



Immobilienbewertung Bosselmann

Immobilienbewertung Bosselmann | Schleinufer 41 | 39104 Magdeburg

Amtsgericht Haldensleben
- 9 K 37/25 -
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

bosselmann@ibbmd.de

Tel.: + 49 (0) 391 555 6019

Fax.: + 49 (0) 391 555 6139

Datum

19.03.2026

Unser Zeichen

2025/61

GUTACHTEN

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



Objektart	Einfamilienwohnhausgrundstück
Objektadresse	39646 Oebisfelde-Weferlingen Karlstraße 5
Grundstücksgröße	510 m ²
Wohnfläche insges.	ca. 143 m ²
Wertermittlungstichtag	05.03.2026

Ausfertigung PDF

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten, inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 17 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	Mikro- und Makrolage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Privat-rechtliche und öffentlich-rechtliche Situation	7
3.5	Entwicklungszustand.....	8
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
4	Baubeschreibungen	9
4.1	Flächenübersicht.....	16
4.2	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	16
5	Wertermittlungen	17
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Sachwertermittlung	20
5.3	Plausibilisierung	25
6	Markt-/Verkehrswert.....	27
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
7.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
7.2	Verwendete fachspezifische Software.....	28

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 Bauordnungsamt
- Anlage 7 Auskunft Denkmalschutzbehörde
- Anlage 8 Auskunft LSW
- Anlage 9 Ermittlung des Ausstattungsstandards und der NHK 2010
- Anlage 10 Ermittlung der Modernisierungspunktzahl



1 Allgemeine Angaben

Objektart/Objektadresse/ Grundbuch- und Katasterangaben	Volleigentum an dem mit einem Einfamilienhaus und Neben- gebäuden bebauten Grundstück in 39646 Oebisfelde-Weferlingen, Karlstraße 5 Grundbuch von Oebisfelde, Blatt 3048 Gemarkung Oebisfelde lfd. Nr. 1 Flur 4, Flurstück 491/55 510 m ²
Auftraggeber	Amtsgericht Haldensleben Stendaler Straße 18 39340 Haldensleben Auftrag vom 06.08.2025 (Eingang des Auftragsschreibens)
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsver- steigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigungen	04.11.2025 und 05.03.2026 <i>Anmerkung: Am 1. Besichtigungstermin wurde der Zutritt vom Antragsgegner verweigert, so dass ein 2. Termin anberaumt wurde. Während dieses Termins konnten Gebäude und Grundstück vollumfänglich besichtigt werden.</i>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin	die unterzeichnende Sachverständige sowie der Antragsgeg- ner und sein gesetzlicher Betreuer
Herangezogene Unterlagen, Er- kundigungen, Informationen	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt: • Grundbuchabschrift vom 26.06.2025. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. abgefragt und überprüft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (online); • Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.11.2025; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.11.2025; • Auskunft bezüglich baubehördlicher Beschränkungen vom 10.11.2025; • Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.02.2026; • Leitungsauskunft der LSW Netz GmbH & Co. KG vom 01.09.2025 vom 12.11.2025; • Auskunft (Email) aus dem Bauaktenarchiv des Landkreises Börde vom 04.09.2025;



- digitale Bodenrichtwertauskünfte;
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Grundstücksmarktberichte des zuständigen Gutachterausschusses sowie aktuelle Grundstücksmarktinformationen.

2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Derzeitige Nutzung / Mieter und Pächter**

Das Gebäude und das Grundstück werden wohnwirtschaftlich vom Eigentümer genutzt. Es bestehen nach dessen Aussagen keine Miet- oder Pachtbindungen.

- **Gewerbebetrieb**

Besteht augenscheinlich nicht.

- **Bewegliche Gegenstände, mögliches Zubehör**

Es sind keine wertrelevanten beweglichen Gegenstände oder mögliches Zubehör vorhanden. Der bestehenden Einbauküche wird kein signifikanter Zeitwert beigemessen.

- **Verdacht auf Hausschwamm**

Verdacht auf Hausschwamm kann abschließend nicht ausgeschlossen werden, ist aufgrund des Baujahres jedoch unwahrscheinlich.

- **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Die Bauakte konnte nicht eingesehen. Baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen bestehen nach Auskunft des Landkreises Börde nicht (vgl. Anlage 6). Die Bewertung wird auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens ausgeführt.

- **Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Börde vom 10.11.2025 bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine Baulasten (vgl. Anlage 5).

- **Bodenverunreinigungen, Altlasten, Verdachtsflächen**

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Börde vom 10.11.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert (vgl. Anlage 4). Insofern wird Altlastenfreiheit unterstellt.



3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Mikro- und Makrolage

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Kreis	Landkreis Börde
(Einheits)Gemeinde	Stadt Oebisfelde-Weferlingen
Ort und Einwohnerzahl	Oebisfelde ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen. Es gibt insgesamt 24 Ortsteile mit rd. 13.000 Einwohnern (Stand 31.12.2022) ¹ . Im Ortsteil Oebisfelde wohnen ca. 5.000 Menschen.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1)	<u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg Zentrum (ca. 75 km) <u>nah gelegene größere Städte:</u> Wolfsburg (ca. 18 km); Helmstedt (ca. 28 km); Gardelegen (ca. 33 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 188 im Ort (ca. 2 km) <u>Autobahnauffahrt:</u> A 39 in ca. 20 km (AS Wolfsburg-West) A 2 in ca. 22 km (AS Helmstedt-West)
innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral innerhalb der gewachsenen Ortslage von Oebisfelde. Die wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen im Ort (Schule, Arzt, KiGa, Einkaufsmöglichkeiten) sind in fußläufiger Entfernung (bis ca. 800 m) gelegen. Der Bahnhof mit Verbindungen nach Wolfsburg und Gardelegen/Stendal ist ca. 700 m entfernt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil	überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen konnten während der Besichtigung nicht wahrgenommen werden.

¹Vgl. <https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/stadt-oebisfelde-weferlingen-stellt-sich-vor.html>, Zugriff am 16.03.2026



3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form
(vgl. Anlage 3)

mittlere Breite (Nord-Süd): ca. 10 m
mittlere Tiefe (Ost-West): ca. 50 m
Grundstücksgröße: 510 m²

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform

topografische Grundstückslage

Das Grundstück ist eben.

3.3 Erschließung

Straßenart und -ausbau

Karlstraße: Anliegerstraße (Gemeindestraße); zweispurige Fahrbahn mit Betonsteinpflasterindeckung; Gehwege beiderseitig vorhanden und befestigt mit Betonsteinpflaster; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum nur eingeschränkt und auf dem Grundstück ausreichend gegeben

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung
(vgl. Anlagen 8)

Das Grundstück ist an das öffentliche Schmutzwasser- und Trinkwassernetz angeschlossen und verfügt über einen Strom- sowie einen Gasanschluss. Offene Erschließungsbeiträge sind, soweit bekannt, nicht vorhanden.

Wasser/ LSW Netz GmbH & Co. KG
Abwasser/ Heßlinger Straße 1 – 5
Strom/ 38440 Wolfsburg
Gas

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten
(vgl. Anlage 3)

Das aufstehende Gebäude befindet sich historisch bedingt als Doppelhaushälfte in einseitiger Grenzbebauung. Die weitergehende Einfriedung erfolgt mit Zäunen. Es werden geordnete Grenzverhältnisse unterstellt.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Es wird davon ausgegangen, dass der Baugrund hinreichend tragfähig ist.

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



3.4 Privat-rechtliche und öffentlich-rechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem unter Tz. 1 benannten Grundbuch vor. Hiernach besteht in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) keine Eintragungen. <i><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.</i>
Bodenordnungsverfahren	Soweit bekannt, ist das Grundstück zum Wertermittlungstischtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten	Soweit bekannt, nicht vorhanden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 5)	Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Landkreis Börde, Bauordnungsamt vom 10.11.2025 gibt es bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz (vgl. Anlage 7)	Nach schriftlicher Auskunft des Landkreis Börde vom 10.02.2026 befinden sich auf dem Grundstück keine Kulturdenkmale. Das Grundstück ist auch nicht innerhalb eines archäologischen Flächendenkmals gelegen. Vorliegend wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass keine denkmalrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind.
Altlasten (vgl. Anlage 4)	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreis Börde vom 10.11.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert. Insofern wird Altlastenfreiheit unterstellt.
vorbereitende Bauleitplanung	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.
verbindliche Bauleitplanung	Das Grundstück befindet sich nach aktueller Onlinerecherche im Raumordnungskataster Sachsen-Anhalt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Ein Bauvorhaben ist danach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in



die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bauordnungsrecht

Die Bauakte konnte nicht eingesehen werden. Nach Auskunft des Bauordnungsamtes SG Bauverwaltung gibt es keine derzeit baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen (vgl. Anlage 6). Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens sowie der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in der Art vorausgesetzt, wie sie den Unterlagen zu entnehmen war und es von der Grundstücksgrenze beurteilt werden kann.

3.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität)

Das Bewertungsobjekt ist als baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) einzustufen.

beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsobjekt ist nach den vorliegenden Informationen und Unterlagen bezüglich der Beiträge für die vorhandenen Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und kostenbetragserstattungsfrei. Offene Forderungen sind aktuell nicht bekannt.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

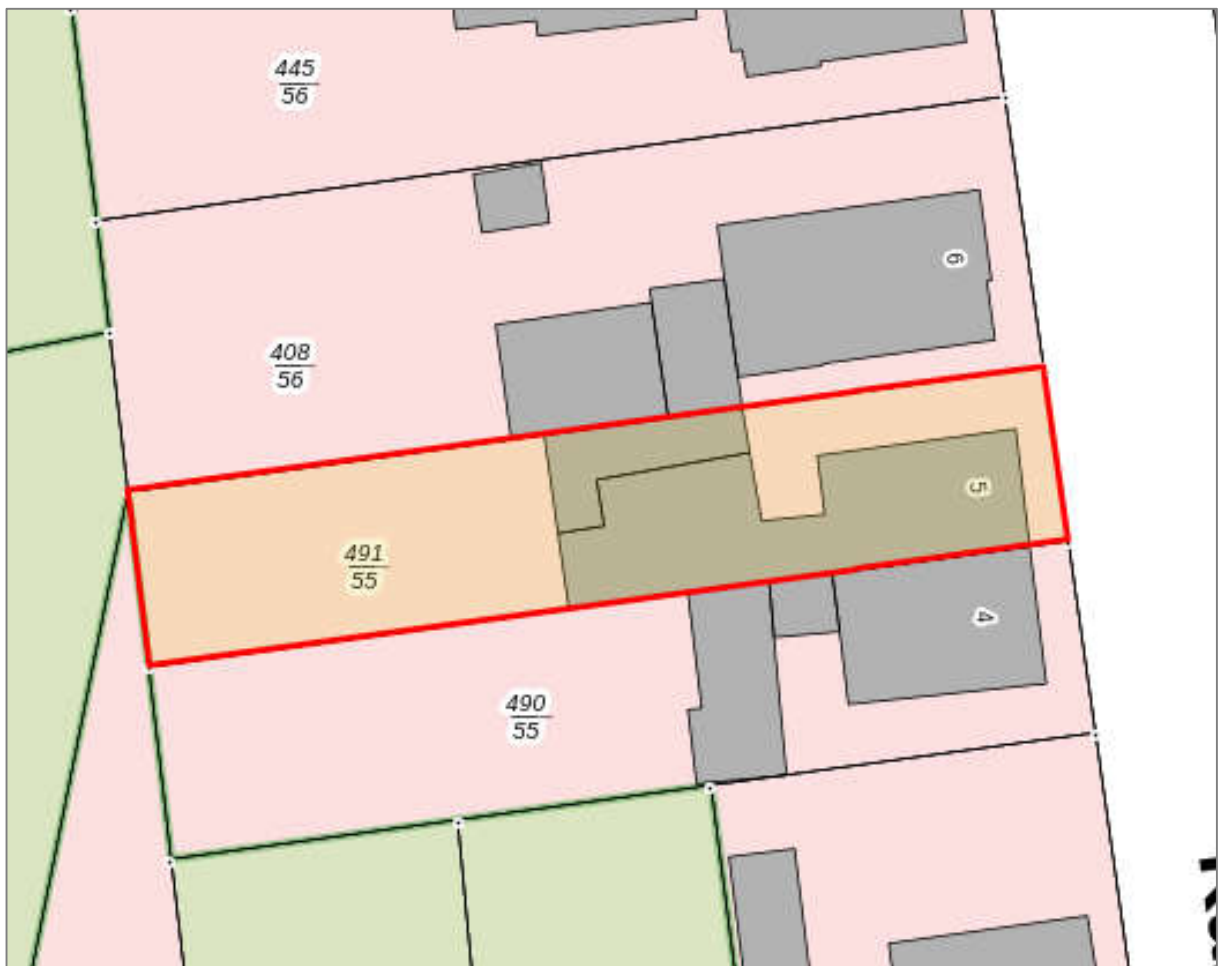
Eine Gewähr für Ergebnisse, die auf Auskünften anderer Stellen beruhen, kann nicht übernommen werden.

4 Baubeschreibungen

(nur die wesentlichen bzw. bewertungsrelevanten Merkmale)

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die nachfolgende Bauschreibung beruht auf der erfolgten Objektbesichtigung. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wie sie für das Baujahr typisch sind bzw. sichtbar waren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr oder den vorliegenden Unterlagen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; sofern nicht anders angegeben, wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit 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/LVermGeo ST, dl-de/by-2-0, Zugriff am 16.03.2026; eigene Darstellung



Wohnhaus

Gebäude	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, zweigeschossig und unterkellert mit zweigeschossigem, nicht unterkellertem Anbau	
Baujahr	1930	geschätzt
Modernisierungen	2001 ab 2016 2023	Einbau Fenster und Dämmung Außenwände sukzessive Teilmodernisierung Innenausbau Neueinbau Heizung
Konzeption / Grundrissgestaltung	Das Wohnhaus verfügt über einen Eingang mit zentralem Treppenhaus im straßenseitigen Baukörper. Im Hochparterregeschoss befinden sich straßenseitig das Wohnzimmer sowie hofseitig Küche und Esszimmer mit Zugang zum Bad/Waschküche im Zwischenbau. Im Obergeschoss des Vorderhauses befinden sich vier Zimmer. Im Zwischenbau ist ein Badezimmer angeordnet mit Zugang zu einem Zimmer im Obergeschoss des Hinterhauses. Das Hinterhaus umfasst im Erdgeschoss eine ehemalige Garage mit Werkstattnutzung sowie angrenzend eine weitere angebaute Garage und einen angebauten Partyraum mit Zugang zum Garten. Die Grundrissgestaltung ist weitgehend zeitgemäß und marktgängig. Zur Wohnflächenaufstellung siehe die Erläuterungen unter Tz. 4.1.	
Energieeffizienz	Ein Energieausweis wurde nicht zur Einsicht vorgelegt. Aufgrund der durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen und der zeitgemäßen Heizungsanlage wird angenommen, dass das Wohnhaus eine ausreichende Energieeffizienz aufweist.	
Barrierefreiheit	Das Objekt ist nicht barrierefrei. Die Herstellung der vollständigen Barrierefreiheit ist nur mit einem hohen baulichen Aufwand realisierbar. Nach Einschätzung der Unterzeichnerin führt dies auf dem örtlichen Immobilienmarkt derzeit nicht zu Wertabschlägen.	

Gebäudekonstruktion

Bauweise	Mauerwerksbauweise
Fundamente	Streifenfundamente
Unterkellerung	vollständig unterkellert im straßenseitigen Baukörper



Dachform/Dacheindeckung	Flachdach in Holzkonstruktion mit Bitumenbahneindeckung; Regenrinnen und –fallrohre aus Zinkblech <i><u>Anmerkung:</u> Es wird angenommen, dass während der Modernisierung 2001 die Dachflächen gedämmt worden sind.</i>
Außenwände, Fassade	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen
Innenwände	Mauerwerk oder Metallständerwände
Geschossdecken	jeweils als Holzbalkendecke <i><u>Anmerkung:</u> Die Kellerdecke ist nicht gedämmt.</i>
Treppen	Holztreppenanlage vom Keller- bis in das Obergeschoss; teilweise aus dem Baujahr
Fenster	zweifach isolierverglaste Fenster aus Kunststoff; Fensterbänke innen Naturstein, außen Aluminiumblech
Türen	Hauseingangstüre als Kunststofftür

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Netz, Leitungsbestand augenscheinlich nach 1990 modernisiert
Abwasserinstallation	Ableitung in kommunales Netz, Leitungsbestand augenscheinlich nach 1990 modernisiert
Elektroinstallation	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, wenige Taster und Steckdosen
Heizung	Gaszentralheizung mit solarthermischer Unterstützung (Bj. ca. 2023) mit Wärmeverteilung über Plattenheizkörper und zentraler Warmwasserbereitung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	vorwiegend PVC oder Laminat, partiell auch Fliesen
Wandbeläge	tapeziert oder Putz mit Farbanstrich; in den Sanitärräumen auch Fliesen
Deckenbeläge	Tapete oder Putz mit Farbanstrich, partiell mit Holzpanel verkleidet und sichtbare Holzbalken



Türen	Innentüren aus Holzwerkstoffen, tlw. mit Verglasungen oder als Glastüren, Kellertüren aus Holz dem Baujahr
Sanitäreinrichtungen	EG: Bad (Waschküche) mit Dusche, WC und Waschbecken; OG: Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken; jeweils weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität; Standard ca. 2000

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile	Überdachung der Hoffläche zwischen Vorderhaus und Hinterhaus, Terrassenüberdachung
Besondere Einrichtungen	Einbauküche
Besonnung und Belichtung	insgesamt normal bis gut
Wärme-/Schallschutz	durchschnittlicher Wärmedämmstandard aus dem Jahr der Modernisierung
wirtschaftliche Wertminderung	Das Objekt weist im Erd- und Obergeschoss deutlich unterschiedliche Fußbodenniveaus zwischen Vorderhaus, Zwischenbau und Hinterhaus auf. Die Renovierung und Teilmodernisierung der Innenausstattungen sind augenscheinlich nicht fachmännisch ausgeführt.
Gesamtausstattung/ Unterhaltungszustand / Baumängel/-schäden / Gesamtbeurteilung	Das Gebäude weist insgesamt eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung auf. In der Vergangenheit wurden die Gebäudehülle energetisch modernisiert, die weitere Gebäudekonstruktion befindet sich indes weitgehend im Standard des Baujahres. Die Innenausstattungen wurden sukzessive teilmodernisiert. Insbesondere die Badinstallationen und -ausstattungen wurden ca. 2000 erneuert. Die technische Gebäudeausrüstung wurde augenscheinlich nach 1990 überwiegend modernisiert; die Heizung wurde 2023 erneuert. Das Wohnflächenangebot sowie die Grundrissgestaltung sind baujahrestypisch. Es gibt gefangene Räume und Durchgangszimmer sowie unterschiedliche Fußbodenniveaus. Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist ausreichend. Es liegen keine Baumängel/-schäden vor, welche über das Maß der normalen Alterswertminderung hinausgehen. Das Objekt verfügt im Hinterhaus in der ehemaligen Garage sowie der angebauten Garage und dem Partyraum über zahlreiche Nebenflächen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich insgesamt um ein einfach bis durchschnittlich ausgestattetes Einfamilienhaus mit großzügigem Flächenangebot in der Großstadtrandlage von Wolfsburg.

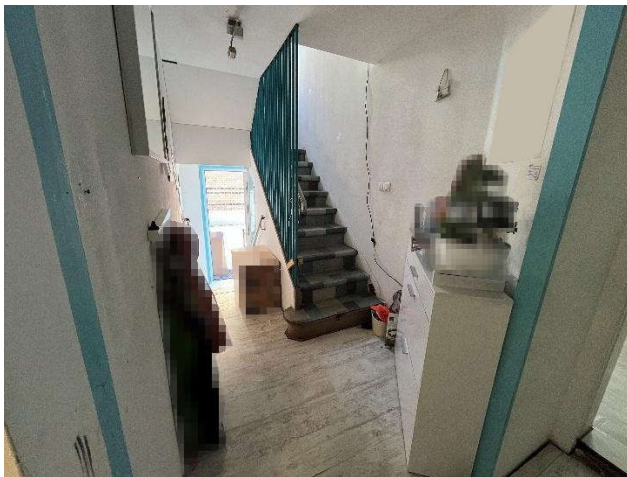
Nebengebäude

An das Hinterhaus angebaut befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Garage in massiver Bauweise mit Holzbalkendach und elektrischem Sektionaltor. Die Garage ist ordentlich nutzbar, dient Abstellzwecken und hat einen separaten Abstellraum. Westlich an das Hinterhaus angebaut ist ein Partyraum in massiver Bauweise, Holzbalkendach (mit Gipskartonplatten bekleidet) mit Kunststofftüre und Kunststofffenstern zum Garten. Der Partyraum verfügt über einen Stromanschluss. Der Raum ist nicht beheizbar. Der Boden ist gepflastert.

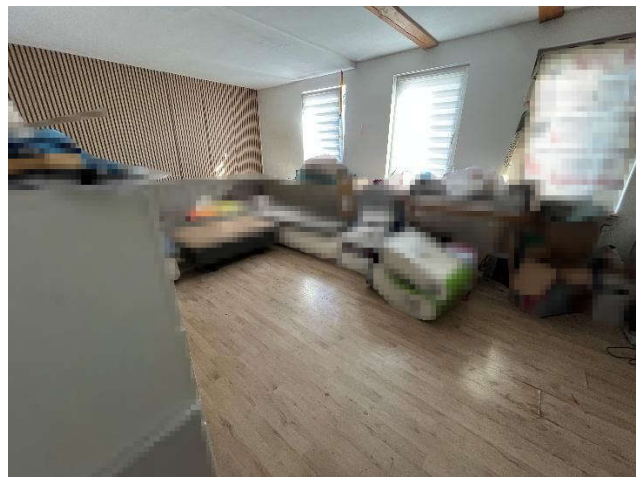
Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Abwasser); Grundstückseinfriedung (Zaun, Toranlage), Wege- und Stellplatzbefestigungen, Gartenanlagen und -pflanzungen; Aufstellpool

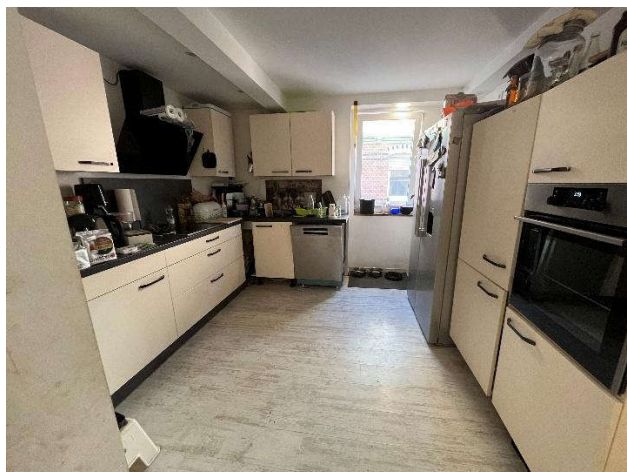
Fotoansichten



Hauszugang / Treppenhaus



Wohnzimmer EG



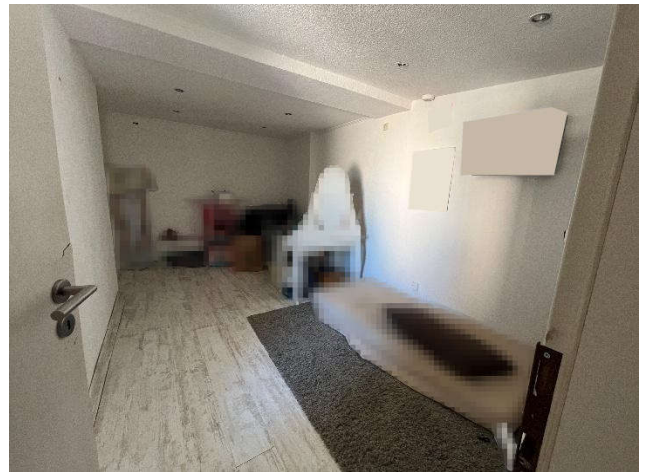
Küche



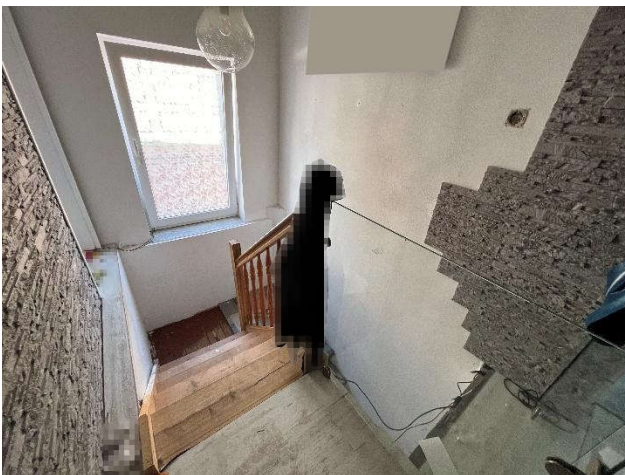
Bad / Waschküche EG



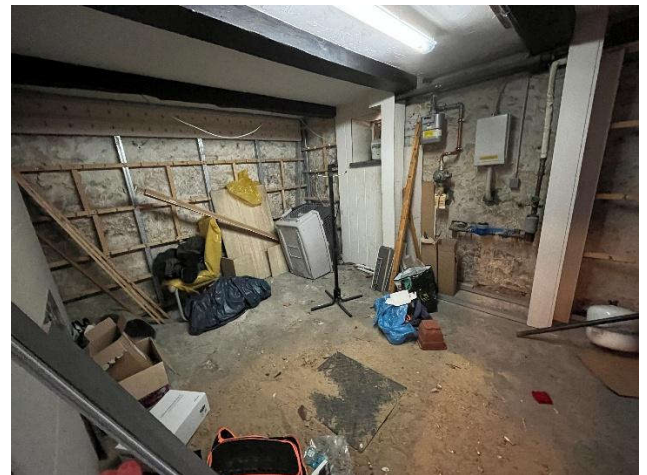
Bad OG



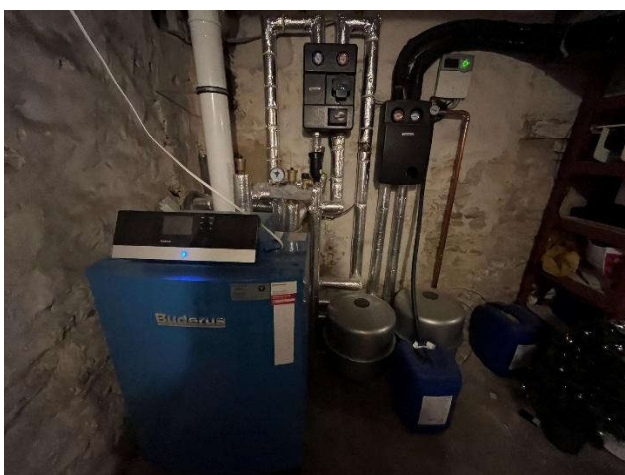
Durchgangszimmer OG



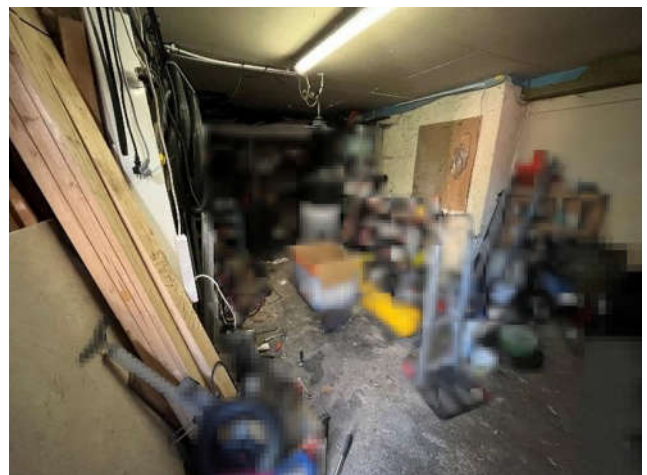
Treppenhaus OG



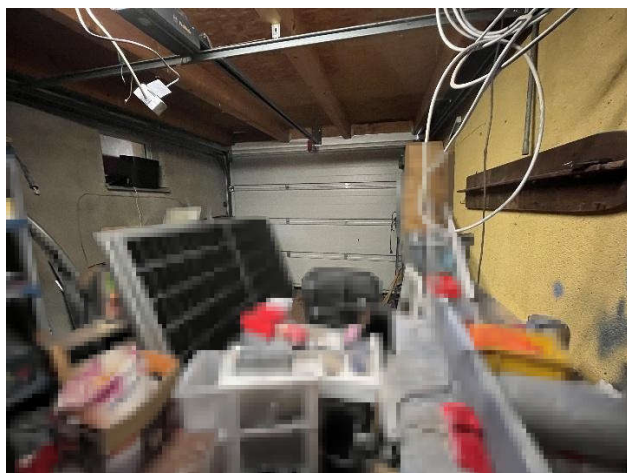
Kellerraum



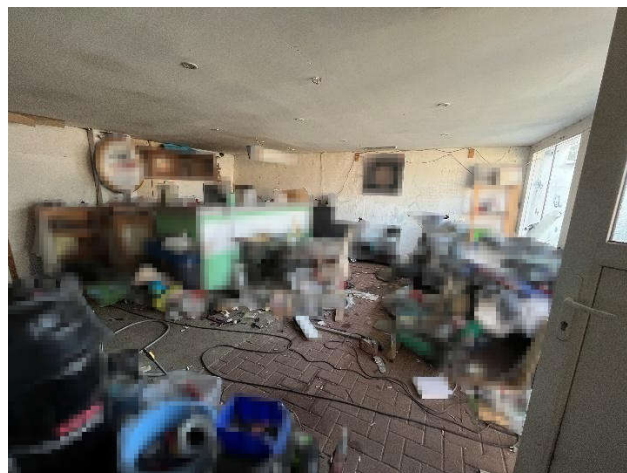
Heizung



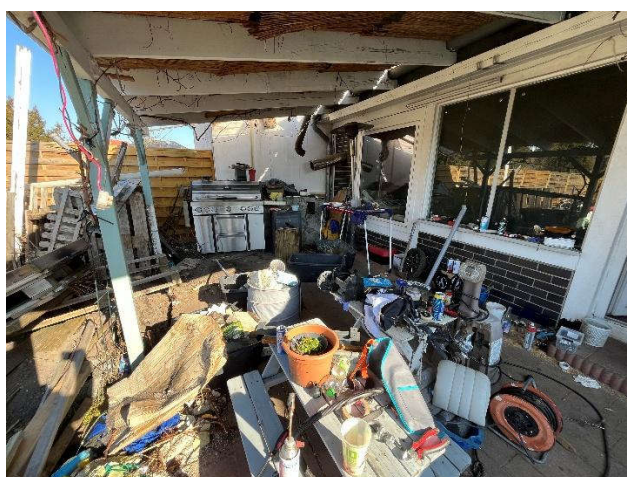
Werkstatt / Lager EG Hinterhaus



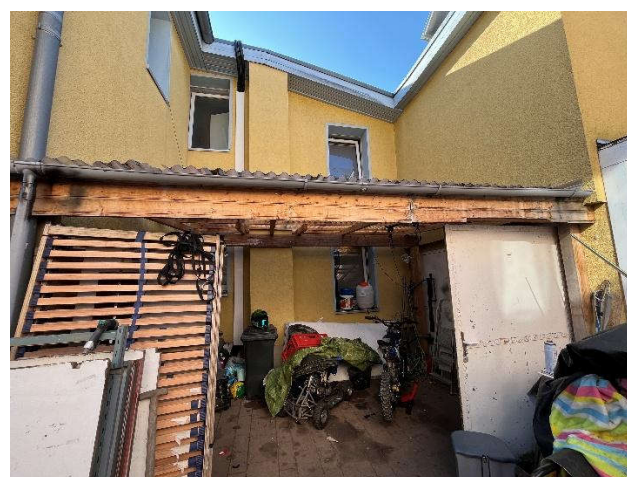
Garage



Partyraum



überdachte Terrasse



Überdachung Zwischenbau



gartenseitige Gebäudeansicht



Garten

4.1 Flächenübersicht

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden während der Ortsbesichtigung durch ein Grobaufmaß ermittelt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt und ausschließlich für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden.

Erdgeschoss	Eingang	2,18	m ²	Dachgeschoss	Flur	2,32	m ²
	Treppe	3,88	m ²		Schlafen	14,12	m ²
	Flur	3,36	m ²		Kind 1	12,19	m ²
	Wohnen	23,64	m ²		Zimmer 1	9,33	m ²
	Essen	13,37	m ²		Zimmer 2	14,73	m ²
	Küche	9,89	m ²		Bad	7,7	m ²
	HWR	8,88	m ²		Kind 2	17,88	m ²
Summe		65,20	m ²			78,27	m ²

Die Gesamtwohnfläche des Objekts beträgt demnach 143,47 m² und wird im Gutachten mit rd. 143 m² angehalten. Im Kellergeschoss des Vorderhauses sowie in Werkstatt und Partyraum stehen zusätzlich rd. 115 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage des digitalen Liegenschaftskatasters entnommen und ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Wohnhaus	KG	10,80	m	x	6,40	m	=	69,12	m ²
(Vorderhaus)	EG	10,80	m	x	6,40	m	=	69,12	m ²
(Zwischenbau)		3,40	m	x	3,10	m	=	10,54	m ²
(Hinterhaus)		3,30	m	x	6,50	m	=	21,45	m ²
(Vorderhaus)	OG	10,80	m	x	6,40	m	=	69,12	m ²
(Zwischenbau)		3,40	m	x	3,10	m	=	10,54	m ²
(Hinterhaus)		3,30	m	x	6,50	m	=	21,45	m ²
								271,34	m ²
Garage		10,80	m	x	3,00	m	=	32,40	m ²
Partyraum		7,50	m	x	6,50	m	=	48,75	m ²

Die BGF des Wohnhauses wird im Gutachten mit rd. 271 m² angehalten. Die BGF der Garage und des Partyraums beträgt rd. 32 m² bzw. rd. 49 m².

4.2 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Grundstück und Gebäude sind am Wertermittlungsstichtag eigengenutzt und es liegen keine miet- oder pachtrechtlichen Bindungen vor. Das Wohnhaus verfügt über eine großzügige Wohnfläche und umfangreiche Nebennutzflächen. Als wirtschaftliche Folgenutzung wird für das Bewertungsobjekt die Einfamilienhausnutzung zugrunde gelegt und die **Eigennutzung** unterstellt.

5 Wertermittlungen

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 nach Zuschnitt und Größe der Wohnfläche zweifelsfrei für die Eigennutzung geeignet und wird auf dem örtlichen Grundstücksmarkt regelmäßig für eine solche nachgefragt. 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich können das **Ertragswertverfahren** oder das **Vergleichswertverfahren** durchgeführt werden. Für die Durchführung des Ertragswertverfahrens sind mit hinreichender Genauigkeit abgeleitete Bewertungsparameter (z. B. Liegenschaftszinssätze) und sonstige Marktdaten (z. B. marktübliche Mieten) erforderlich. Da diese für mit dem vorliegenden Objekt vergleichbaren Grundstücke am örtlichen Markt nicht oder nicht hinreichend vorhanden sind, wird auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens sind eine ausreichende Menge hinreichend vergleichbarer Verkaufspreise oder entsprechende Vergleichsfaktoren erforderlich. Da derartige Vergleichskaufpreise für mit dem vorliegenden Objekt vergleichbare Grundstücke am örtlichen Markt nicht hinreichend qualifiziert sind, wird auf die Durchführung des Vergleichswertverfahrens verzichtet.

Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Es erfolgt eine Plausibilisierung des Ergebnisses mit dem Gebädefaktormodell des Gutachterausschusses.

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) 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 Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde wegen geringer bzw. ausbleibender Transaktionszahlen innerhalb der Richtwertzone auch über einen Lagevergleich mit anderen Bodenrichtwertzonen abgeleitet. Durch seine Mitgliedschaft im Gutachterausschuss und Rücksprache mit der örtlichen Geschäftsstelle beurteilt der Unterzeichner den Richtwert in seiner absoluten Höhe als zutreffend. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Entwicklungszustand und beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen Nutzung oder sonstigen, Bauweise, Grundstücksgröße und Zuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Eine Anpassung des Richtwerts an die konjunkturelle Lage wird – sofern erforderlich – angehalten.

Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **120,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	frei
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)
Bauweise	offen
Geschosszahl	I-II

Beschreibung des Bewertungsobjekts als Gesamtgrundstück

Wertermittlungsstichtag	05.03.2026
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	frei
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Grundstücksfläche	510 m²



Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 120,00 €/m²	
Anpassungen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassung	
Stichtag	01.01.2024	05.03.2026	× 0,80	E1
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
beitragsr. Zustand	frei	frei	× 1,00	E2
Lage	normal	normal	× 1,00	E3
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	E4
Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	o / I-II	o / I-II	× 1,00	E4
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert, rd.			= 96,00 €/m²	
Fläche			× 510,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 48.960,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 insgesamt **48.960,00 €**.

E1: Nach Auskunft des Gutachterausschusses wurde seit dem Richtwertstichtag ein zum Teil deutlicher Rückgang der Kaufpreise verzeichnet. Der Bodenrichtwert in der Zone des Bewertungsobjekts wird zum Richtwertstichtag 01.01.2026 auf 95 €/m² abgesenkt. Dies entspricht einer Anpassung von rd. – 20 %. Diese Anpassung wird vorliegend für die Bodenwertermittlung übernommen.

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht im Entwicklungszustand und dem beitragsrechtlichen Zustand dem Richtwertgrundstück (vgl. Tz. 3.5). Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E3: Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral innerhalb der Richtwertzone. Eine Lageanpassung ist nicht angezeigt.

E4: Die Art der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Geschosszahl entsprechen dem Richtwertgrundstück. Eine diesbezügliche Anpassung ist nicht angezeigt.

5.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebenglass
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	776,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	271,00 m²	81,00 m²
Zu-/Abschlag für nicht erfasste / erfasste wert- haltige einzelne Bauteile	+	-10.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der bauli- chen Anlagen im Basisjahr 2010	=	199.796,00 €	39.285,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der bauli- chen Anlagen am Stichtag	=	380.811,18 €	74.877,21 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	380.811,18 €	74.877,21 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	30 Jahre
• prozentual		63,75 %	50,00 %
• Faktor	x	0,3625	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	138.044,05 €	37.438,60 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **175.482,65 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen An-
lagen** **+** **7.019,31 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **=** **182.501,96 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+** **48.960,00 €**

vorläufiger Sachwert **=** **231.461,96 €**

Sachwertfaktor **x** **0,70**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+** **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **=** **162.023,37 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-** **0,00 €**

Sachwert **=** **162.023,37 €**

rd. **160.000,00 €**

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis in der Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude. Siehe hierzu die detaillierte Darstellung unter Tz. 4.1.

Herstellungskosten

Der Gebäudeausstattungsstandard sowie die Normalherstellungskosten (NHK) wurden von der Sachverständigen nach den Vorgaben der ImmoWertV 21 ermittelt. Siehe hierzu die genaue Ableitung für das Wohnhaus in der Anlage 9 zu diesem Gutachten. Die NHK für das Wohnhaus wird nach den unterschiedlichen Gebäudeteilen (unterkellert vs. nicht unterkellert) gewichtet angehalten. Die Garage sowie der hofseitige, eingeschossige Anbau werden aufgrund der vergleichbaren Herstellungskosten und Bauweise gemeinsam betrachtet. Die Herstellungskosten werden an den tabellierten Werten für Garagengebäude orientiert.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschosssteilausbau). Innerhalb der Ermittlung der Herstellungskosten des Wohnhauses wird der geringere Ausbauzustand der Werkstatt im Erdgeschoss des Hinterhauses mit rd. 21 m² BGF x 500 €/m² = 10.500 € kostenreduzierend in Abzug gebracht.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

An dieser Stelle wird der Zeitwert der Bauteile erfasst, welche nicht in den NHK inbegriffen sind. Allerdings sind besondere Bauteile im Wert von bis zu 3 % des alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwerts in dem vom Gutachterausschuss genutzten Modell des hier verwendeten Sachwertfaktors bereits berücksichtigt. Vorliegend entspricht dies rd. 5.000 €. Der Zeitwert der besonderen Bauteile (Überdachungen) übersteigt diesen Wertanteil nicht. Eine Modellkorrektur ist daher nicht erforderlich.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt quartalsweise veröffentlichte Baupreisindex wurde online abgerufen. Der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Baupreisindex beträgt (IV/2025) 190,6.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren zur Regionalisierung der tabellierten Normalherstellungskosten. Vorliegend erfolgt die Bewertung nach dem Modell des Gutachterausschusses, da der hier verwendete Sachwertfaktor ebenfalls in diesem Modell abgeleitet worden ist. Der Gutachterausschuss hat den Baukostenregionalfaktor mit 1,0 in seinem Bewertungsmodell berücksichtigt.

Außenanlagen

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses werden bauliche und nicht bauliche Außenanlagen mit einem relativen Wertansatz von 4 % der vorläufigen Gebäudesachwerte berücksichtigt. Dies entspricht vorliegend einem Wertanteil von rd. 7.000 €. Die unter Tz. 4 beschriebenen Außenanlagen übersteigen diesen Wertanteil nicht.

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses, in dem auch der Sachwertfaktor abgeleitet wird, beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre für das Wohnhaus. Die GND der Garage und des Partyraumanbaus wird mit 60 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Das Wohngebäude wurde ca. 1930 errichtet. Die rein rechnerische RND am Wertermittlungsstichtag beträgt folglich 80 Jahre – (2026 – 1930 =) 96 Jahre = 0 Jahre. Darüber hinaus müssen die in der Vergangenheit erfolgten Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung der erfolgten Maßnahmen und die daraus resultierende Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt auf der Grundlage der in der Anlage 2 der ImmoWertV dargestellten Punktrastermethode. Danach werden den erfolgten (oder als bereits durchgeführt unterstellten) Maßnahmen maximal 20 Punkte erteilt. Der Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalts hat zur Ermittlung der Modernisierungspunktzahl ein eigenes Modell entworfen, welches die durchschnittliche Nutzungsdauer der modernisierten Bauelemente berücksichtigt. Unter Anwendung dieses Modells ergeben sich rd. 7 von 20 möglichen Modernisierungspunkten (siehe Anlage 3). Dies entspricht dem „mittleren Modernisierungsgrad“. Nach der ImmoWertV, Anlage 2 errechnet sich so eine wirtschaftliche RND von rd. 29 Jahren. Diese wird vorliegend als objektgerecht eingestuft und in der Bewertung angehalten. Die RND der Garage und des Anbaus werden mit rd. 30 Jahren angesetzt.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt. Siehe hierzu die aktuellen Veröffentlichungen unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de. Das Modell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Großstadtrandlage (von Wolfsburg) für die Baujahre vor 1990 basiert auf einer Stichprobe mit den unten dargestellten Merkmalen.



Stichprobenumfang			
Anzahl der Kauffälle:			112
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	03.11.2022	24.07.2024	12.09.2023
Kaufpreis:	104.000 €	394.000 €	220.500 €
vorläufiger Sachwert:	65.000 €	346.000 €	197.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	300 €/m ²	170 €/m ²
Gebäudestandard:	1,6	3,4	2,5
Wohnfläche:	72 m ²	202 m ²	107 m ²
Grundstücksfläche:	110 m ²	1.099 m ²	457 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	17 Jahre	71 Jahre	31 Jahre
Baujahr:	1892	2014	1938
Unterkellerung:	0 %	100 %	73 %
Garagen	0	4	1

Quelle: © www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de; Zugriff am 16.03.2026

Das Bewertungsobjekt befindet sich hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale (i. e. vorläufiger Sachwert, Wohnfläche, Bodenrichtwert und Gebäudestandard) innerhalb des definierten Wertebereichs des Sachwertfaktors. Das Objekt ist weitgehend gut mit dem Median der Stichprobe vergleichbar. Die vom Gutachterausschuss ermittelte Regressionsgleichung zur Ermittlung des Sachwertfaktors kann deshalb hier herangezogen werden. Unter Anwendung der veröffentlichten Regressionsgleichung zur Ermittlung des Sachwertfaktors ergibt sich ein Faktor in Höhe von rd. 0,97. Der mittlere absolute prozentuale Fehler des Schätzergebnisses liegt bei +/- 9 Prozentpunkten. Der Bezugszeitpunkt ist Juli 2024.

In einer Untersuchung des Gutachterausschusses zur Aktualität des Sachwertfaktormodells wurde herausgestellt, dass aktuelle Nachbewertungen von tatsächlichen Kaufpreisen ca. 10 % geringere Sachwertfaktoren aufweisen, als im Modell dargestellt. Der o. g. Faktor wird zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag deshalb um 10 % gesenkt.

Darüber hinaus wird zur Erfassung der wirtschaftlichen Wertminderungen (vgl. Gebäudebeschreibung) ein weiterer Abschlag in Höhe von 20 % angehalten. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird eingeschätzt mit $0,97 \times 0,9 \times 0,8 = \text{rd. } 0,70$.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Vorliegend sind die allgemeinen Wertverhältnisse hinreichend in der Wahl des Sachwertfaktors berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Ertragsbesonderheiten, Bauschäden etc.) müssen berücksichtigt werden, wenn das Bewertungsobjekt von den Modellannahmen abweicht. An dieser Stelle sind keine signifikanten Werteinflüsse zu berücksichtigen.



5.3 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses der Sachwertermittlung erfolgt die Anwendung des Gebäudefaktormodells des Gutachterausschusses. Das Regressionsmodell schätzt den Wert eines Grundstücks in Euro je Quadratmeter Wohnfläche (der Gebäudefaktor) als abhängige Variable bzw. Schätzwert in Abhängigkeit statistisch relevanter unabhängiger Variablen. Das aktuelle Gebäudefaktormodell für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Großstadtrandlage (von Wolfsburg) im Landkreis Börde wurde am 22.01.2025 veröffentlicht und basiert auf einer Stichprobe mit dem nachfolgenden Umfang.

Stichprobenumfang			
Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		145
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	03.11.2022	30.07.2024	22.08.2023
Kaufpreis:	36.500 €	430.000 €	215.000 €
vorläufiger Sachwert:	65.000 €	346.000 €	190.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	40 €/m²	320 €/m²	160 €/m²
Gebäudestandard:	1,1	3,7	2,5
Wohnfläche:	74 m²	202 m²	108 m²
Grundstücksgröße:	100 m²	1.099 m²	408 m²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	77 Jahre	30 Jahre
Baujahr:	1892	2020	1938
Unterkellerung:	0 %	100 %	65 %
Garagen	0	4	1

Quelle: © www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de; Zugriff am 16.03.2026

Auf der Grundlage dieser Stichprobe wurde eine Regressionsfunktion ermittelt, die den Vergleichspreis schätzt. Die Funktion ist nachfolgend dargestellt.

Regressionsfunktion			
multipl. Bestimmtheitsmaß	0,74		
Variationskoeffizient	0,16		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	304	02.09.2023	
Gebäudefaktor =	€/m²	Minimum	Maximum
- 3.866,74731			
+ 98.493,90611 x (1 / Wohnfläche)	m²	74	202
+ 4,54776 x Bodenrichtwert	€/m²	40	320
+ 791,67018 x Gebäudestandard		1,1	3,7
+ 397,73826 x ln Grundstücksfläche	m²	100	1.099
+ 342,65311 x Baujahresklasse	diskret		
- 0,73605 x Tag		1	424

Quelle: © www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de; Zugriff am 16.03.2026



Es ist hervorzuheben, dass die Funktion nur zwischen dem definierten Minimum und dem Maximum zuverlässige Ergebnisse produziert.

Unter Anwendung der tatsächlichen Objektmerkmale ergibt sich ein Vergleichspreis (Gebäudedefaktor) von 1.400 €/m². Der mittlere absolute prozentuale Fehler beträgt +/- 15 %, das heißt, der „wahre“ Wert des Gebäudedefaktors liegt zwischen 1.190 €/m² und 1.610 €/m².

Zur Erfassung der konjunkturellen Entwicklung und der bestehenden wirtschaftlichen Wertminderungen wurde der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren gemindert. Unter Berücksichtigung dieser Minderung ergibt sich innerhalb des Gebäudedefaktormodells ein Wert von 1.400 €/m² x 0,9 x 0,8 = rd.

1.008 €/m².

Bei Ansatz der Wohnfläche von 143 m² ergibt sich ein absoluter Vergleichspreis von 1.008 €/m² x 143 m² = rd.

144.000,00 €.

Dieses Ergebnis weicht rd. 10 % vom ermittelten Sachwert ab. Unter Berücksichtigung der hohen Nebenflächen (Garage, Anbau), welche im Gebäudedefaktormodell weitgehend unberücksichtigt sind wird das Ergebnis der Sachwertermittlung als bestätigt angesehen.



6 Markt-/Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren, da die Eigennutzung im Vordergrund steht. Die unbebauten Grundstücke werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **160.000,00 €** ermittelt.

Der **Markt-/Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Nebenglass bebaute Grundstück in 39646 Oebisfelde-Weferlingen OT Oebisfelde, Karlstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oebisfelde	3048	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oebisfelde	4	491/55

wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 ermittelt mit rd.

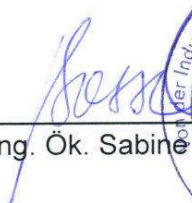
160.000,00 €

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Magdeburg, den 19. März 2026


Dipl.-Ing. Ök. Sabine Bosselmann


Hinweis zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Auftragnehmerin haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Für die in diesem Gutachten enthaltenen Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessungswesen und Geoinformationen (LVermGeo) ist die freie Weiterverwendung unter der Datenlizenz Deutschland 2.0 – Namensnennung – erlaubt.

7 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)

EnEV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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)

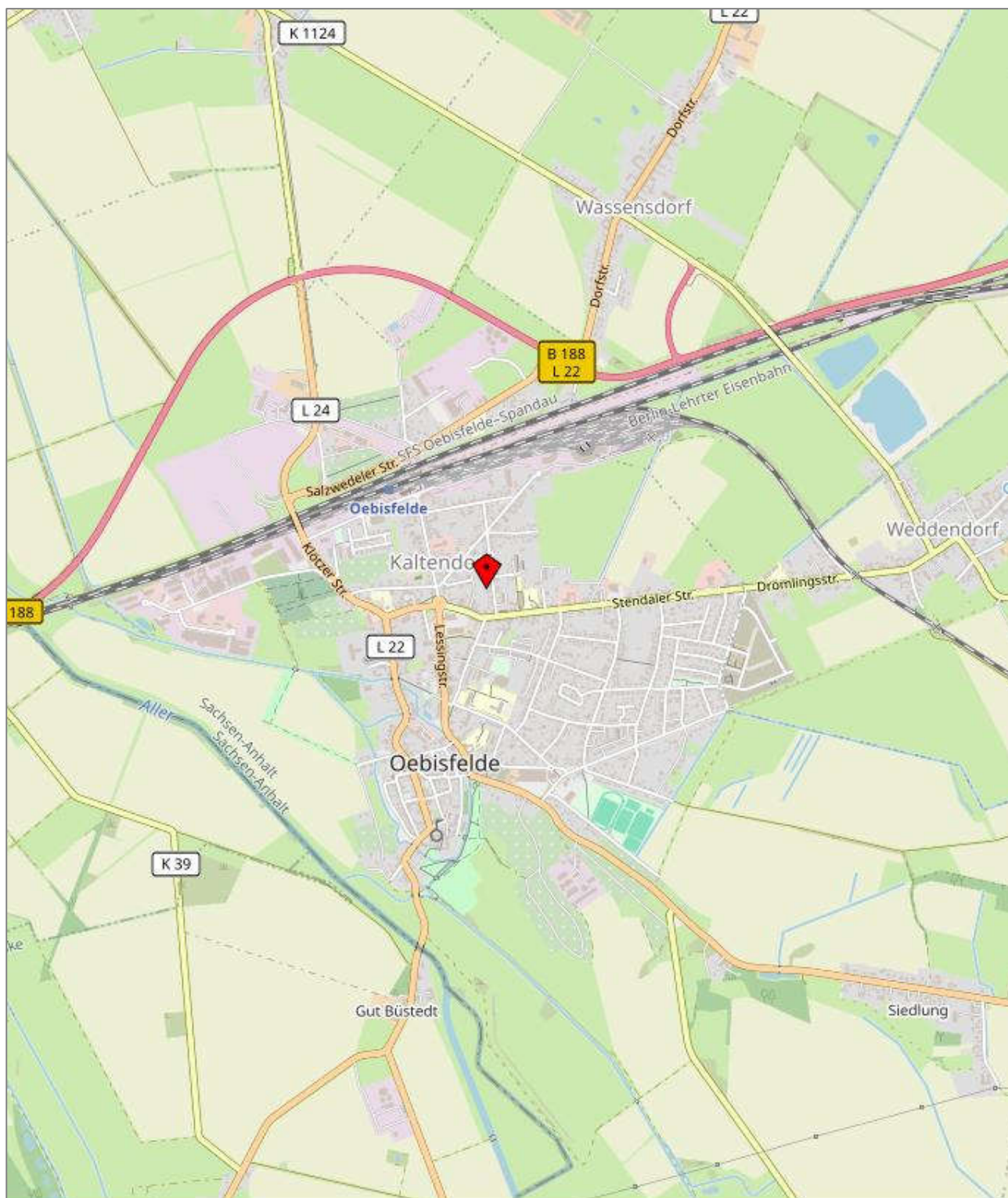
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [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 203, 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

7.2 Verwendete fachspezifische Software

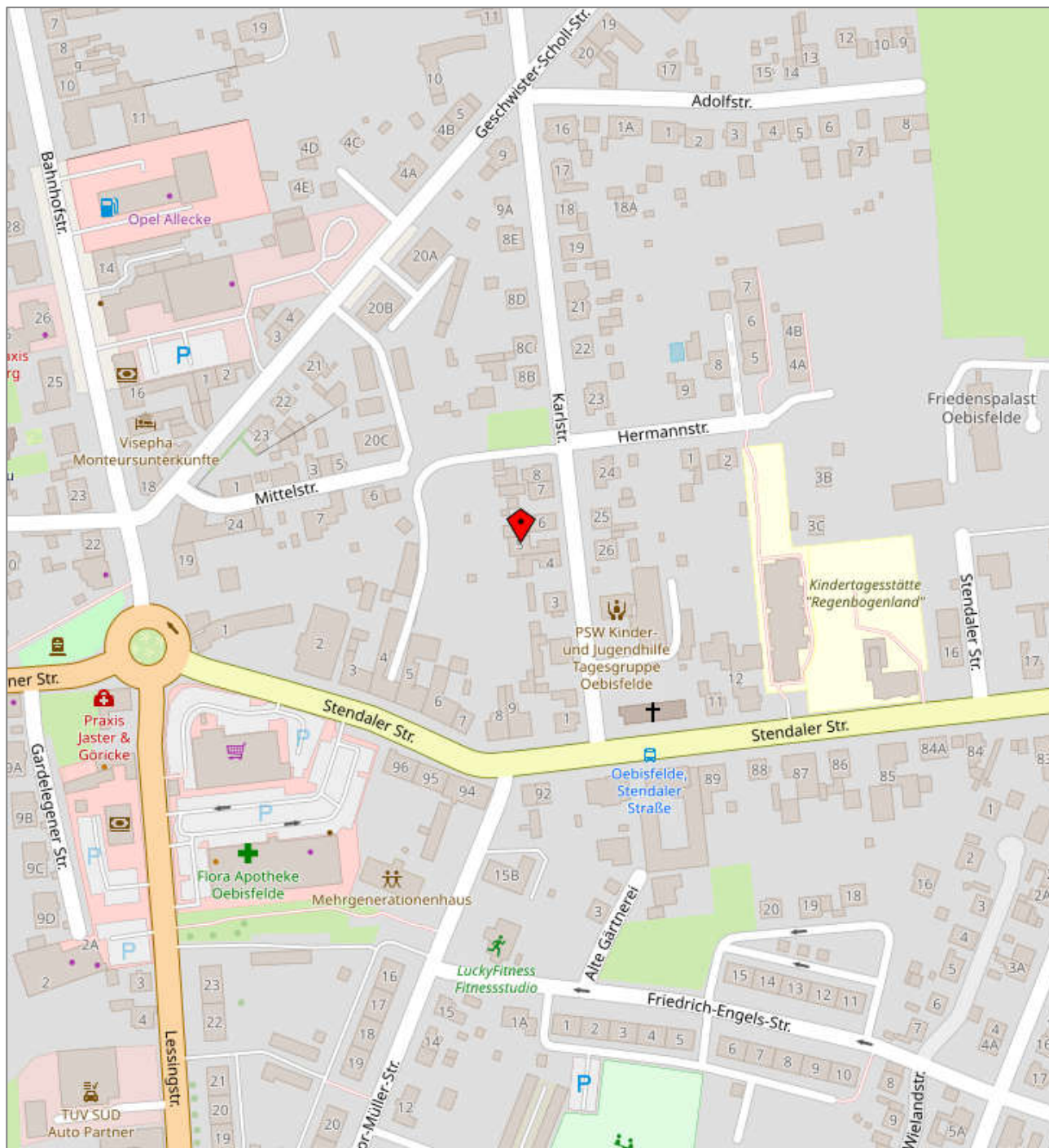
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand März 2026) erstellt.

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

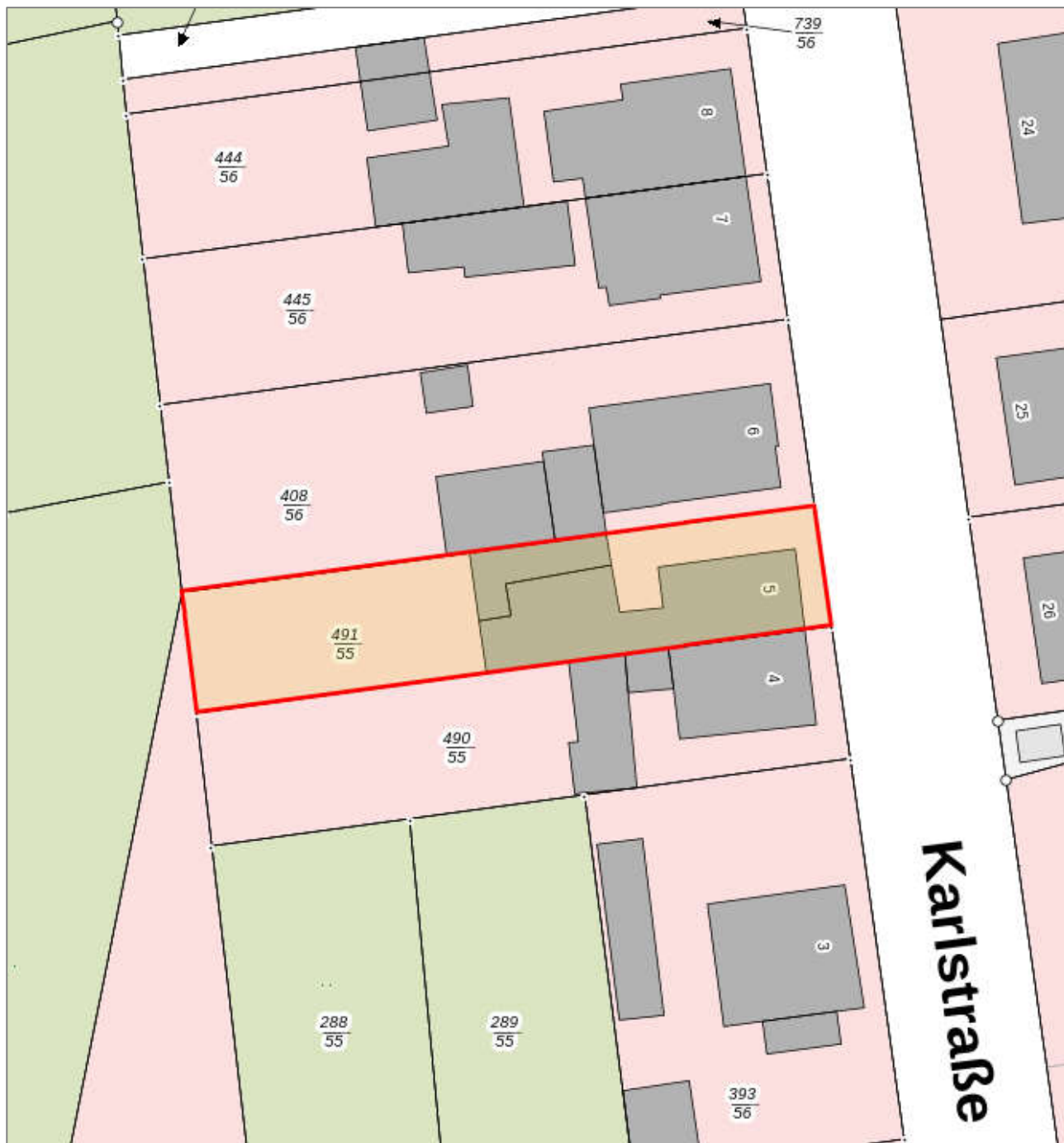


Quelle: © Openstreetmap-Mitwirkende



Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster und dem Orthophoto,
jeweils mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Seite 1/2



Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo ST, dl-de/by-2-0, Zugriff am 16.03.2026



Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo ST, dl-de/by-2-0, Zugriff am 16.03.2026



Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Landkreis Börde • Bomsche Straße 2 • 39340 Haldensleben			Landkreis Börde Der Landrat
Immobilienbewertung Frau Sabine Bosselmann Schleinufer 41		Dezernat 3 Amt für Planung und Umwelt	
39104 Magdeburg		SG Abfallüberwachung - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	
Auskunft aus dem Altlastenkataster: Gemarkung Oebisfelde, Flur 4, Flurstück Nr. 491/55; Karlstraße 5 in 39646 Oebisfelde		Ihr Zeichen / Nachricht vom: 9 K 37/25 / 07.11.2025	
Sehr geehrte Frau Bosselmann,		Mein Zeichen / Nachricht vom: 70.40.03/Alt/326/25-IR	
das Flurstück Nr. 491/55 aus Flur 4 der Gemarkung Oebisfelde ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.		Datum: 10.11.2025	
Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.		Sachbearbeiter/in:	
Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als Anlage beigelegt.		Haus / Raum: 2 202a	
Mit freundlichen Grüßen		Telefon / Telefax: +49 3904 7240- +49 3904 7240-64150	
Im Auftrag		E-Mail: @landkreis-boerde.de	
Anlage: Kostenbescheid		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 - 18:00 Uhr	
		Bankverbindungen: Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02 Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54	
			

Quelle: © Landkreis Börde



Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

EINGEGANGEN
13. Nov. 2025
2025/61



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Immobilienbewertung Bosselmann
Sabine Bosselmann
vertr. d. Hr. Matthias Eickhoff
Schleiufer 41
39104 Magdeburg

Dezernat 3
Bauordnungsamt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 37/25

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-03837-cen

Datum:
10.11.2025

Sachbearbeiter/in:

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		
Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Oebisfelde	4	491/55

Bescheinigung

Sehr geehrter Herr Eickhoff,

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
i.A.

Sachbearbeiterin

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 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 - 18:00 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



Quelle: © Landkreis Börde



Anlage 6: Auskunft Bauordnungsamt



Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Immobilienbewertung
Bosselmann
Schleiufer 41
39104 Magdeburg

Vorhaben:	Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	
Eigentümer:	Christian Hauke	
Bauort:	Karlstraße 5, 39646 Oebisfelde-Weferlingen	
Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Oebisfelde	4	491/55

Sehr geehrte Frau Bosselmann,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 07.11.2025 (per E-Mail), teile ich Ihnen mit, dass für das oben bezeichnete Grundstück derzeit keine bauordnungsbehördliche Verfahren anhängig sind bzw. baubehördliche Beschränkungen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kommissarischer Sachgebietsleiter

Landkreis Börde
Der Landrat

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-03830-bh

Datum:
10.11.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:

Telefon / Telefax:
03904/7240
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



Quelle: © Landkreis Börde



Anlage 7: Auskunft Denkmalschutzverzeichnis

		Landkreis Börde Der Landrat
<u>Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben</u>		Dezernat 3 Bauordnungsamt Denkmalschutz
Immobilienbewertung Bosselmann Sabine Bosselmann Schleinufer 41 39104 Magdeburg		Ihr Zeichen / Nachricht vom:
		Mein Zeichen / Nachricht vom: 2026-00567-MLÜ
		Datum: 10.02.2026
		Sachbearbeiter/in:
		Haus / Raum: 2 / 223
		Telefon / Telefax: 03904/7240 03904/724056610
		E-Mail: @landkreis-boerde.de
		Besucheranschrift: Triftstraße 9-10 39387 Oschersleben (Bode)
		Postanschrift: Landkreis Börde Postfach 100153, 39331 Haldensleben
		Telefonzentrale: +49 3904 7240-0
		Zentrales Fax: +49 3904 49008
		Internet: www.landkreis-boerde.de
		E-Mail: kreisverwaltung@landkreis-boerde.de
		E-Mail-Adressen nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Sig- natur
		Sprechzeiten: Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr und nach Vereinbarung
		Bankverbindungen: Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
		Kreissparkasse Börde BIC: NOLADE21HDL IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54

Maßnahme:	Auskunft zum Denkmalschutz
Antragsteller:	Immobilienbewertung Bosselmann Sabine Bosselmann Schleinufer 41 39104 Magdeburg
Gemeinde:	Stadt Oebisfelde, Karlstraße 5

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Oebisfelde	4	491/55

Sehr geehrte Frau Bosselmann,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 07.11.2025 teile ich Ihnen mit, dass sich auf den o.g. Grundstücken nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA befinden.

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

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

SB Denkmalschutz



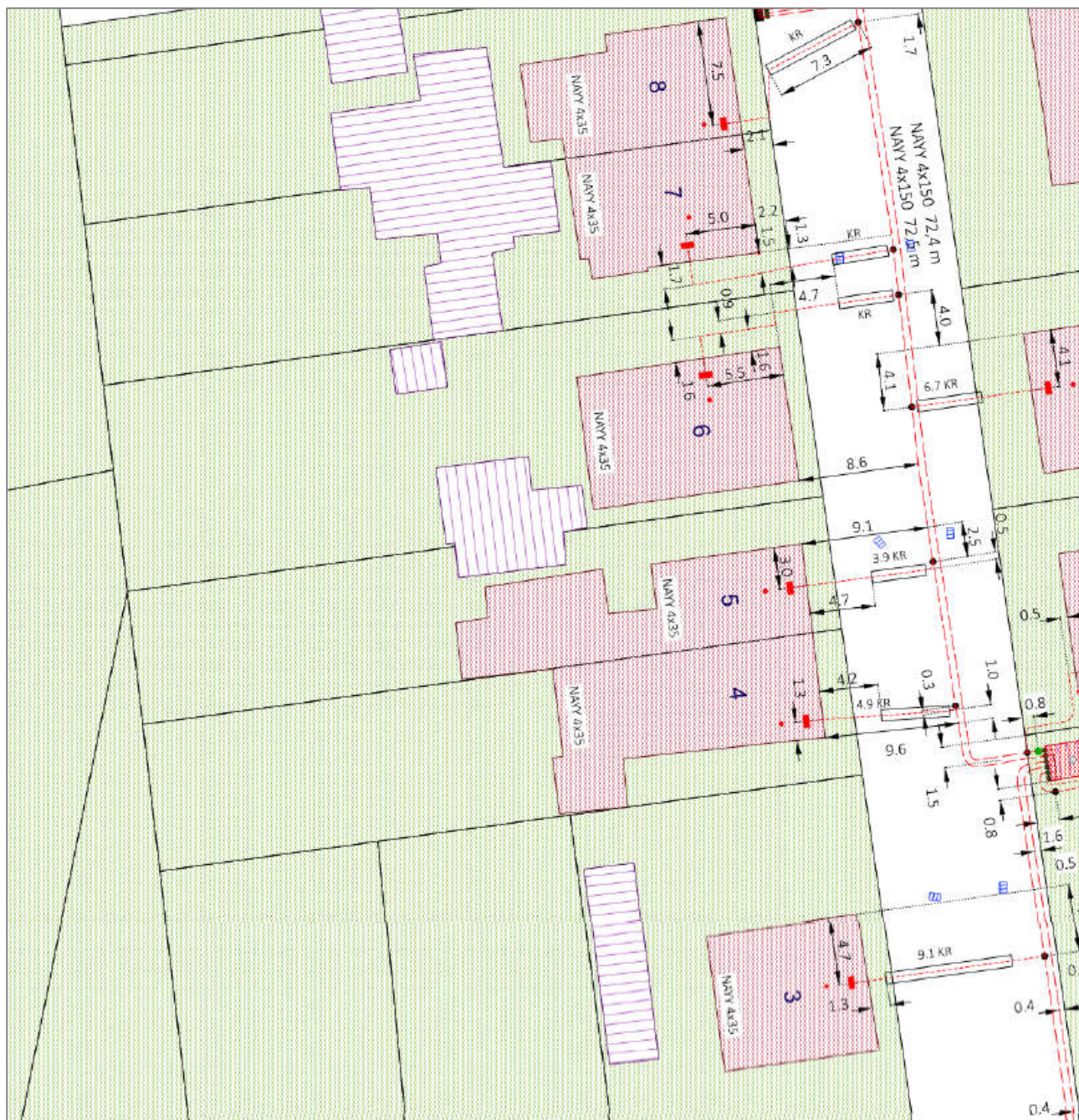
Zertifikat seit 2018
aus: berufundfamilie

Quelle: © Landkreis Börde

Anlage 8: Auskunft LSW

Seite 1/4

Netzplan Strom



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

Netzplan Trinkwasser



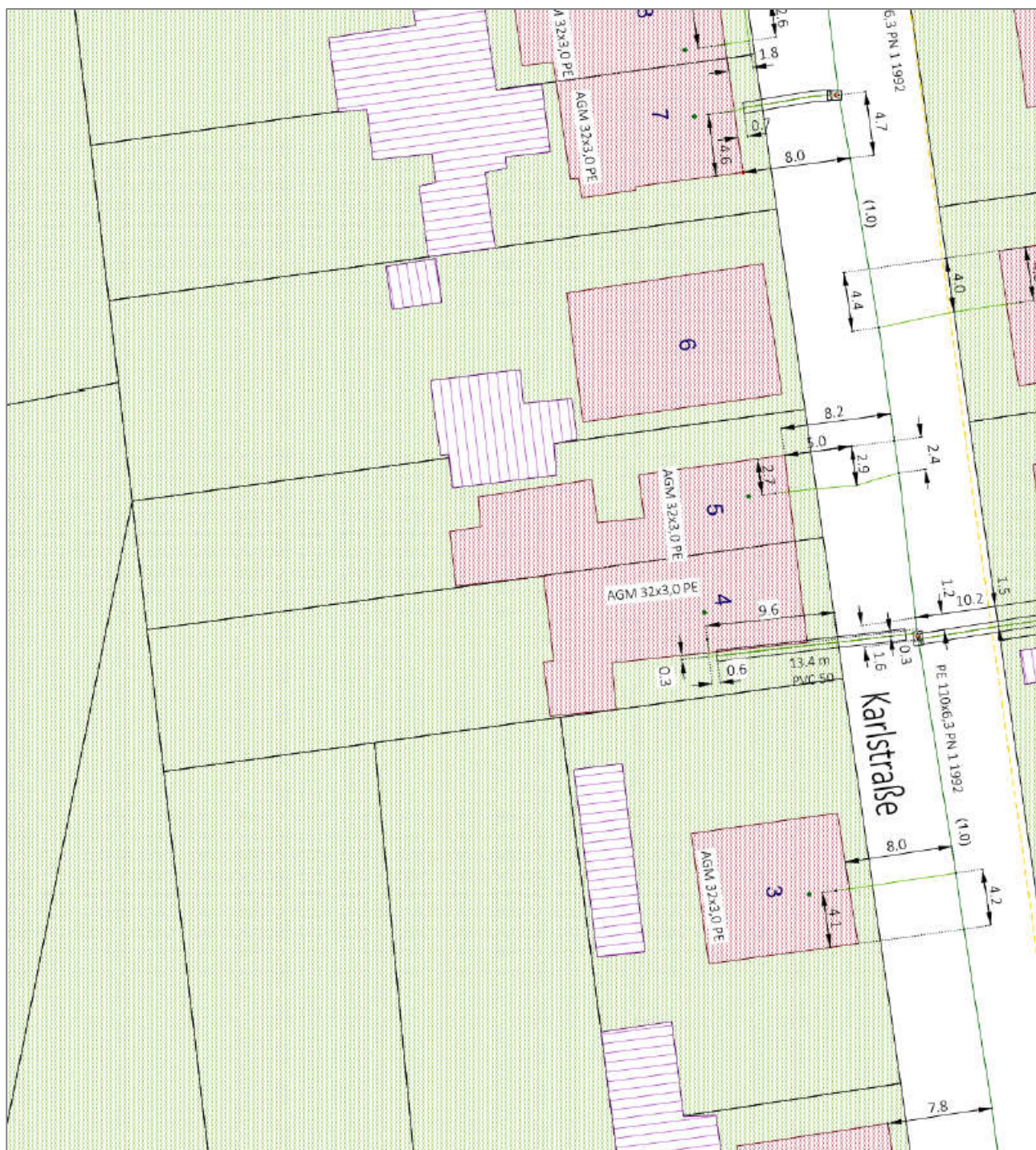
Quelle: © Der Leitungsplan wurde vom Versorger zur Verfügung gestellt.

Netzplan Schmutzwasser



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

Netzplan Erdgas



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



Anlage 9: Ermittlung des Ausstattungsstandards und der NHK 2010

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,7	0,3		
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,2	0,1	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	5,5 %	52,3 %	36,6 %	5,6 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung



Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010- Anteil [€/m ² BGF]
1	625,00	5,5	34,38
2	695,00	52,3	363,48
3	800,00	36,6	292,80
4	965,00	5,6	54,04
5	1.205,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			744,70
gewogener Standard = 2,5			

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 744,70 €/m² BGF
rd. 745,00 €/m² BGF



Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010- Anteil [€/m ² BGF]
1	735,00	5,5	40,43
2	820,00	52,3	428,86
3	940,00	36,6	344,04
4	1.135,00	5,6	63,56
5	1.415,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			876,89
gewogener Standard = 2,5			

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 876,89 €/m² BGF
rd. 877,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	745,00	206,99	76,38	569,03
Gebäudeteil 2	877,00	64,01	23,62	207,15
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				776,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Nebengelass

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00			
gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF



Anlage 10: Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Wertermittlungsstichtag

05. Mrz 2026

Modernisierungselemente

Max. Punkte	angesetzte Punkte	Jahr der Maßnahme	zu berücksichti- gende Jahre	Ermittelte Punktzahl
durchgeführt unterstellt				
1) Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung davon Dacheindeckung (Ziegel 2 Pkt; Bitumen 1 Pkt.) davon Wärmedämmung (2 Pkt.)	2 2 2	1 2 2	15 15 5	0,38 0,75 0,33
2) Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2001		
3) Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) davon Strom, Gas (2 Pkt.) davon Wasser, Abwasser (2 Pkt.)	1* 1 1	 2001 1	10	1,00 0,29
4) Modernisierung der Heizungsanlage davon Rohre, Heizkörper (1 Pkt.) davon Kessel, Warmwasserspeicher (1 Pkt.)	1* 1 1	 2023 1	17	1,00 0,85
5) Wärmedämmung der Außenwände davon je Außenwandseite (1 Pkt.) davon je angebaute Außenwand (1* Pkt)	3 1 2	2 2001 2001	5 0	0,33 1,00 0,00
6) Modernisierung von Bädern	2			
7) Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen davon Decken, Treppen (1 Pkt.) davon Fußböden, Wandbekleidung (1 Pkt.)	1* 1 2	 0,5 2016	15	0,00 0,30 1,00
8) Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung				
Modernisierungspunktzahl	20			7,23



Erläuterungen

Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen wurde eine Reduzierung der maximal zu vergebenden Punkte vorgenommen. Dieses Sachsen-Anhaltische-Modell berücksichtigt die unterschiedliche Nutzungsdauer der Gewerke wie folgt:

Modernisierungselemente	Zeit der Berücksichtigung (max.) Jahre
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35
Modernisierung der Heizungsanlage	20
Wärmedämmung der Außenwände	30
Modernisierung von Bädern	20
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25

*Leitungssysteme für Strom und Gas, Rohre und Heizkörper der Heizungsanlage und beim Innenausbau die Decken und Treppen sind bei Modernisierungen nach 1990 in der Regel als noch zeitgemäß angenommen worden. Bei der Wärmedämmung der Außenwände sind die angebauten Seiten des Gebäudes als wärme gedämmt angesehen worden. Sämtliche vorgenannte Modernisierungselemente haben für den zeitgemäßen Standard einen Punkt ohne Alterswertminderung erhalten.