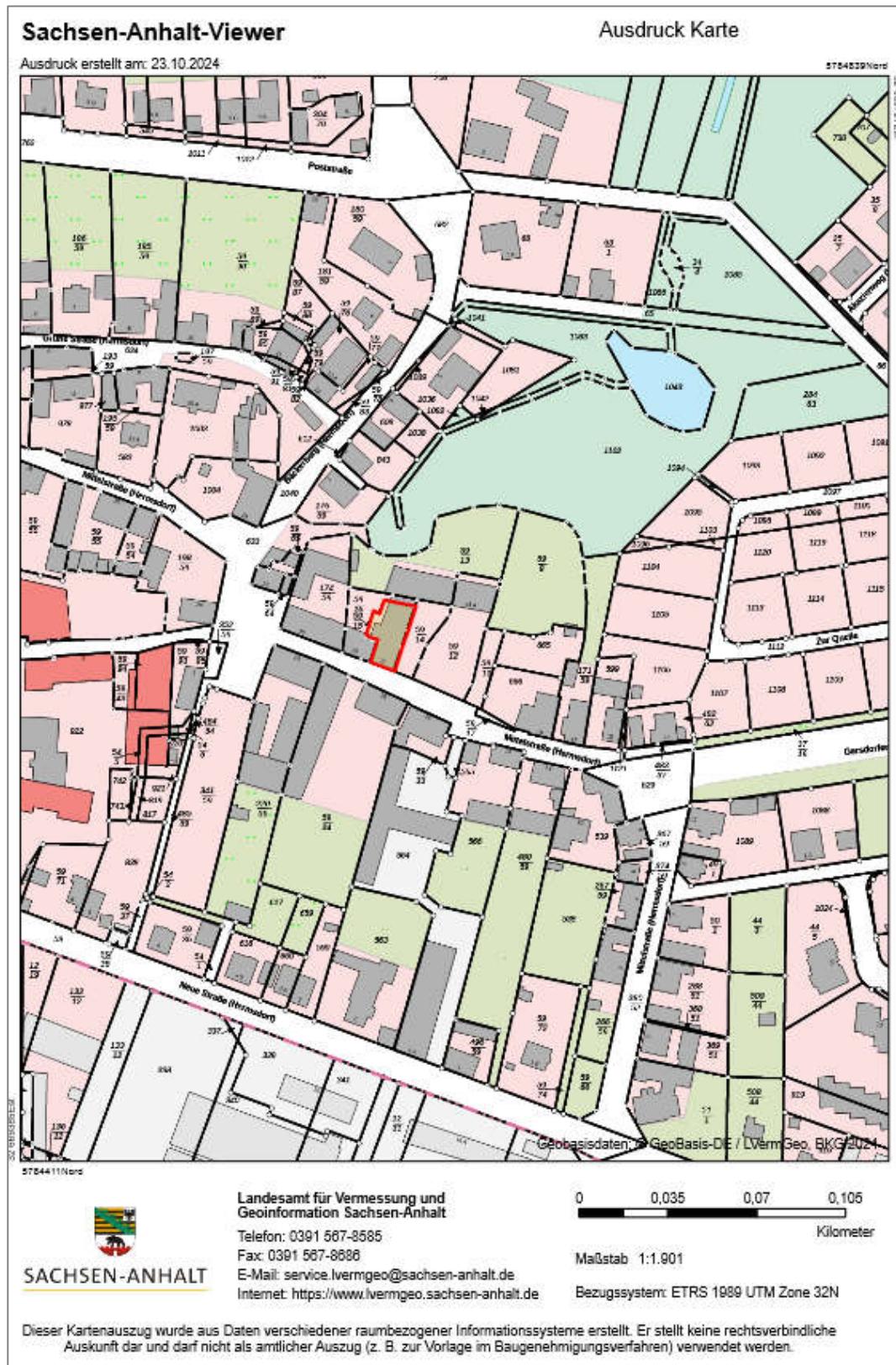
**Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan  
mit Kennzeichnung der kleinräumigen Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: © Openstreetmap-Mitwirkende



**Anlage 3:** Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Quelle: © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA, Sachsen-Anhalt-Viewer; Zugriff am 23.10.2024



Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster

<p><u>Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben</u></p> <p>Immobilienbewertung Bosselmann Schleinufer 41 39104 Magdeburg</p> <p><b>Auskunft aus dem Altlastenkataster:</b> <b>Gemarkung Hermsdorf, Flur 4, Flurstück Nr. 59/15;</b> <b>Mittelstraße 21 in 39326 Hermsdorf</b></p> <p>Sehr geehrter Herr , das Flurstück Nr. 59/15 aus Flur 4 der Gemarkung Hermsdorf ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> I. Reinhold</p> <p>Anlage: Kostenfestsetzungsbescheid</p>	<p></p> <p><b>Landkreis Börde</b> <b>Der Landrat</b></p> <p>Dezernat 3 Amt für Planung und Umwelt</p> <p>SG Abfallüberwachung Untere Abfall- und Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Ihr Zeichen / Nachricht vom: 9 K 14-24 / 14.08.2024</p> <p>Mein Zeichen / Nachricht vom: 70.40.03/AW/202/24-IR</p> <p>Datum: 15.08.2024</p> <p>Sachbearbeiterin: Herr Reinhold</p> <p>Haus / Raum: 2 202a</p> <p>Telefon / Telefax: +49 3904 7240-4330 +49 3904 7240-56100</p> <p>E-Mail: Ingo.reinhold@landkreis-boerde.de</p> <p>Besucheranschrift: Tritfstraße 9-10 39387 Oschersleben</p> <hr/> <p>Postanschrift: Landkreis Börde Postfach 100153, 39331 Haldensleben</p> <p>Telefonzentrale: +49 3904 7240-0 Zentrales Fax: +49 3904 49008</p> <p>Internet: <a href="http://www.landkreis-boerde.de">www.landkreis-boerde.de</a></p> <p>E-Mail: kreisverwaltung@landkreis-boerde.de</p> <p><b>E-Mail-Adressen nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur</b></p> <p>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</p> <p>Bankverbindungen: Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02</p> <p>Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54</p> <p></p>
--	--

Quelle: © Landkreis Börde, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde



Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

**EINGEGANGEN**  
21. Aug. 2024



**Landkreis Börde**  
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornische Straße 2 • 39340 Haldensleben

Immobilienbewertung Bosselmann  
Schleinufer 41  
39104 Magdeburg

Dezernat 3  
Bauordnungsamt  
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
2024-02647-kÜ

Datum:  
15.08.2024

Sachbearbeiter/in:  
Frau Kühnel

Haus / Raum:  
2 / 220b

Telefon / Telefax:  
03904/72406235  
03904/724056610

E-Mail:  
gabriela.kuehnel@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Trittsstraße 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](http://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  
Hohe Börde OT Hermsdorf, Mittelstraße 21

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Hermsdorf	4	59/15

**Bescheinigung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Kostenfestsetzungsbereich.

Mit freundlichem Gruß  
i.A.

  
Kühnel  
Sachbearbeiterin

Quelle: © Landkreis Börde, Bauverwaltung



**Anlage 6:** Auskunft WWAZ

Hello Herr ,

das Grundstück Mittelstraße 21 in 39326 Hermsdorf, Flur 4, Flurstück 59/15 ist an die zentrale Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.  
Die Trinkwasserzufuhr ist seit 2019 abgestellt. Möglicherweise muss der Trinkwasseranschluss vor einer Wiederinbetriebnahme teilweise erneuert werden. Das kann aber erst im Rahmen des dann auch notwendigen Wasserzählerwechsels geklärt werden.

Die einmaligen Herstellungsbeiträge Trink- und Schmutzwasser sind vollständig erhoben und bezahlt worden.

Mit freundlichem Gruß  
Bielau, Anschlusswesen  
Tel. 039201-63410



Wolmirstedter Wasser -und Abwasserzweckverband  
August-Bebel-Straße 24, 39326 Wolmirstedt  
Tel. 039201-63 300 Fax. 039201-63 599  
Verbandsgeschäftsführer: Frank Wichmann  
Stellvertreter: Bernd Zabel  
Steuernummer: 105 / 144 / 05064



---

**Anlage 7:** Auskunft Avacon

Seite 1/2

Hello Herr ,

Für das Grundstück gibt es keine offenen Beiträge, was das Netz betrifft.  
Es ist ein Standard Hausanschluss Strom vorhanden.

Ein Gas-Anschluss gibt es nicht.

Als Anlage der Leitungsplan Strom für den Hausanschluss.

Freundliche Grüße  
Axel Bellstedt

## avacon

Geschäftsbereich Netzdienste, Region Ost  
Betrieb Verteilnetze Oschersleben (DOMO)  
T 0 39 49-9 37-30183  
F 0 39 49-9 37-40307  
M 0 151-12 20 1608  
[axel.bellstedt@avacon.de](mailto:axel.bellstedt@avacon.de)

---

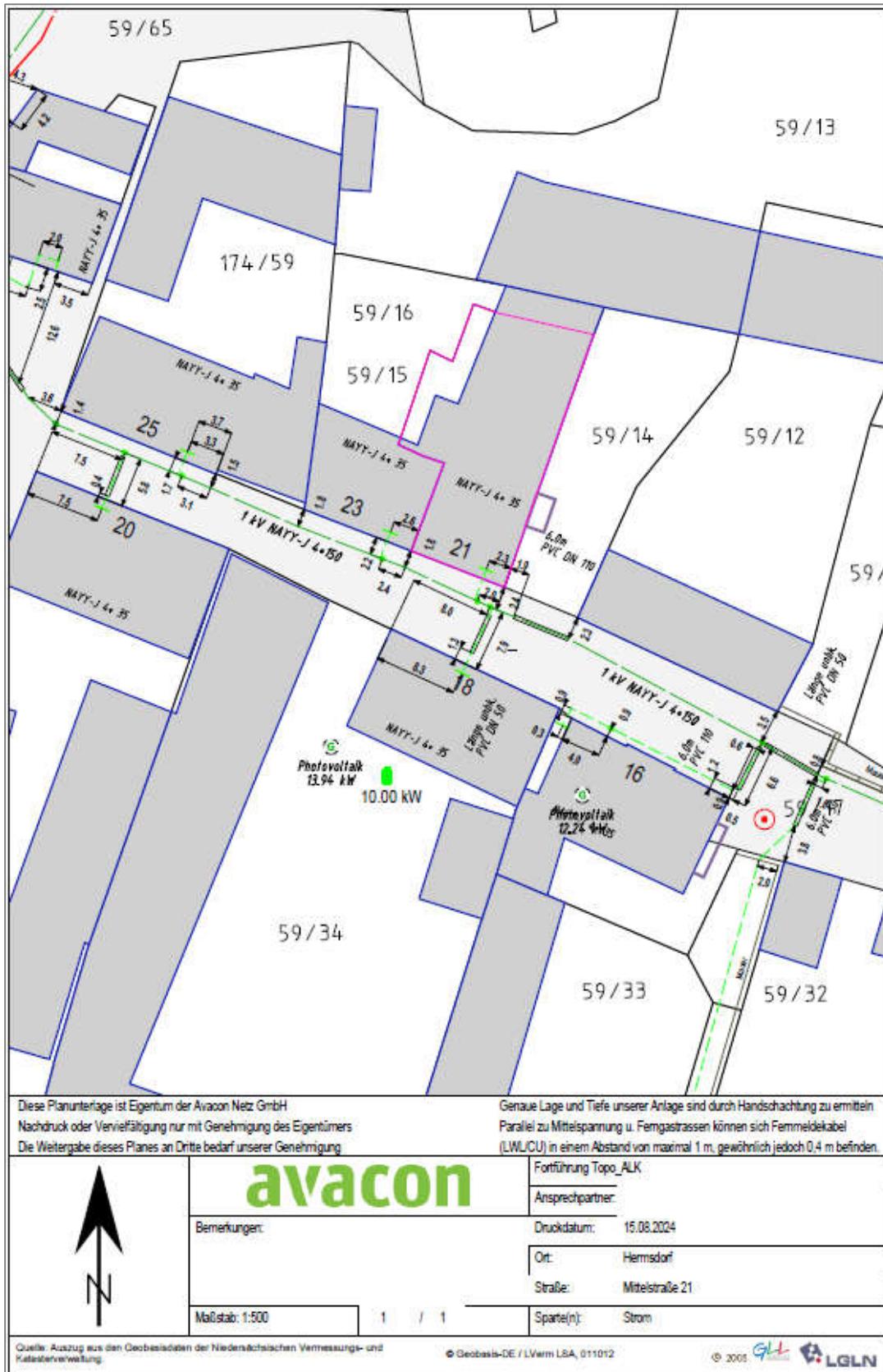
**Postanschrift:**

Avacon Netz GmbH  
Axel Bellstedt (DOMO)  
Postfach 1424  
38331 Helmstedt

**Büroanschrift:**

Avacon Netz GmbH  
Anderslebener Straße 62  
39387 Oschersleben  
[www.avacon-netz.de](http://www.avacon-netz.de)

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



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