



Immobilienbewertung Bosselmann

Immobilienbewertung Bosselmann | Schleiufer 41 | 39104 Magdeburg

Amtsgericht Haldensleben
- 9 K 16/24 -
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

bosselmann@ibbmd.de

Datum: 26.02.2025
Unser Zeichen: 2024/91

GUTACHTEN

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



Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Nebenglass
Objektadresse	39167 Hohe Börde OT Eichenbarleben Magdeburger Straße 39
Grundstücksgröße	1.740 m²
Wohnfläche	ca. 201 m²
Baujahr / Modernisierungen	ca. 1890 / ab 2000
Wertermittlungsstichtag	15.01.2025

Ausfertigung PDF

Das Gutachten besteht aus 49 Seiten, inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 16 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	6
3.1	Makro- und Mikrolage.....	6
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung	7
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
4.1	Wohnhaus.....	11
4.2	Nebengebäude (ehem. Stallungen und Scheune)	15
4.3	Außenanlagen.....	16
4.4	Folgenutzung	17
4.5	Flächenübersicht.....	17
5	Wertermittlung.....	19
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Sachwertermittlung	24
5.3	Ertragswertermittlung	29
5.4	Markt-/Verkehrswert.....	32
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
6.2	Verwendete fachspezifische Software.....	33

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 aus dem Denkmalverzeichnis
- Anlage 7 Auskunft Bauverwaltung
- Anlage 8 Auskunft WWAZ
- Anlage 9 Auskunft Avacon
- Anlage 10 Ableitung des Ausstattungsstandards und der NHK 2010
- Anlage 11 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer



1 Allgemeine Angaben

Objektart/Objektadresse/ Grundbuch- und Katasterangaben	Volleigentum an dem unten genannten Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie Nebengelass in 39167 Hohe Börde OT Eichenbarleben Magdeburger Str. 39 Grundbuch von Eichenbarleben, Blatt 1161 Gemarkung Eichenbarleben, Ifd. Nr. 1 Flur 5, Flurstück 78 1.740 m ²
Auftraggeber	Amtsgericht Haldensleben Stendaler Straße 18 39340 Haldensleben Auftrag vom 30.09.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Qualitäts-/ Wertermittlungstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	15.01.2025 <i>Anmerkung: Während Ortstermins konnten das Wohnhaus, die Nebengebäude und das Grundstück vollumfänglich besichtigt werden.</i>
Teilnehmer am Ortstermin	die Eigentümer sowie die unterzeichnende Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt: • Grundbuchabschrift vom 17.05.2024. Von den Eigentümern wurde zur Verfügung gestellt: • Wohngebäudeversicherungsschein; • Grundrisse und Informationen vom Bewertungsobjekt. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. abgefragt und überprüft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (online); • Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.01.2025; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.01.2025; • Auskunft bezüglich baubehördlicher Beschränkungen vom 16.01.2025; • Auskunft (Email) vom Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband vom 20.01.2025; • Auskunft (Email) von der Avacon Netz GmbH vom 21.01.2025; • Auskunft zu Bauplanungsrecht und Erschließungszustand (Email) von der Gemeinde Hohe Börde vom 14.01.2025;



Gutachtenerstellung
unter Mitwirkung von

- Auskunft (Email) aus dem Bauaktenarchiv des Landkreises Börde vom 15.01.2025;
- digitale Bodenrichtwertauskünfte;
- schriftliche Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 27.01.2025;
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Grundstücksmarktberichte 2021 und 2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Derzeitige Nutzung / Mieter und Pächter**

Grundstück und Gebäude werden von einer Miteigentümerin genutzt. Weitere Mieter und Pächter sind nicht vorhanden.

- **Gewerbebetrieb**

Besteht augenscheinlich nicht.

- **Bewegliche Gegenstände, mögliches Zubehör**

Der vorhandenen Einbauküche sowie dem Kaminofen wird ein Zeitwert in Höhe von insgesamt 2.000 € zugeschrieben.

- **Verdacht auf Hausschwamm**

Verdacht auf Hausschwamm kann abschließend nicht ausgeschlossen werden.

- **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Eine Bauakte ist gemäß Auskunft des Bauaktenarchiv nicht vorhanden. Baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen bestehen nach Auskunft des Landkreises Börde nicht (vgl. Anlage 7). Die Bewertung wird auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens ausgeführt.

- **Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Börde vom 15.01.2025 bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine Baulasten (vgl. Anlage 5).

- **Bodenverunreinigungen, Altlasten, Verdachtsflächen**

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Börde vom 14.01.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert. Insofern wird Altlastenfreiheit unterstellt.

- **Sonstige Besonderheiten**



Quelle: © LVermGeo Sachsen-Anhalt, Sachsen-Anhalt-Viewer;
Zugriff am 24.02.2025; eigene Darstellung

1. Das Bewertungsgrundstück wird zerschnitten von dem Grundstück Flurstück 455 (Eigentümer ist die Gemeinde). In der Örtlichkeit stellt sich dies allerdings so nicht dar. Vermutlich handelt es sich bei dem zuvor genannten Grundstück um einen ehemaligen Graben, der ggf. noch unterirdisch verläuft. Hier muss erforderlichenfalls eine Klärung herbeigeführt werden.
2. Während der Besichtigung fiel auf, dass westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende Flächen des Grundstücks Flurstück 445/35 von den Eigentümern des Bewertungsgrundstücks genutzt werden. Hierfür gibt es aussagegemäß keine rechtliche Grundlage. Bei der vorliegenden Bewertung wird dieser Umstand nicht berücksichtigt.



3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Makro- und Mikrolage

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Kreis	Landkreis Börde
(Einheits)Gemeinde	Hohe Börde
Ort und Einwohnerzahl	Eichenbarleben ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Hohe Börde. Es gibt insgesamt 14 Ortsteile mit rd. 18.900 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ¹ .
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1)	<u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg Zentrum (ca. 20 km) <u>nah gelegene größere Städte:</u> Haldensleben (ca. 15 km); Oschersleben (ca. 20 km); Helmstedt (ca. 30 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 1 im Ort <u>Autobahnauffahrt:</u> A 2 in ca. 3 km (AS Bornstedt)
innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt ist in der gewachsenen Ortslage von Eichenbarleben, direkt an der Bundesstraße 1 gelegen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil	überwiegend wohnwirtschaftliche, teils kleingewerbliche Nutzungen in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen	Lärmimmissionen durch zeitweises erhöhtes Verkehrsaufkommen
topografische Grundstückslage	weitestgehend eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: ca. 25 m mittlere Tiefe: ca. 90 m Grundstücksgröße: 1.740 m ² <i>annähernd regelmäßige Grundstücksform</i>
-------------------------------------	--

¹ https://de.wikipedia.org/wiki/Hohe_Börde, Zugriff am 23.02.2025



3.3 Erschließung

Straßenart und -ausbau

Magdeburger Straße: Durchgangsstraße (Bundesstraße); zweispurige Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden und befestigt mit Betonverbundsteinpflaster; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum nur eingeschränkt und auf dem Grundstück ausreichend gegeben

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung
(vgl. Anlagen 6 und 7)

Das Grundstück ist an das öffentliche Abwasser- und Trinkwassernetz angeschlossen und verfügt über einen Strom-, Gas- und Telefonanschluss (Glasfaser liegt in der Straße vor dem Grundstück an). Offene Erschließungsbeiträge sind, soweit bekannt, nicht vorhanden.

Wasser/
Abwasser Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweck-
 verband (WWAZ)
 Postfach 1233
 39322 Wolmirstedt

Strom/Gas Avacon Netz GmbH
 Anderslebener Straße 62
 39387 Oschersleben

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten
(vgl. Anlage 3 sowie die Ausführungen unter Tz. 2)

Wohnhaus und Nebengebäude befinden sich jeweils in ein- oder zweiseitiger Grenzbebauung. Die weitergehenden Einfriedungen bestehen aus Mauer oder Zaun. Es werden geordnete Grenzverhältnisse unterstellt.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Der Baugrund scheint hinreichend tragfähig.

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 Privatrechtliche 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) ein Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft. Die Eintragung hat keinen Einfluss auf diese Wertermittlung.

Anmerkung: 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.

Bodenordnungsverfahren	Soweit bekannt, ist das Grundstück zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten	Soweit bekannt, nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis
(vgl. Anlage 5)

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Börde, Bauordnungsamt vom 15.01.2025 gibt es bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz
(vgl. Anlage 6)

Gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Mitarbeiters des Landkreises 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 und Grünfläche dargestellt (siehe unten).



Quelle: © Auszug aus dem FNP, wurde von der Gemeinde zur Verfügung gestellt



verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Objekt liegt teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Für diesen Bereich ist die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der südliche Grundstücksbereich liegt im Außenbereich. Die Bebaubarkeit ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Eine Bauakte ist nach Auskunft des Kreisarchivs des Landkreis Börde nicht vorhanden. Nach Auskunft des Bauordnungsamtes SG Bauverwaltung gibt es keine baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen. 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. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) und sonstige Flächen nach § 3 Abs. 5 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.

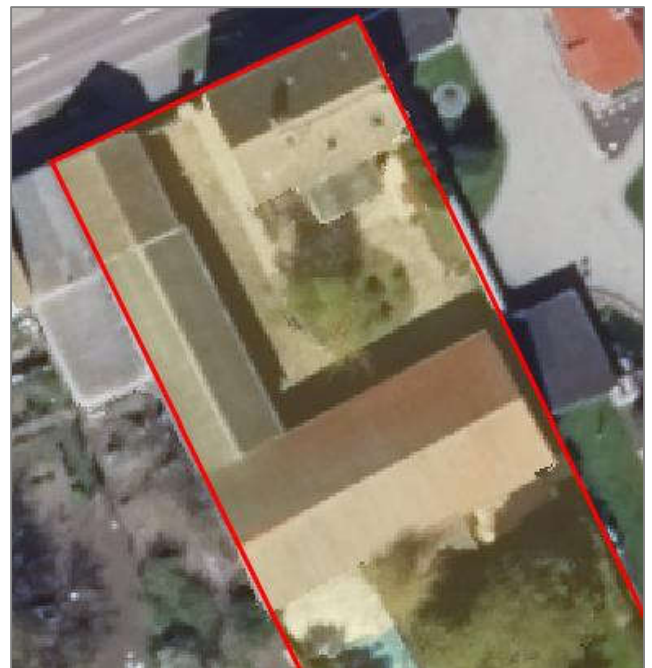
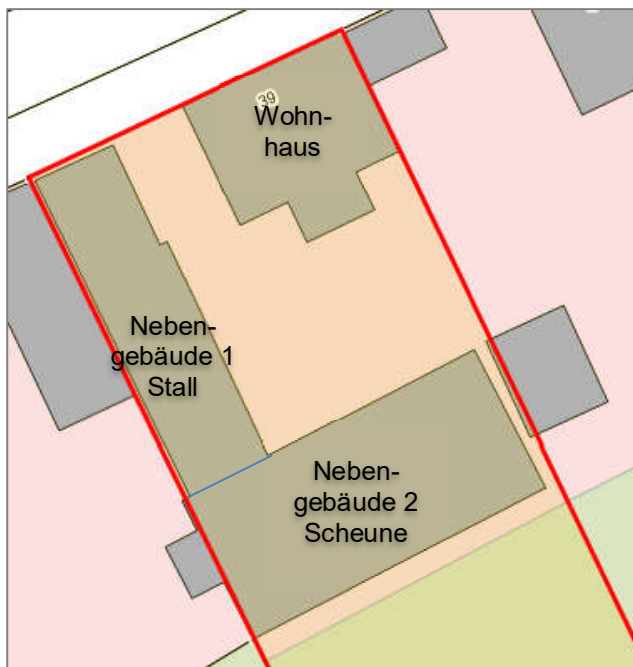
Eine Gewähr für Ergebnisse, die auf Auskünften anderer Stellen beruhen, kann nicht übernommen werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte der Teilnehmer an der Besichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie ggf. vorhandener technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, die Funktionsfähigkeit wird unterstellt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaut.



Quelle: © LVermGeo LSA, Sachsen-Anhalt-Viewer; Zugriff am 21.02.2025



straßenseitige Grundstücksansicht



hofseitige Ansicht des Wohnhauses



4.1 Wohnhaus

Gebäude	Einfamilienhaus, freistehend; zwei Vollgeschosse, voll unterkellert, teilweise zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss; hofseitiger Eingangsvor- bau	
Baujahr	um 1890	gem. Angabe
Modernisierungen (wesentliche nach 1990 erfolgte Modernisierungen)	1989 2000 2014 2017	Neueindeckung Dach Einbau einer Gaszentralheizung sowie isolierverglaster Fenster Modernisierung des gesamten Innenaus- baus sowie Einbau einer Brennwerttherme DG-Ausbau
Konzeption / Flächen / Grund- rissgestaltung	Der Zugang in das Erdgeschoss des Hauses ist über einen Eingangsbereich im Keller oder über den Eingangsvor- bau möglich. Jeweils über eine Treppe ist die Diele im EG (Hochparterre) erreichbar, von der unmittelbar ein Bad und das Esszimmer begehbar sind. Über das Esszimmer sind die Wohnküche und ein großzügiger Wohnbereich zu be- gehen. Im Obergeschoss befinden sich eine zentrale Diele, ein Bad ein Zimmer mit WC und drei weitere Zimmer. Im Dachge- schoss gibt es ein Arbeitszimmer und einen nicht ausgebauten, aber ausbaubaren Bereich. Insgesamt stehen somit im Haus in EG, OG und DG ca. 201 m² Wohnfläche zur Verfü- gung. Zusätzlich gibt es im DG ca. 22 m² und im KG ca. 78 m² Nutzfläche. Zur genauen Flächenaufstellung siehe die Ausführungen unter Tz. 4.5.	
Energieeffizienz	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund der Bauweise und des Baujahres von einer ausreichenden Ener- gieeffizienz auszugehen.	
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist insgesamt nicht barrierefrei. Die Barriere- freiheit ist nur mit hohem baulichem Aufwand herzustellen. Nach Einschätzung der Sachverständigen führt dies auf dem örtlichen Grundstücksmarkt derzeit nicht zu Wertabschlägen.	
Außenansicht	Mauerwerk, verputzt und gestrichen	
Gebäudekonstruktion		
Bauweise	Mauerwerk- und Fachwerkbauweise	
Unterkellerung	vollständig unterkellert	



Fundamente	mutmaßlich Streifenfundamente
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, Holzfachwerk oder Leichtbau
Geschossdecken	über KG massive Kappendecke, sonst Holzbalken
Treppe	Holztreppenanlage vom Keller- bis in das Dachgeschoss aus dem Jahr der Modernisierung; Steintreppe im Vorbau
Dachform/Dacheindeckung	Giebeldach in Holzkonstruktion mit Hartsteineindeckung; Regenrinnen und – fallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserinstallation	Ableitung in kommunales Netz
Elektroinstallation	gute Ausstattung aus dem Jahr der Modernisierung
Heizung	Gaszentralheizung mit Verteilung über Plattenheizkörper mit Regeltechnik oder Fußbodenheizschleifen; Warmwasserbereitung zentral über Heizungsanlage

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Teppichboden, Fliesen, Laminat, Kork
Wandbekleidungen	Tapete oder Putz mit Farbanstrich; in den Nassbereichen von Küche und Bad Fliesen, tlw. bis in 2 m Höhe, tlw. raumhoch
Deckenkleidungen	Tapete oder Putz mit Farbanstrich, tlw. mit integrierter Beleuchtung
Fenster	isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff
Türen	Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen, tlw. mit Verglasung; jeweils aus dem Baujahr oder dem Jahr der Modernisierung
Sanitäreinrichtung	KG: Waschküche mit WC, Pissoir und Waschbecken; EG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken; OG: WC mit Waschbecken; Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken;

jeweils weiße Sanitärobjekte in guter Ausstattung und Qualität

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile	Eingangsvorbau
Besondere Einrichtungen	Einbauküche, Kaminofen
Besonnung und Belichtung	durchschnittlich
wirtschaftliche Wertminderung	keine
Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung	Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem guten baulichen und gepflegten Zustand. Sowohl die technische als auch die Innenausstattung entsprechen aktuellen Bedürfnissen und Standards. Die Grundrissgestaltung ist großzügig sowie individuell und modern. Zwar gibt es gefangene Räume und Durchgangszimmer, was aufgrund der jeweiligen Nutzung jedoch nicht störend ist. Insgesamt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein gepflegtes, modernes und großzügig gestaltetes Einfamilienwohnhaus in der gewachsenen Ortslage von Eichenbarleben mit umfangreichem Nebengelaß und einem großen Grundstück.

Fotoansichten vom Wohnhaus



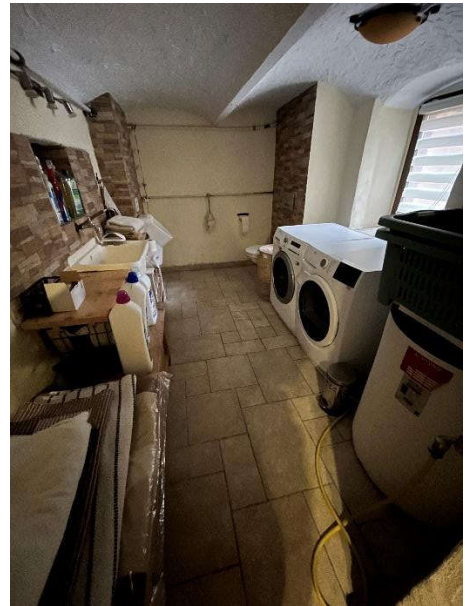
Eingangsvorbau mit Treppe zum Hof



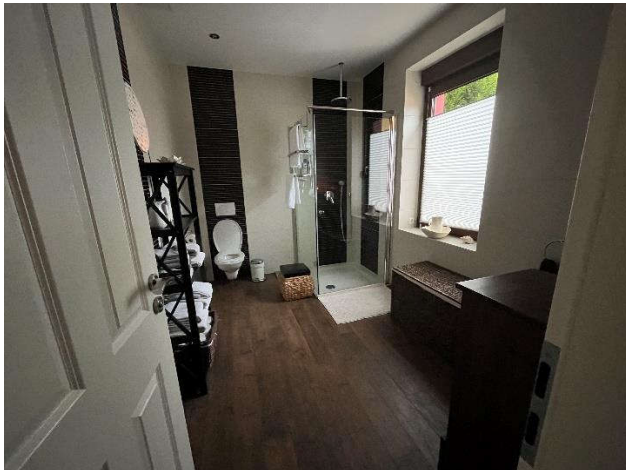
Keller mit Blick in Richtung Eingangsvorbau sowie Treppe in das EG



Kellerraum mit Heizungskessel



Waschküche



Duschbad im EG



Küche



Wohnbereich im EG



Bad im OG

4.2 Nebengebäude (ehem. Stallungen und Scheune)

Auf dem Grundstück gibt es westlich und südlich des Wohnhauses Nebengebäude, die ursprünglich als Stallungen und Scheune errichtet wurden. Die Gebäude befinden sich jeweils in einem guten baulichen Zustand und sind nutzbar.



Nebengebäude 1



Grundstückszufahrt mit Ansichten von
Nebengebäude 1 und Wohnhaus

Nebengebäude 1 wurde mutmaßlich 1890 als Stallgebäude mit Heuboden errichtet. Es ist massiver Bauweise (Mauerwerk und Naturstein) und fassadenseitig teilweise verputzt mit Farbanstrich. Es verfügt über einen Stromanschluss. Die Dacheindeckung ist aus Wellblechplatten oder Hartstein. Lagermöglichkeiten bestehen auf zwei Ebenen. Der bauliche Zustand ist gut.



hofseitige Ansicht



Nebengebäude 2

gartenseitige Ansicht

Nebengebäude 2, vermutlich ebenfalls Baujahr 1890, wurde ehemals als Scheune errichtet. Das Gebäude ist ein- bis zweigeschossig und nicht unterkellert. Das Dach wurde 1995 mit Dachsteinen neu eingedeckt und der Zwischenboden 2020 erneuert. Ein Elt-Anschluss ist vorhanden und wurde ebenfalls erneuert. Der bauliche Zustand ist gut, die Nutzbarkeit ist gegeben.

4.3 Außenanlagen

Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Gas und Strom; Einfriedungen (Mauer, Zaun, elektrisch betriebene Toranlage); Hof- und Wegebefestigungen; Swimmingpool (4 m x 10 m); Terrasse mit überdachtem Freisitz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Brunnen



Swimmingpool



Gartenansicht



4.4 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und diversen Nebengebäuden bebaut, Aufgrund der Aufteilung der Räume und des vorhandenen Wohnflächenangebots kann als wirtschaftlichste Folgenutzung für das Bewertungsgrundstück die Nutzung als Einfamilienhaus zugrunde gelegt werden.

4.5 Flächenübersicht

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wurde während der Besichtigung mittels Grobmaß wie folgt ermittelt und ist nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

EG	Eingang	6,74	m ²	OG	Diele	8,33	m ²
	Diele	8,43	m ²		Bad	7,28	m ²
	Bad	8,08	m ²		Zimmer 1	15,52	m ²
	Essen	12	m ²		WC	2,69	m ²
	Küche	18,89	m ²		Zimmer 2	12,28	m ²
	Wohnen	35,33	m ²		Zimmer 3	16,93	m ²
					Schlafen	18,23	m ²
		89,47	m ²			81,26	m ²
KG	Eingang	6,08	m ²	DG	Arbeiten	30,25	m ²
	Treppenhaus	10,48	m ²		Abstell	21,62	m ²
	Waschküche/WC	8	m ²		(ausbaufähig)		
	Abstell	15,33	m ²				
	Abstell	9,78	m ²				
	Heizung	13,67	m ²				
	Hobby	14,33	m ²				
		77,67	m ²				

Insgesamt stehen in EG, OG und DG des Wohnhauses 200,98 m² Wohnfläche zur Verfügung. In der Wertermittlung werden rd. 201 m² angesetzt. Zudem gibt es im Kellergeschoss rd. 78 m² Nutzfläche, die tlw. auch beheizbar ist sowie dadurch und auf Grund des Ausbauzustands einer höherwertigen Nutzung als nur Abstellfläche zugeführt werden kann.

In den Nebengebäuden sind insgesamt rd. 750 m² Nutzfläche auf zwei Etagen vorhanden. Die Nutzfläche wurde überschlägig mit Hilfe eines Nutzflächenfaktors aus der BGF errechnet.



Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächen (BGF) werden auf der Grundlage des vorliegenden Liegenschaftskatasters mit Hilfe der Messfunktion des Sachsen-Anhalt-Viewers ermittelt und sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden.

Wohnhaus	KG	12,50	m	x	9,60	m	=	120,00	m ²
		5,30	m	x	3,00	m	=	15,90	m ²
	EG	12,50	m	x	9,60	m	=	120,00	m ²
		5,30	m	x	3,00	m	=	15,90	m ²
	OG	12,50	m	x	9,60	m	=	120,00	m ²
	DG	12,50	m	x	9,60	m	=	120,00	m ²
								511,80	m ²

Nebengebäude 1 (ehem. Stallungen)	EG	6,00	m	x	7,80	m	=	46,80	m ²
		6,50	m	x	17,00	m	=	110,50	m ²
	DG	6,00	m	x	7,80	m	=	46,80	m ²
		6,50	m	x	17,00	m	=	110,50	m ²
								314,60	m ²

Nebengebäude 2 (ehem. Scheune)	EG	23,50	m	x	11,00	m	=	258,50	m ²
	DG	23,50	m	x	11,00	m	=	258,50	m ²
								517,00	m ²

5 Wertermittlung

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. Diese sind auf dem örtlichen Grundstücksmarkt in mittlerer Qualität vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren ergebnisunterstützend durchgeführt wird.

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 und mit dem Ertragswert plausibilisiert.

Im Rahmen der Wertermittlung wird das vorliegende Bewertungsgrundstück in zwei Bewertungsteilbereiche untergliedert. Auf der einen Seite erfolgt die Bewertung eines Teilbereichs mit einer Größe von ca. 1.000 m², welcher der bestehenden Bebauung zugeordnet wird und als baureifes Land bewertet wird. Der verbleibende Bereich des Bewertungsobjekts mit einer Größe von 740 m² wird als Gartenland separat unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens im Rahmen der Bodenwertermittlung bewertet.

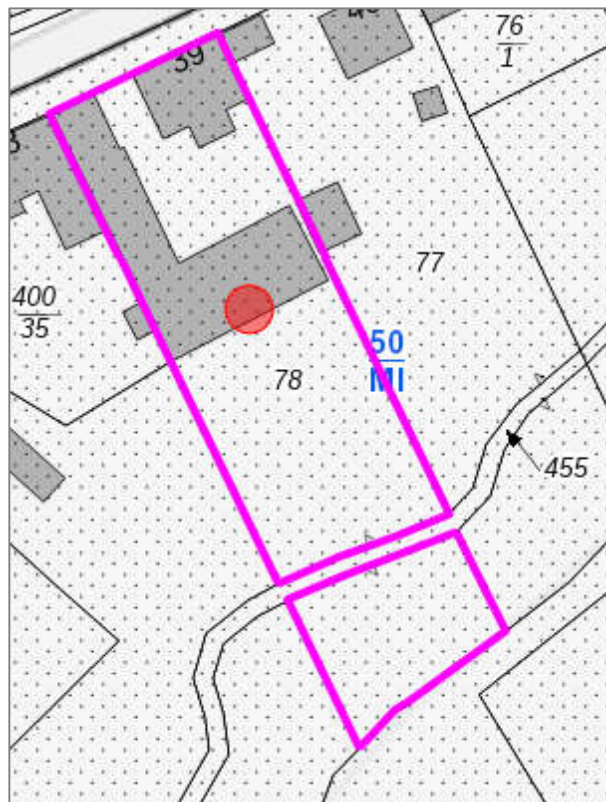
5.1 Bodenwertermittlung

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 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 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 Bewertungsgrundstücks beträgt **50,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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



Quelle: © Geodatenportal Sachsen-Anhalt; Zugriff am 23.02.2025



Beschreibung des Bewertungsteilbereichs 1 – baureifes Land

Wertermittlungsstichtag	15.01.2025
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	frei
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)
Bauweise	offen
Geschosszahl	II
Grundstücksfläche	1.740 m ² davon 1.000 m ²

Bodenwertermittlung

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 50,00 €/m²	
Anpassungen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	15.01.2025	× 1,05	E1
Entwicklungszu- stand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Lage	mittlere Lage	einfache Lage an der B1	× 0,80	E2
Grundstücksgröße	o. A.	1.000 m ²	× 1,00	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 42,00 €/m²	
Fläche			× 1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 42.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Bewertungsteilbereichs 1 - baureifes Land beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 insgesamt **42.000,00 €**.

E1: Der Bodenrichtwert wurde vom Stichtag 01.01.2022 zum Stichtag 01.01.2024 um 15 €/m² von 35 €/m² auf 50 €/m² angehoben. Dies entspricht einer durchschnittlichen monatlichen Steigerung von 1,8 %. Nach Einschätzung der Sachverständigen ist in der Lage des Bewertungsobjekts mit einer weiteren, allerdings geringeren Steigerung des Bodenwertniveaus seit dem Richtwertstichtag 01.01.2024 zu rechnen. Vorliegend wird von einer Steigerungsrate von ca. 5 % p.a. ausgegangen. Es wird eine konjunkturelle Anpassung von 5 % angesetzt.

E2: Durch die unmittelbare Lage an der B1 ist zeitweise mit überdurchschnittlichen Lärmimmissionen zu rechnen. Die Sachverständige hält einen Lageabschlag in Höhe von 20 % für angemessen.

E3: Das Bodenrichtwertgrundstück ist nicht durch eine Grundstücksfläche definiert. Der Bewertungsteilbereich weist eine übliche Größe für das durchschnittliche Grundstücke in der Zone auf. Eine Flächenanpassung muss daher nicht erfolgen.



Beschreibung des Bewertungsteilbereichs 2 – Gartenland

Wertermittlungsstichtag	15.01.2025
Entwicklungszustand	sonstige Flächen nach § 3 (5) ImmoWertV
beitragsrechtlicher Zustand	frei
Art der baulichen Nutzung	Gartenland
Grundstücksfläche	740 m²

Der Bewertungsteilbereich ist nicht baulich nutzbar. Es erfolgt die Einordnung als Gartenland. Für derartige Nutzungen liegen in Sachsen-Anhalt keine Bodenrichtwerte vor. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Kaufpreise für Gartenlandflächen ausgewertet. Die Auswertung erfolgt getrennt für Hausgärten, Eigentumsgärten und Dauerkleingärten.

Die Kategorien werden wie folgt definiert:

- **Hausgarten:** Dieser Typ Garten dient vordergründig der gärtnerischen Betätigung. Hierzu zählen sowohl der selbstständig handelbare Garten im Außenbereich meist ohne Strom-, Wasserversorgung, Entsorgung, mit erhöhtem Anteil an Obst- und Gemüseanbau als auch "hausnahes" Gartenland, welches sich im rückwärtigen Bereich außerhalb baulich nutzbarer Flächen befindet.
- **Eigentumsgarten:** Der Eigentumsgarten wird auf verschiedene Weise, z. B. als Wochenend-, Erholungs- oder Wohngarten genutzt. Selbst wenn er in der Nutzungsart einem Kleingarten entspricht, gilt er nicht als Kleingarten im Sinne des §1 BKleingG. Häufig ist er größer als 400 m², die Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung sind meist gesichert. Verstärkt wird diese Art Garten als Saisonwohnsitz genutzt. Er enthält einen erhöhten Anteil an Rasenflächen und Ziergehölzen und ist selbstständig nutzbar.
- **Dauerkleingärten:** Unter Diesem Typ Garten werden Kleingärten nach § 1 BKleingG registriert. Demnach sind es Kleingärten, welche dem Nutzer (Pächter) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dienen. In der Regel sind mehrere Einzelgärten zu einer Kleingartenanlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst. Es gibt Verkäufe parzellierter aber auch nicht parzellierter Kleingärten, was bei diesem Gartentyp zu großen Flächenanteilen führt.

Die vorliegende Gartenfläche ist wegen der derzeitigen Nutzung als Hausgarten einzustufen.

Hausgärten	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		% vom nächstgelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2022	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2021	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Großstädte	6	7	376	390	32,50	10,45	30,4	9,1	-14,3	-3,6	+211
Großstadtrand	4	0	654	411	12,00	4,63	21,8	14,2	-	-	-
Mittelzentren	4	12	370	474	27,00	10,59	67,5	25,6	-66,7	-21,9	+155
Grundzentren/Kleinstädte	27	29	644	675	5,00	4,00	20,0	22,2	-6,9	-4,6	+25,0
Dörfer	76	92	518	588	3,20	3,17	16,5	23,4	-17,4	-11,9	+0,9

Quelle: © Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023; Seite 91



Nach Auswertungen des Gutachterausschusses betrug der mittlere Kaufpreis von Hausgartenflächen im Jahr 2021 in Dörfern in Sachsen-Anhalt 3,17 €/m² und 2022 3,20 €/m². Mit Bezug auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert resultiert der Kaufpreis in einem relativen Preis von 23,4 % für 2021 bzw. 16,5 % für das Jahr 2022. Die Bewertungsteilfläche ist größer als der Median der Stichprobe.

Der zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjekts beträgt 50,00 €/m². Die Bewertungsfläche ist mit 750 m² etwas größer als der Median der Stichprobe mit 518 m² (in 2022) bzw. 588 m² (in 2021). Aufgrund der Größe der Fläche werden 15 % des Bodenrichtwerts als marktgerecht eingestuft. Auf die zuvor dargestellte konjunkturelle Anpassung des Baulandbereichs wird hier verzichtet.

Ausgehend von diesen Werten wird der Wert der Hausgartenfläche eingeschätzt mit 50 €/m² x 15 % = 7,50 €/m².

Der Bodenwert der Bewertungsteilfläche wird ermittelt mit 7,50 €/m² x 740 m² = 5.550,00 €.

Der Bodenwert der Gartenlandfläche wird im Rahmen der Sach- und Ertragswertermittlung des bebauten Bewertungsteilbereichs mit 5.550,00 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst. Der Wertanteil der Außenanlagen wird dem Teilbereich Bauland zugeordnet.

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	Scheune	Stall
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	749,00 €/m² BGF	258,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	512,00 m²	517,00 m²	315,00 m²
Zuschlag für DG-Teilausbau	+	6.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	389.488,00 €	133.386,00 €	110.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	719.384,34 €	246.363,94 €	203.631,75 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	719.384,34 €	246.363,94 €	203.631,75 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	12 Jahre	12 Jahre
• prozentual		57,50 %	70,00 %	70,00 %
• Faktor	x	0,425	0,3	0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	305.738,34 €	73.909,18 €	61.089,52 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		440.737,04 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	17.629,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	458.366,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	500.366,52 €
Sachwertfaktor	x	0,56
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	280.205,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	12.494,00 €
Sachwert	=	292.699,25 €
	rd.	290.000,00 €



Erläuterungen zu den Wertansätzen

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis in der Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude. Siehe hierzu die detaillierte Darstellung unter Tz. 4.5.

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 10 zu diesem Gutachten. Für das Nebengebäude 1 (ehem. Stall) wird der NHK-Ansatz für Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager mit dem Ausstattungsstandard 3 gewählt; dementsprechend erfolgt ein Ansatz von 350 €/m² BGF. Für das Nebengebäude 2 (ehem. Scheune) erfolgt der Ansatz in Anlehnung an die veröffentlichten NHK-Werte für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen in Fachwerkausführung in Höhe von 258 €/m² BGF.

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 Dachgeschossteilausbau). Vorliegend werden für den teilweisen DG-Ausbau zu Wohnzwecken 30 m² x 200 €/m² Wohnfläche = 6.000 € zusätzlich in Ansatz gebracht.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile / Einrichtungen

An dieser Stelle wird der Zeitwert der Bauteile erfasst, welche nicht in den NHK inbegriffen sind. Allerdings sind besondere Bauteile / Einrichtungen im Wert von bis zu 3 % des alterswertgemindernten vorläufigen Gebäudesachwerts in dem vom Gutachterausschuss genutzten Modell des hier verwendeten Sachwertfaktors bereits berücksichtigt. Der Eingangsvorbau wird zudem bereits in der BGF des Wohnhauses berücksichtigt. Der Zeitwert der besonderen Einrichtungen wird gesondert ausgewiesen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis 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 184,70.

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. 17.600 €. Die unter Tz. 4.3 beschriebenen Außenanlagen werden in ihrem Zeitwert auf 30.000 € geschätzt und übersteigen den Modellwert somit um 12.400 €, sodass eine Modellkorrektur in dieser Höhe bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgen muss.

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses, in dem auch der Sachwertfaktor abgeleitet wird, beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für das Wohnhaus. Für die Nebengebäude werden jeweils in Anlehnung an die Anlage 1 der ImmoWertV 40 Jahre 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 Wohnhaus wurde ca. 1890 errichtet. Die rein rechnerische RND am Wertermittlungsstichtag beträgt folglich 80 Jahre – (2025 – 1890 =) 135 Jahre = 0 Jahre. Darüber hinaus müssen die bisher erfolgten Modernisierungen des Gebäudes berücksichtigt werden. Unter Anwendung des sachsen-anhaltinischen Modells zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergeben sich rd. 9 von 20 möglichen Modernisierungspunkten (siehe Anlage 11). Entsprechend der ImmoWertV, Anlage 2 errechnet sich so eine wirtschaftliche RND von rd. 34 Jahren. Diese berechnete Restnutzungsdauer wird vorliegend als zutreffend eingeschätzt und in der Bewertung angehalten. Die Restnutzungsdauer der Nebengebäude wird am Wertermittlungsstichtag mit 12 Jahren eingeschätzt.

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 Ausführungen unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/sachwertfaktoren. Das Modell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser im Landkreis Börde für die Baujahre vor 1991 basiert auf einer Stichprobe mit den umseitig dargestellten Merkmalen. Der Bezugszeitpunkt ist Juli 2023.



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

Quelle: © www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/455427,501/sachwertfaktor vor 1991.pdf

Die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts befinden sich, bis auf den vorläufigen Sachwert und die Größe der Grundstücksfläche, innerhalb der Spanne der Stichprobe. Die vom Gutachterausschuss veröffentlichte Regressionsgleichung kann daher nur bedingt angewendet werden. Unter Anwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Regressionsgleichung für einen vorläufigen Sachwert von 320.000 € und einer Grundstücksfläche von 1.650 m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,76. Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften, insbesondere wegen der vergleichsweise großen Nebenflächen (200 m² Wohnfläche vs. 750 m² Nutzfläche in den Nebengebäuden) muss der objektbezogene Sachwertfaktor deutlich unter 0,76 angesetzt werden. Zudem sind nach Kenntnis der Sachverständigen die Nachfrage und somit auch die Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken im Bereich des Bewertungsobjekts teils deutlich gesunken. Die Unterzeichnerin bewertet die vorgenannten Einflussfaktoren mit einem Abschlag in Höhe von 20 Prozentpunkten am oben genannten Sachwertfaktor. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird mit 0,56 angehalten.

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.

Vorliegend erfolgt die Modellkorrektur für die Außenanlagen in Höhe von 12.400,00 € x 0,56² = 6.944 € sowie der Ansatz des Bodenwerts für das Gartenland in Höhe von 5.550,00 €.

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt 12.494,00 €.

² Sachwertfaktor



5.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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



Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Eichenbarleben Magdeburger Straße 39	Wohnhaus inkl. Nebengebäude und Grundstück	201,00	~6,00	1.200,00	14.400,00
Summe		201,00		1.200,00	14.400,00

jährlicher Rohertrag		14.400,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.600,00 €
jährlicher Reinertrag	=	10.800,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,00 % von 42.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	840,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.960,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,499
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	244.010,04 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	286.010,04 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	286.010,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	5.550,00 €
Ertragswert	=	291.560,04 €
	rd.	290.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnflächenaufstellung ist unter Tz. 4.5 dargestellt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aus den Immobilienpreisspiegeln des IVD, aus Internetrecherchen sowie aus den diesbezüglichen Auswertungen des Gutachterausschusses in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der gewachsenen Ortslage von Eichenbarleben. Die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage ist zum Wertermittlungsstichtag als verhalten zu klassifizieren. Hinsichtlich von Ausstattung des Wohnhauses sowie verfügbaren Nebenflächen und Grundstück kann das Bewertungsobjekt in dieser Lage dem mittleren Wohnwert zugeordnet werden. Der Gutachterausschuss weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 durchschnittliche Mietwerte für Wohnungen mit einem mittleren Wohnwert in Dörfern des Landkreises Börde in Gebäuden mit Baujahr bis 1948 von 4,00 €/m² bis 5,50 €/m² aus. Für Eichenbarleben selbst konnten keine Mietangebote recherchiert werden. Für Randlagen in Magdeburg gibt es aktuelle Angebote für hinsichtlich der Wohnfläche vergleichbare Häuser in Höhe von 2.100 € und 1.800 € sowie in der Stadt Wanzleben ebenfalls für 2.100 €. Die beschriebene Ausstattung ist jeweils mit der des Bewertungsobjekts vergleichbar.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Eigenschaften und Ausstattungen hält die Sachverständige den Mietansatz von 1.200 € (= 6,00 €/m² bei rd. 200 m² Wohnfläche) monatlich für die Nutzung von Wohnhaus, aller Nebengebäude und des Grundstücks für angemessen und hält diesen in der Bewertung an.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten werden hier anhand der Veröffentlichungen in [1, Band 3] ermittelt. Es ergibt sich ein pauschaler Ansatz von 25 % des Jahresrohertrags.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe hierzu die Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der „Marktanpassungsfaktor“ im Ertragswertverfahren, da er auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet wird.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses sind keine Liegenschaftszinssätze für Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht worden. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb auf der Grundlage der Veröffentlichungen in [1, Band 3] ermittelt. Es wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz aufgrund der Objektbesonderheiten von 2,50 % in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Ertragsbesonderheiten, Bauschäden etc.) müssen berücksichtigt werden, wenn das Bewertungsobjekt von den Modellannahmen abweicht. Siehe hierzu die Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Allerdings erfolgt vorliegend nur der Bodenwertansatz für das Gartenland in Höhe von 5.550 €. Die Modellkorrektur für die Außenanlagen ist nicht erforderlich, da diese bereits im Mietansatz berücksichtigt wird.



5.4 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.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **290.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. **290.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebenglass bebaute Grundstück in 39167 Hohe Börde OT Eichenbarleben, Magdeburger Straße 39

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Eichenbarleben</i>	5	78

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 mit rd.

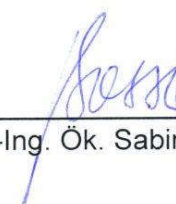
290.000,00 €

in Worten: zweihundertneunzigtausend 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 26. Februar 2025


Dipl.-Ing. Ök. Sabine Bosselmann
Sachverständige für
Beurteilung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
Öffentlich bestellt und vereidigt
Industrie- und Handelskammer Magdeburg

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)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

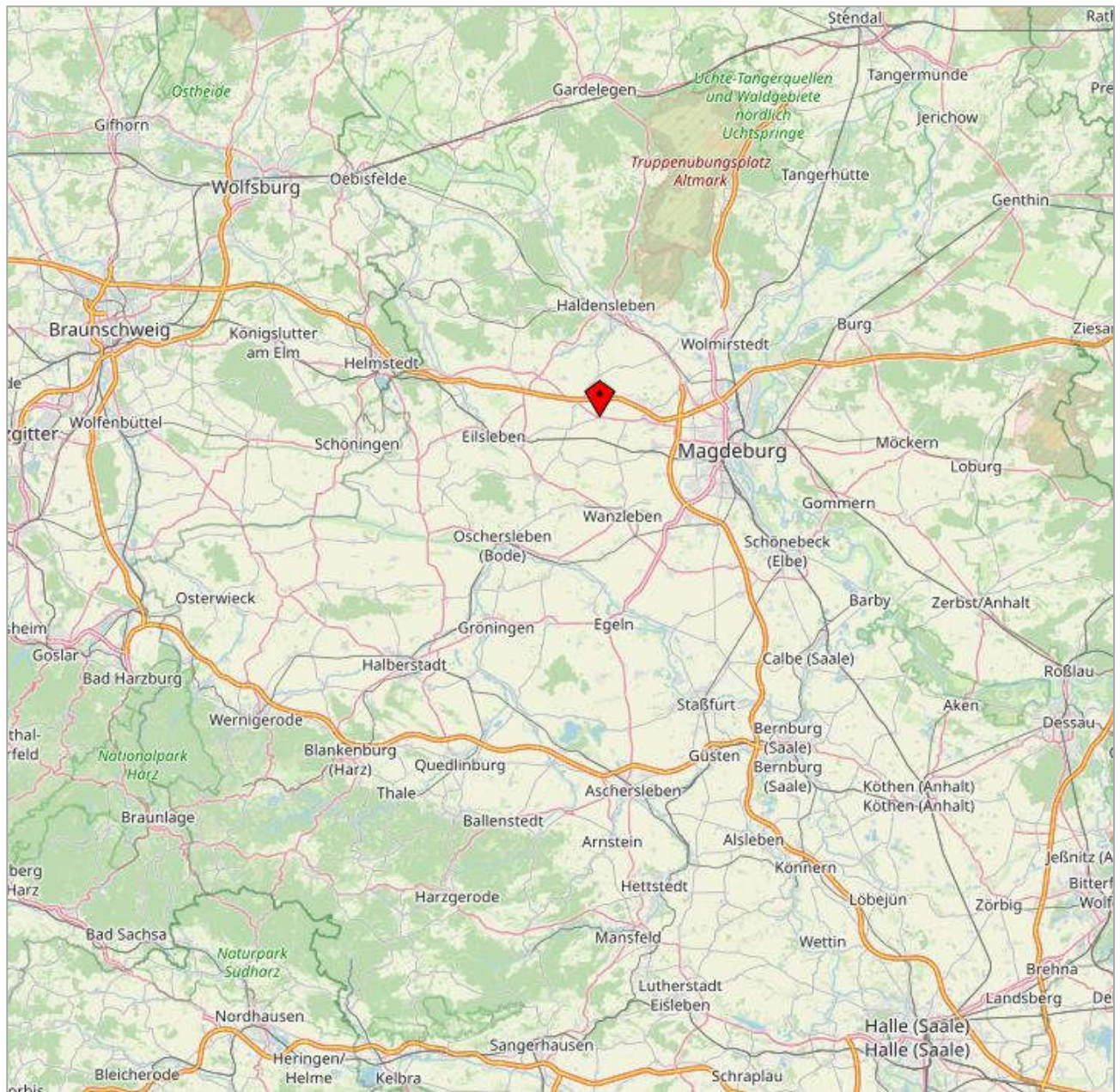
6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [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

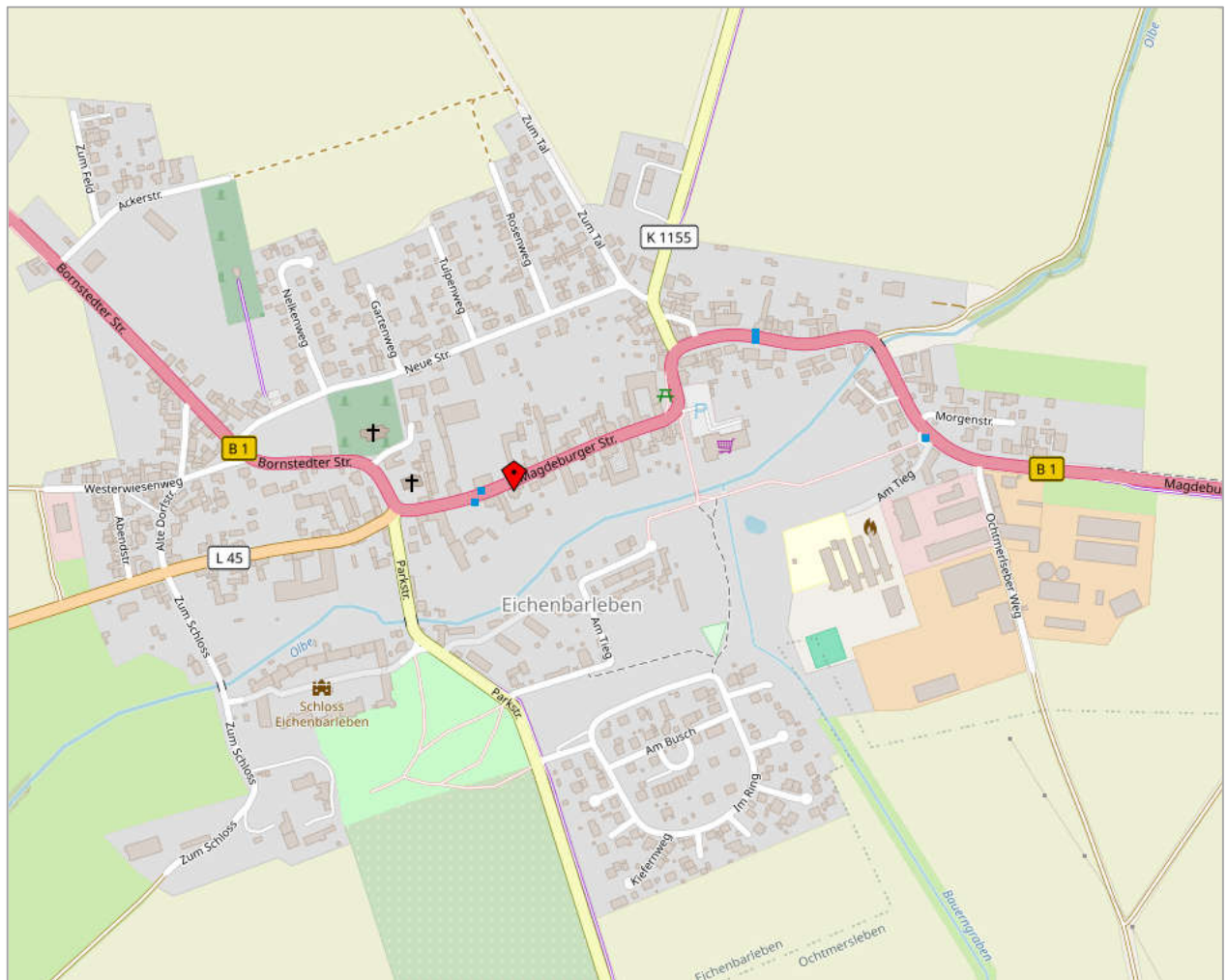
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand Februar 2025) erstellt.

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

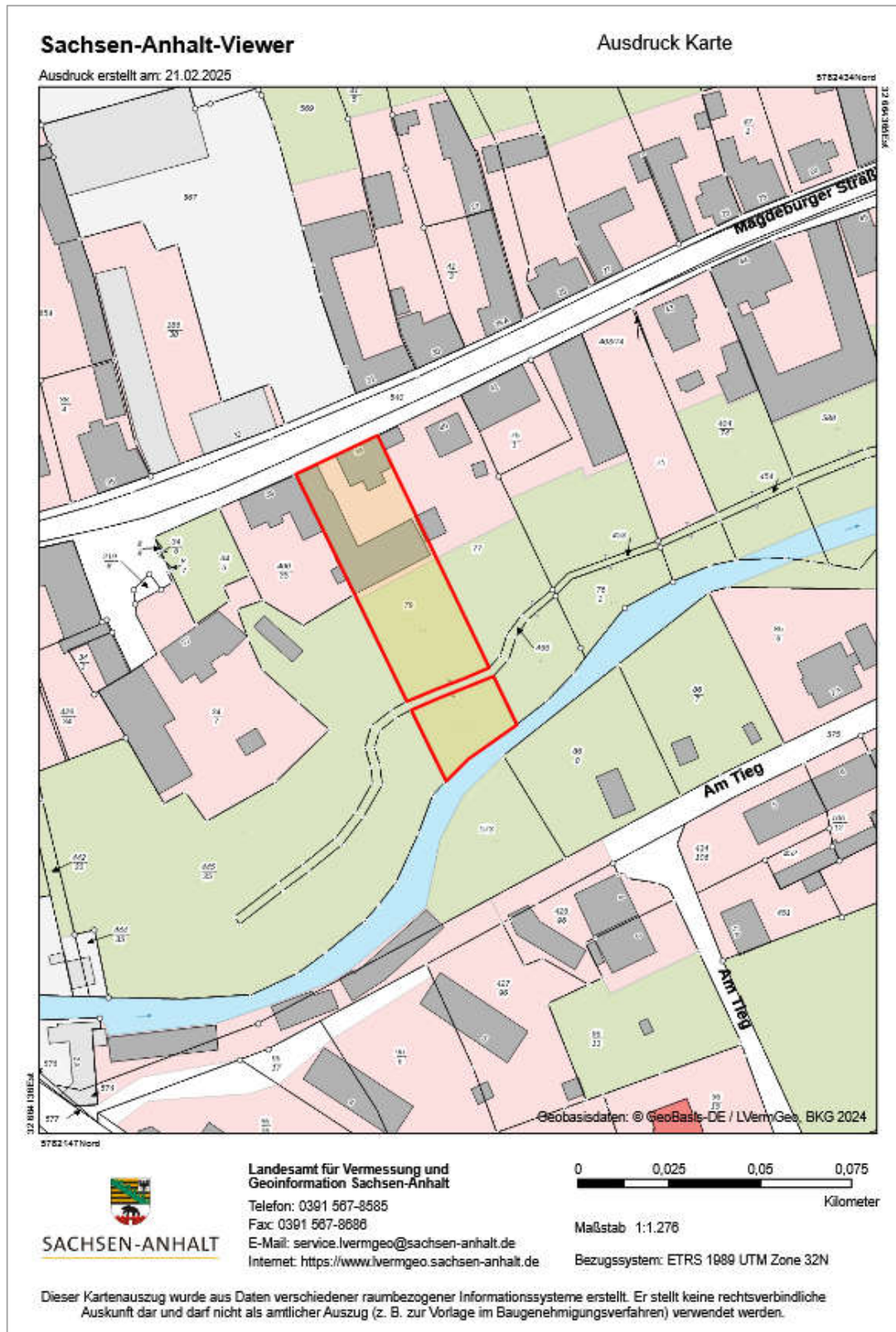


Quelle: © Openstreetmap-Mitwirkende



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

Seite 1/2



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Sachsen-Anhalt-Viewer; Zugriff am 21.02.2025



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Sachsen-Anhalt-Viewer; Zugriff am 21.02.2025



Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Landkreis Börde • Borsche Straße 2 • 39340 Haldensleben Immobilienbewertung Bosselmann Schleinufer 41 39104 Magdeburg Auskunft aus dem Altlastenkataster: Gemarkung Eichenbarleben, Flur 5, Flurstück Nr. 78; Magdeburger Straße 39 in 39167 Eichenbarleben Sehr geehrter das Flurstück Nr. 78 aus Flur 5 der Gemarkung Eichenbarleben ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert. Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Anlage: Kostenbescheid	 Landkreis Börde Der Landrat Dezernat 3 Amt für Planung und Umwelt SG Abfallüberwachung - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Ihr Zeichen / Nachricht vom: 9 K 16/24 / 14.01.2025 Mein Zeichen / Nachricht vom: 70.40.03/Alt/008/25-IR Datum: 14.01.2025 Sachbearbeiter/in: Haus / Raum: 2 202a Telefon / Telefax: +49 3904 7240- +49 3904 7240-54150 E-Mail: @landkreis-boerde.de 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: DE98 8105 5000 3400 0053 54 
---	---

Quelle: © Landkreis Börde, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Dezernat 3
Bauordnungsamt

Immobilienbewertung Bosselmann
Schleiufer 41
39104 Magdeburg

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-00111-cen

Datum:
15.01.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
212

Telefon / Telefax:
03904/

E-Mail:
@landkreis-bo-
erde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Sig-
natur

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Hohe Börde OT Eichenbarleben, Magdeburger Straße

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Eichenbarleben	5	78

Bescheinigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Flurstücken 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

Quelle: © Landkreis Börde, Bauordnung



Anlage 6: Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bomsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Immobilienbewertung Bosselmann
Schleiufer 41
39104 Magdeburg

Maßnahme: Antrag auf Auskunft zum Denkmalschutz
Antragsteller: Immobilienbewertung Bosselmann
Schleiufer 41
39104 Magdeburg
Gemeinde: Hohe Börde OT Eichenbarleben,
Magdeburger Straße 39

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Eichenbarleben	5	78

EINGEGANGEN
03. Feb. 2025
2024/91

Dezernat 3
Bauordnungsamt
Denkmalschutz

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
2024/91
Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-00259-MLÜ

Datum:
27.01.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
2 / 223

Telefon / Telefax:
03904/
03904/724056610

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0
Zentrales Fax: +49 3904 49006

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


Zertifikat seit 2018
aud. Denkmalamt

Sehr geehrter ,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 14.01.2025 teile ich Ihnen mit, dass sich auf dem angefragten Grundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA befinden.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

SB Denkmalschutz

Quelle: © Landkreis Börde, Denkmalschutz



Anlage 7: Auskunft Bauverwaltung



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Immobilienbewertung Bosselmann

Schleinufer 41
39104 Magdeburg

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
Auskunft 2024/91

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-00122-mae

Datum:
16.01.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
2/ 220a

Telefon / Telefax:
03904/
03904/724056610

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Vorhaben: Auskunft über baubehördliche Beschränkungen (Verfügungen / Auflagen)
Eigentümer: Nicole Schleif
Standort: Hohe Börde OT Eichenbarleben, Magdeburger Straße 39

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Eichenbarleben	5	78

Sehr geehrter

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 14.01.2025 (per E-Mail) teile ich Ihnen mit, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand für das o.g. Grundstück keine baubehördliche Verfahren (Verfügungen / Auflagen) anhängig sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sachgebietsleiter

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, Bauverwaltung

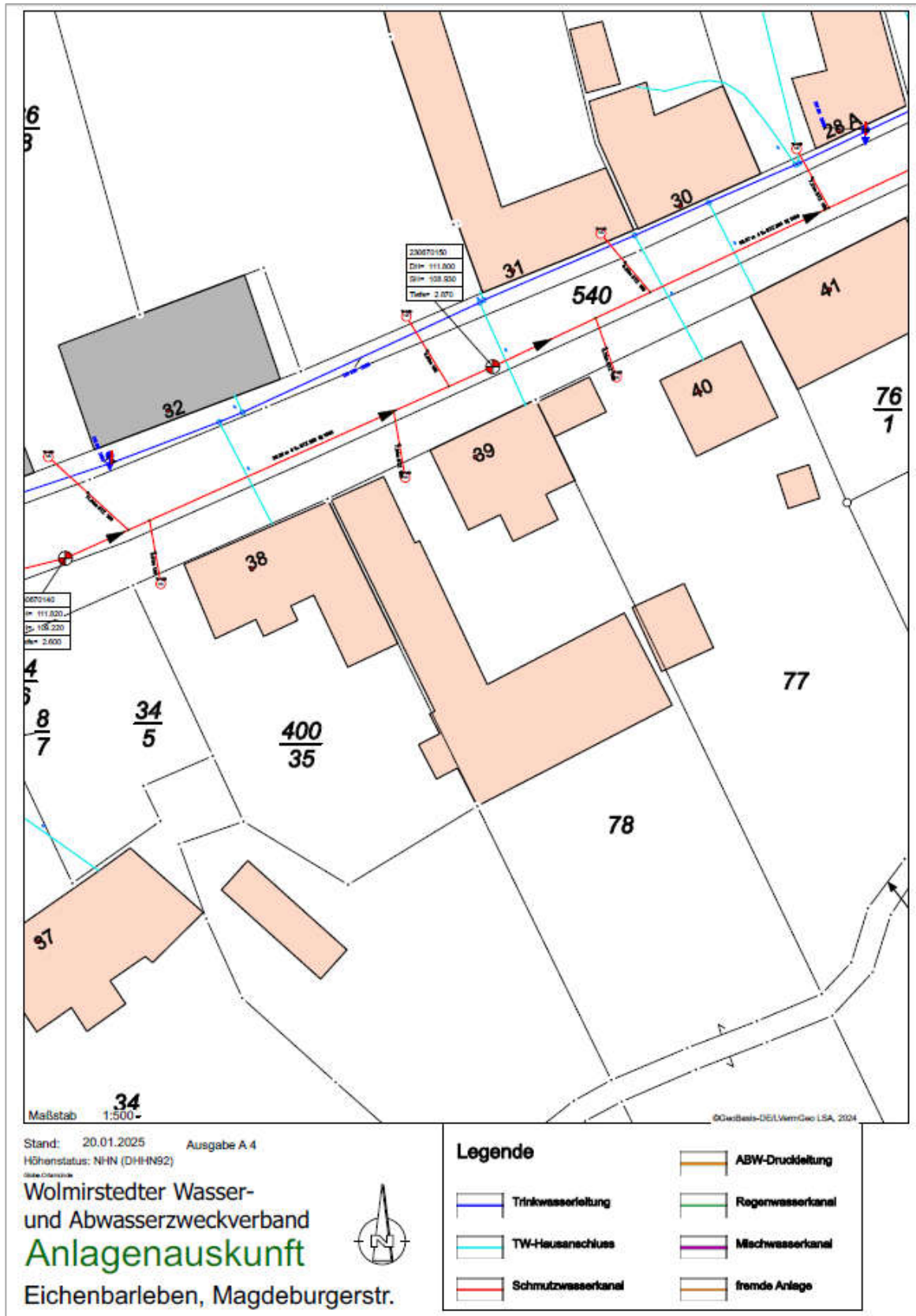


Anlage 8: Auskunft WWAZ

Seite 1/2

WOLMIRSTEDTER WASSER- UND ABWASSERZWECKVERBAND										
										
WWAZ · Postfach 1233 · 39322 Wolmirstedt @ibbmd.de (per E-Mail) Immobilien Gutachter Schleimüfer 41 39104 Magdeburg	Anlagenauskunft Ihre Nachricht vom: 14.01.25 Unser Zeichen: 10/25 P Bearbeitet von: @wwaz.de Telefon: 03 92 01 / 20. Januar 2025									
Eichenbarleben, Magdeburger Straße 39 - Grundstücksbewertung, Nr.2024/91 Es sind folgende wasserwirtschaftliche Anlagen des WWAZ im Bezug auf den Baubereich bekannt: <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 30%;"><u>Anlagenart</u></td><td style="width: 30%;"><u>vorhandene Pläne werden übergeben:</u></td><td style="width: 40%;"></td></tr><tr><td>• Trinkwasser</td><td>vorhanden,</td><td>anbei (blau)</td></tr><tr><td>• Schmutzwasser</td><td>vorhanden,</td><td>anbei (rot)</td></tr></table> Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Die Auskunft gilt 2 Monate nach Erstellung. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Diese Anlagenauskunft ist kostenpflichtig. Es wird gemäß §§ 1,2 i.V. Ziffer 7 oder 15 der Anlage der Verwaltungskostensatzung des WWAZ eine Gebühr erhoben. Den Gebührenbescheid erhalten Sie in einem separaten Schreiben. Mit freundlichen Grüßen Sachbearbeiterin ORL 20.01. 17		<u>Anlagenart</u>	<u>vorhandene Pläne werden übergeben:</u>		• Trinkwasser	vorhanden,	anbei (blau)	• Schmutzwasser	vorhanden,	anbei (rot)
<u>Anlagenart</u>	<u>vorhandene Pläne werden übergeben:</u>									
• Trinkwasser	vorhanden,	anbei (blau)								
• Schmutzwasser	vorhanden,	anbei (rot)								

Quelle: © WWAZ





Anlage 9: Auskunft Avacon

Seite 1/2

Hallo ,

als Anlage sende ich Ihnen einen aktuellen Leitungsplan Strom und Gas.
Wir haben hier einen Standard Strom-Anschluss und einen Standard Gas-Anschluss ohne offene Beiträge zum Leitungsnetz.

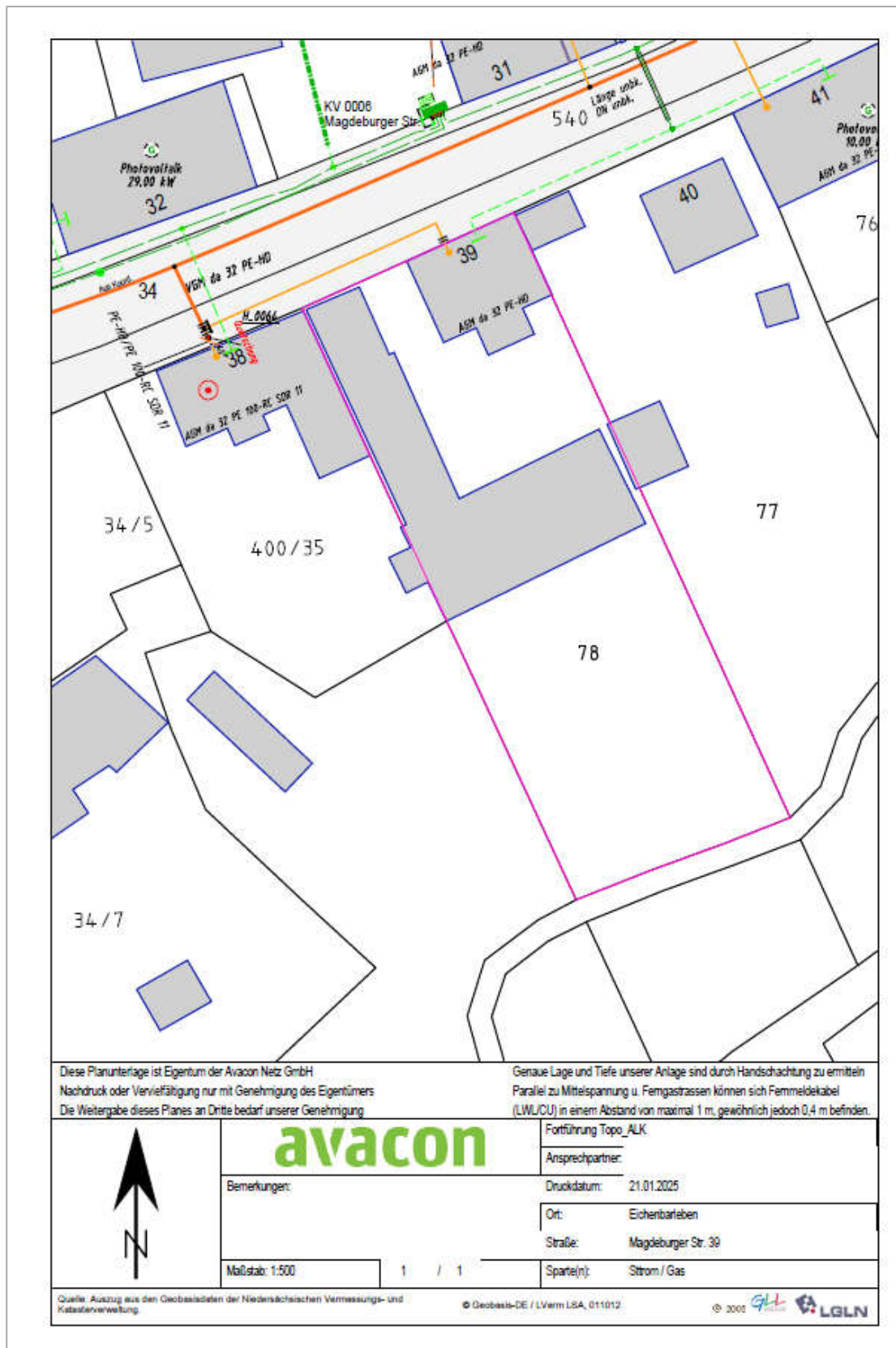
Freundliche Grüße

avacon

T +49 3949 937-
M +49 151 12201608
____@avacon.de

Avacon Netz GmbH
Anderslebener Straße 62
39387 Oschersleben
www.avacon-netz.de

Avacon Netz GmbH, Registered Office: Helmstedt, Amtsgericht Braunschweig, HRB 203312
Management board: André Bruschek, Christian Ehret, Frank Schwermer



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



Anlage 10: Ermittlung des Ausstattungsstandards und Ableitung der NHK 2010

Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohnhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,0 %	49,5 %	27,5 %	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)
Dach	
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 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 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten



Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	23,0	146,05
3	730,00	49,5	361,35
4	880,00	27,5	242,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 749,40			
gewogener Standard = 3,1			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 749,40 €/m² BGF

rd. 749,00 €/m² BGF



Anlage 11: Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag

15.01. 2025

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Modernisierungselemente

	Max. Punkte	angesetzte Punkte durchgeführt	unterstellt	Jahr der Maßnahme	zu berücksichti- gende Jahre	Ermittelte Punktzahl
1) Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung davon Dacheindeckung (Ziegel 2 Pkt; Bitumen 1 Pkt.) davon Wärmedämmung (2 Pkt.)	2 2 2	2 2 2	0 0 0	1989 2017 2000	4 32 5	0,20 1,60 0,33
2) Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	0	2000	5	0,33
3) Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) davon Strom, Gas (2 Pkt.) davon Wasser, Abwasser (2 Pkt.)	1* 1 1	1 1 1	0 0 0	2014 2014	24	1,00 0,69
4) Modernisierung der Heizungsanlage davon Rohre, Heizkörper (1 Pkt.) davon Kessel, Warmwasserspeicher (1 Pkt.)	1* 1 1	1 1 1	0 0 0	2014 2014	9	1,00 0,45
5) Wärmedämmung der Außenwände davon je Außenwandseite (1 Pkt.) davon je angebaute Außenwand (1* Pkt)	2 2 2	0 2 2	0 0 0	2014	0 9	0,00 0,00 0,90
6) Modernisierung von Bädern	2	2	0	2014	9	0,90
7) Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen davon Decken, Treppen (1 Pkt.) davon Fußböden, Wandbekleidung (1 Pkt.)	1* 1 2	1 1 2	0 0 0	2014	14	1,00 0,00 2,00
8) Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2	0			
	20					9,17



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 wärmegeklämt angesehen worden. Sämtliche vorgenannte Modernisierungselemente haben für den zeitgemäßen Standard einen Punkt ohne Alterswertminderung erhalten.