

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74a, Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) die mit einem **Einfamilienhaus** und **Nebengebäuden** bebauten Grundstücke

Ivenroder Straße 9 in 39345 Flechtingen OT Hilgesdorf

Marco Seidler
Dipl.-Ing.(FH)
Bauingenieurwesen

Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken



**DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC
17024**



**Recognised European Valuer
(REV) TEGoVA**

ehrenamtlicher Gutachter des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Sachsen-
Anhalt

Ausfertigung	Geschäftsnummer	Wertermittlungstichtag
1 von 3	9 K 19/25	09.07.2025
Gutachtenfertigstellung	Geschäftsnummer Sachverständiger	Qualitätsstichtag
17.10.2025	0834/24	09.07.2025

Verkehrswert (Gesamtausgebot)

Flur 7 Flurstücke 167, 168/2, 223, 168/1, 222

Ivenroder Straße 9 in 39345 Flechtingen OT Hilgesdorf

150.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

[Postanschrift]

Sachverständige Bauingenieure
Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler
ChemiePark Bitterfeld-Wolfen
Ortsteil Wolfen
Andresenstraße 1a
06766 Bitterfeld-Wolfen

[Telefon] (03494) 376 2878

[Telefax] (03494) 376 2877

[eMail] info@sv-Ing.com

[Internet] www.sv-Ing.com

[eBO] DE.Justiz.0f21b35e-11f9-4e4b-a0f2-e84c1e867bfa.7224

ING-DiBa AG

IBAN DE61500105175428495942

BIC INGDDEFFXXX

Ust.-IdNr. DE 247624769



Zusammenfassung

Das Objekt ist ein Grundstück, welches mit einem freistehenden **Einfamilienhaus und Nebengebäuden** bebaut ist.

Das Grundstück befindet sich in südlicher Randlage von **Hilgesdorf** - an der durch den Ort verlaufenden „Ivenroder Straße“. Hilgesdorf mit ca. 50 Einwohnern (Stand 2023) - als sogenanntes Walddorf - liegt ca. 4,5 km südlich des Luftkurortes Flechtingen innerhalb einer ca. zwei Quadratkilometer großen Lichtung des Flechtinger Forstes. Die Entfernung zur Kreisstadt Haldensleben beträgt ca. 20 km und nach Magdeburg als Oberzentrum ca. 44 km. Hilgesdorf ist nicht an den ÖPNV angebunden – die nächste Bushaltestelle (die regelmäßig befahren wird) und der nächstgelegene Bahnhof befinden sich in Flechtingen, von wo aus Regionalzüge Richtung Magdeburg/Haldensleben verkehren. Hilgesdorf hat den Charakter eines ländlichen Wohnstandorts ohne zentrale Versorgungsfunktionen – die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen (Schulen, Ärzte, Einzelhandel) finden sich im benachbarten Flechtingen und in der Umgebung. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in Flechtingen, wo unter anderem ein Penny-Markt, ein Einkaufszentrum und weitere Geschäfte vorhanden sind. Die Gemeinde Flechtingen fungiert als Grundzentrum in der Raumordnung Sachsen-Anhalts und übernimmt die Versorgung der umliegenden Ortsteile mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Für die vorliegende Nutzung wird die Wohnlage insgesamt als eine **einfache Wohnlage mit dörflich geprägtem Charakter** eingestuft, bei der bis auf die wenigen Vorteile (wie gute Naherholungsmöglichkeiten / naturnahe Umgebung) überwiegend Nachteile (z. B. keine Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf und Entfernung zu größeren Zentren für weiterführende Versorgung, ländliche Strukturen mit begrenzten Kultur- und Freizeitangeboten) feststellbar sind.

Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die Strom-, Gas- und Telefonversorgung sowie die dezentrale Abwasserentsorgung (Kleinkläranlage) **ortsüblich erschlossen**.

Das Einfamilienhaus (mit damaligem Verkaufsraum) wurde ca. **1993** durch **Kernsanierung** und Erweiterung aus einem ehemaligen Stallgebäude errichtet. Es stellt sich nunmehr als bauzeittypisches nicht unterkellertes Massivgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem teilweise ausgebauten Dachboden dar. Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,46 m, im DG ca. 2,33 m (Drempelhöhe ca. 1,53 - 1,59 m) sowie im Dachboden ca. 1,85 m.

Die Raumaufteilung besteht aus einem Wohnraum, einem Bad/WC, einem HAR-/Heizungsraum sowie einem Flur im Erdgeschoss sowie 4 Wohnräumen, einer Küche, einer Dusche/WC und einem Flur im Dachgeschoss. Zusätzlich ist im Erdgeschoss ein von außen zugänglicher Party-/Lageraum vorhanden.

Es handelt sich um eine baujahrestypische, überwiegend zeitgemäße Grundrissgestaltung ohne Durchgangsräume und mit ausreichend natürlichen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sowie mit Erfüllung funktioneller Anforderungen.

Das Gebäude weist einen **einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard** und einen dem Alter und dem Zeitpunkt der bisherigen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechenden **befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die Reparatur- und Sanierungsarbeiten in einem überschaubaren Umfang erforderlich machen.

Die Nutzung des Objektes erscheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren.

Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen zum Zeitpunkt der Kernsanierung (1993), der vorgefundenen Anlagentechnik und des Umstandes, dass nur eingeschränkt energetische Modernisierungen stattgefunden haben, als **durchschnittlich** einzustufen.



Objektart	Einfamilienhaus und Nebengebäude
Belegenheit	Ivenroder Straße 9, 39345 Flechtingen OT Hilgesdorf Flur 7, Flurstücke 222, 168/1, 223, 168/2, 167
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag / Erstellungsdatum	09.07.2025 / 09.07.2025 / 17.10.2025
Grundstücksgröße	10.257 m ² (→ Abs. 2.4.1)
Wohnfläche	ca. 152 m ² (→ Anlage 1)
Nutzfläche	ca. 50 m ² (→ Anlage 1)
Pkw-Stellplätze	in Nebengebäuden vorhanden (→ Abs. 2.4.2)
Mieter / Pächter	nicht vorhanden - Eigennutzung (→ Abs. 2.3.1)
Rechte / Belastungen / baubehördliche Beschränkungen	teilweise Lage in einem Landschaftsschutzgebiet (→ Abs. 2.3.2) Abteilung II (→ Abs. 2.3.1) ■ Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) ■ Grunddienstbarkeit (Kleinkläranlagenrecht)
Instandhaltungsschau / Bauschäden / Baumängel	ca. 40.100 € (→ Abs. 2.4.7)
wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren (→ Abs. 3.1.2)
Sachwert	150.000 € (→ Abs. 3.3.5)
Ertragswert	- €
Vergleichswert	- €
Verkehrswert / Wohnflächenpreis	150.000 € (→ Abs. 3.5) / 987 €/m ² (→ Abs. 3.5)
Bodenwert (ohne sonstige Flächen) / Bodenwertanteil	50.000 € (→ Abs. 3.2) / 33,3 % (→ Abs. 3.5)



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	4
1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation	11
2.1. Makro- und Mikrolage	11
2.2. Marktsituation und Gemeindekennzahlen	13
2.3. Rechtliche Gegebenheiten	15
2.3.1. privatrechtliche Situation	15
2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation	18
2.4. Tatsächliche Eigenschaften	23
2.4.1. Form, Größe und topografische Lage	23
2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit	24
2.4.3. Erschließungszustand	25
2.4.4. Gebäude und Außenanlagen	26
2.4.5. Barrierefreiheit	29
2.4.6. Energetischer Zustand	30
2.4.7. Instandhaltungszustand / Bauschäden / Baumängel	30
2.4.8. Restnutzungsdauer	33
2.5. Künftige Entwicklungen	34
3. Ermittlung des Verkehrswertes	35
3.1. Grundlagen	35
3.1.1. Definition des Verkehrswertes	35
3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	35
3.1.3. Modellkonformität	36
3.1.4. Modellansätze und -parameter	37
3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-43	40
3.2.1. Bewertungsteilbereiche	44
3.2.2. Bodenwertermittlung	44
3.3. Sachwertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39	47
3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)	48
3.3.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)	55



3.3.3.	Marktanpassung bzw. Sachwertfaktor (Eingangsdaten)	55
3.3.4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)	58
3.3.5.	Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39	59
3.4.	Einzelausgebote	60
3.4.1.	Flurstück 222	61
3.4.2.	Flurstück 168/1	62
3.4.3.	Flurstück 223	62
3.4.4.	Flurstück 168/2	63
3.4.5.	Flurstück 167	63
3.5.	Verkehrswert	64
4.	Literatur und Rechtsgrundlagen	66
Anlage 1	- Wohn-/Nutzflächenberechnung	67
Anlage 2	- Übersichtskarte	69
Anlage 3	- Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	70
Anlage 4	- Regionalkarte	71
Anlage 5	- Stadtplan	72
Anlage 6	- Mikrolage	73
Anlage 7	- Auszug aus dem Geobasisinformationssystem	74
Anlage 8	- Lageplan, Grundrisszeichnungen und Gebäudeschnitt	75
Anlage 9	- Naturgefahrenanalyse	79
Anlage 10	- ZÜRS Hochwassergefährdung	80
Anlage 11	- Fotodokumentation	81

Diese Verkehrswertermittlung umfasst **107** Seiten. Je eine Ausfertigung für:

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

PDF Amtsgericht Haldensleben ((anonymisierte) Internet-Version des Verkehrswertgutachtens ohne Signatur)

© Urheberschutz: Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten.

Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um (vgl. Darstellung Anlage 8 Lage-skizze):

- ein Grundstück (**Flurstück 222**), das mit einem **Einfamilienhaus** und einem **Abstellraum** bebaut ist,
- ein Grundstück (**Flurstück 223**), das mit **Teilen eines Stallgebäudes** bebaut ist,
- ein Grundstück (**Flurstück 168/1**), das mit einem **Erdlager** und **Teilen eines Werkstatt-/Lagergebäudes** bebaut ist,
- ein Grundstück (**Flurstück 168/2**), das mit **Teilen eines Stallgebäudes** sowie **weiteren Stallgebäuden** und einer **Überdachung** überbaut ist sowie
- ein Grundstück (**Flurstück 167**), das unbebaut ist.

Da die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit darstellen (und teilweise eine entsprechende Zuordnung im Grundbuch besteht), wird der Verkehrswert der zusammen genutzten Grundstücke ermittelt (§ 63 Abs. 2 ZVG) und im Folgenden, soweit es möglich ist, der Begriff „Grundstück“ verwendet.

Zusätzlich werden für Einzelausgebote (§ 63 Abs. 1 ZVG) Teilwerte der einzelnen Grundstücke in Abs. 3.4 dargestellt.

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Haldensleben - Auftrag durch Beschluss vom 08.05.2025
Eigentümer(in):	XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX und XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX - zu je ½
Grund der Gutachterstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 19/25
Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:	20.06.2025 09.00 – 09.20 Uhr (Außenbesichtigung) 09.07.2025 17.30 – 19.00 Uhr (Innen- und Außenbesichtigung)
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	09.07.2025
Teilnehmer(in) am Orts-termin:	Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler (Sachverständige Bauingenieure) am 20.06.2025 Herr XXXXXXXXXXXXXXXX ((Mit)Eigentümer) sowie Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler (Sachverständige Bauingenieure) am 09.07.2025
Objekt:	Grundstück mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut
Belegenheit:	Ivenroder Straße 9 in 39345 Flechtingen OT Hilgesdorf Die Grundstücke sind beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von Flechtingen, Blatt 1982 wie folgt verzeichnet:



lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	7	167	Ivenroder Straße 9	4.597 m ²
2	7	168/2	Ivenroder Straße 9	4.214 m ²
3	7	223	Ivenroder Straße 9	468 m ²
sowie im Grundbuch von Flechtingen, Blatt 1983 wie folgt verzeichnet:				
1	7	168/1	Ivenroder Straße 9	459 m ²
	7	222	Ivenroder Straße 9	519 m ²

Grundbucheintragungen:	<p>Abteilung II (→ Abs. 2.3.1)</p> <p>Flurstück 167, 168/2</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) <p>Flurstücke 168/1, 222</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Grunddienstbarkeit (Kleinkläranlagenrecht) <p>Flurstücke 167, 168/2, 223, 1681/1, 222</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zwangsversteigerungsvermerke
Mieter(in) / Pächter(in):	zum Bewertungsstichtag sind angabegemäß keine Miet- oder Pachtverhältnisse vorhanden - das Grundstück wird zu Wohnzwecken eigengenutzt
Verwalter(in):	zum Bewertungsstichtag besteht angabegemäß keine (Zwangs)Verwaltung
Gewerbe, Maschinen und Betriebseinrichtungen:	zum Bewertungsstichtag ist keine Gewerbenutzung festgestellt worden
Zubehör (§ 97 BauGB)	zum Bewertungsstichtag wurde kein Zubehör festgestellt bzw. ist vorhandenen Gegenständen mit einer möglichen Zubehörereigenschaft kein beizumessender Wert zuzuordnen
Hausschwamm:	zum Bewertungsstichtag wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt
Gebäudeversicherung:	es ist angabegemäß keine Wohngebäudeversicherung vorhanden
Energieausweis:	es existiert angabegemäß kein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude



baubehördliche Beschränkungen:

Grundstücksbereiche befinden sich in einem
Landschaftsschutzgebiet (→ Abs. 2.3.2)

es sind auskunftsgemäß keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen (Denkmalschutz, Baulasten, Altlasten) vorhanden

nicht eingetragene Rechte / Belastungen und Nutzungsrechte Dritter:

werterhöhende Rechte oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes (z.B. Überbau) sind **nicht bekannt** geworden

Hinweise zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **09.07.2025** (= Tag der Ortsbesichtigung) als Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Sämtliche im Gutachten dokumentierten wertrelevanten Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes sowie Wertermittlungsansätze basieren auf dem genannten Stichtag.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes, von Bauteilen, Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Alle Feststellungen von mir erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die mir gegeben worden sind, bzw. auf vorhandenen Unterlagen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Alle gemachten Angaben durch die Beteiligten werden nach meiner Einschätzung / Wertung als richtig unterstellt.

Es konnte das komplette Grundstück besichtigt und bis auf einige Stallgebäude (aufgrund aktueller Tierhaltung) alle anderen baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Das Objekt und das Grundstück konnten somit in einem für diese Wertermittlung angemessenen Umfang innen und außen besichtigt werden.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Es sind deshalb auch geringfügige Abweichungen bei der Darstellung im zweistelligen Nachkommabereich möglich, die jedoch keinen Werteeinfluss haben.



Zur sachgerechten Gutachtenerstattung sind Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die auf zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden. Sollte das Vollstreckungsgericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- schriftlich erteilter Auftrag vom 08.05.2025 durch Beschluss vom 08.05.2025
- Grundbuchauszug von Flechtingen, Blatt 1982 vom 11.04.2025
- Grundbuchauszug von Flechtingen, Blatt 1983 vom 11.04.2025

Vom beim Ortstermin anwesenden (Mit)Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus den Bauunterlagen

Weiterhin wurden die folgenden Unterlagen, Informationen und Erkundigungen herangezogen:

- die am 20.06.2025 und 09.07.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen
- die im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Rauminhalte und Flächen
- die bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, betreffend der Nutzungsart des Objektes
- Auszug aus dem Geobasisinformationssystem vom 19.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.05.2025
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 21.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 26.05.2025
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu vorliegenden Vergleichspreisen in der Kaufpreissammlung vom 10.07.2025
- planungsrechtliche Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen vom 26.05.2025
- Bodenrichtwertauskunft (online) vom 09.07.2025 über Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Auszug aus den Bauunterlagen durch das Kreisarchiv des Landkreis Börde am 20.05.2025
- Standortunterlagen (Karten, Marktdaten usw.) durch on-geo GmbH vom 15.10.2025
- Telefonat Geschäftsführung Agrargenossenschaft Ivenrode eG vom 18.08.2025 über Pachtsituation
- Auskunft Heidewasser GmbH vom 12.06.2025 zur Erschließungssituation



- Auskunft Avacon Netz GmbH vom 03.06.2025 zur Erschließungssituation
- Auskunft Abwasserverband Haldensleben Untere Ohre vom 16.06.2025 zur Erschließungssituation
- Bewilligung vom 30.06.2021, URNr. 1025/2021, Not. Andreas Zoch durch das Grundbuchamt des Amtsgerichts Haldensleben vom 17.06.2025
- Schreiben Amtsgericht Schönebeck / Grundbucharchiv Barby vom 24.06.2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen, Merkmalen beschrieben.

2.1. Makro- und Mikrolage

Hilgesdorf ist ein Ortsteil der **Verbandsgemeinde Flechtingen** im **Landkreis Börde** im Bundesland **Sachsen-Anhalt**.

Hilgesdorf mit ca. 50 Einwohnern (Stand 2023)¹ - als sogenanntes Walddorf - liegt ca. 4,5 km südlich des Luftkurortes Flechtingen innerhalb einer ca. zwei Quadratkilometer großen Lichtung des Flechtinger Forstes (dessen Forstverwaltung ihren Sitz in Hilgesdorf hat).

Die Entfernung zur Kreisstadt Haldensleben beträgt ca. 20 km und nach Magdeburg als Oberzentrum ca. 44 km.

Die Region ist geprägt durch den Flechtinger Höhenzug, ein walddreiches (überwiegend Laub- und Mischwaldbestand), hügeliges Gebiet, das sich als bedeutendes Natur- und Landschaftsschutzgebiet zwischen Altmark und Magdeburger Börde erstreckt. Der ländliche Raum wird weiterhin durch landwirtschaftliche Nutzflächen und naturnahe Erholungsmöglichkeiten geprägt.

Hilgesdorf gehört damit zu den kleinsten Ortsteilen der Gemeinde Flechtingen. Zum Vergleich - die gesamte Gemeinde Flechtingen (mit allen Ortsteilen wie Behnsdorf, Belsdorf, Böddensell, Hasselburg, Lemsell und anderen) hat etwa 2.690 Einwohner (Stand: 2025)².

Der Ort wird durch die Kreisstraße K 1658 (Hilgesdorfer Straße bzw. lokal als Ivenroder Straße bezeichnet) erschlossen, die in gerader Linienführung durch den Ort verläuft und Flechtingen mit den südlichen Nachbarorten verbindet.

Die Region um Hilgesdorf respektive Flechtingen wird durch mehrere wichtige Straßen erschlossen:

- Bundesstraßen: Die B1, B245 und B246a verlaufen in südlicher und östlicher Nähe und sind die wichtigsten Hauptverkehrsachsen für den Zugang zum Oberzentrum Magdeburg und in den Harz. Die Entfernung zur Autobahn A2 (Anschlussstelle Eilsleben) beträgt rund 18 km.
- Landesstraßen: Die L24 und L25 verbinden Flechtingen und dessen Ortsteile mit Haldensleben, Calvörde und Oebisfelde. Die L25 führt in unmittelbarer Nähe zu Hilgesdorf vorbei.

Der Aller-Elbe-Radweg verläuft durch oder an den Ortsteilen Belsdorf, Flechtingen, Hilgesdorf, Ivenrode, Altenhausen und Emden vorbei und hat in Magdeburg Anschluss an den Elbe-Radweg.

Hilgesdorf ist nicht an den ÖPNV angebunden – die nächste Bushaltestelle (die regelmäßig befahren wird) und der nächstgelegene Bahnhof befinden sich in Flechtingen, von wo aus Regionalzüge Richtung Magdeburg/Haldensleben verkehren.

¹ <https://www.volksstimme.de/lokal/haldensleben/hort-flechtingen-auf-zu-schrumpfen-3541351>

² <https://www.statistikportal.de/de/gemeindeverzeichnis/15083230>



Hilgesdorf hat keine bedeutenden gewerblichen oder industriellen Ansiedlungen. Im nördlichen Randgebiet des Ortes befindet sich ein Agrarunternehmen mit Milchvieh- und Mutterkuhhaltung. Zwischen den Ortslagen von Hilgesdorf und Flechtingen befindet sich darüber hinaus noch ein Schotter- und Splittwerk.

Hilgesdorf hat den Charakter eines ländlichen Wohnstandorts ohne zentrale Versorgungsfunktionen – die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen (Schulen, Ärzte, Einzelhandel) finden sich im benachbarten Flechtingen und in der Umgebung. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in Flechtingen, wo unter anderem ein Penny-Markt, ein Einkaufszentrum und weitere Geschäfte vorhanden sind. Die Gemeinde Flechtingen fungiert als Grundzentrum in der Raumordnung Sachsen-Anhalts und übernimmt die Versorgung der umliegenden Ortsteile mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Hilgesdorf respektive Flechtingen ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Flechtingen räumlich der Wohnungsmarktregion Wolfsburg zu, wobei diese, basierend auf demografischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als schrumpfende Region identifiziert wird.

Das **Grundstück** befindet sich in südlicher Randlage von Hilgesdorf - an der durch den Ort verlaufenden „Ivenroder Straße“.

Die Umgebung ist durch eine geringe Bebauungsdichte mit einigen wenigen gehöftartigen Einfamilienhausbebauungen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Ein (struktureller) Leerstand ist augenscheinlich nicht festzustellen. Rückwärtig schließt sich ein den Ort tangierend verlaufender, wasserführender Graben an.

Bezüglich der Immissionslage konnte keine Lärmbelastung (Straßen-, Schienen-, Gewerbelärm) festgestellt werden. Aufgrund der geringen industriellen Aktivität und der Lage im Waldgebiet ist keine erhöhte Staubbelastung oder Feinstaubbelastung zu erwarten.

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

Fazit:

Für die vorliegende Nutzung ordne ich die Wohnlage insgesamt als eine **einfache Wohnlage mit dörflich geprägtem Charakter** ein, bei der bis auf die wenigen Vorteile (wie gute Naherholungsmöglichkeiten / naturnahe Umgebung) überwiegend Nachteile (z. B. keine Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf und Entfernung zu größeren Zentren für weiterführende Versorgung, ländliche Strukturen mit begrenzten Kultur- und Freizeitangeboten) feststellbar sind.³

³ Die Bewertung wird gestützt durch den Bodenrichtwert für Hilgesdorf. Dieser liegt für das Mischgebiet bei 20 €/m² (Stand 2025). In Flechtingen liegen die Bodenrichtwerte für Mischgebiete bei 15 €/m² bis überwiegend 50 €/m². Dies bestätigt eine einfache Wohnlage von Hilgesdorf innerhalb der Gemeinde.



2.2. Marktsituation und Gemeindekennzahlen

Die Verbandsgemeinde Flechtingen verzeichnet seit Jahren einen **kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang**. Der Bevölkerungsrückgang setzt sich zu gleichen Teilen aus einem Geburtendefizit und einem Wanderungsdefizit zusammen.

Die Altersstruktur der Verbandsgemeinde Flechtingen ist durch eine **fortschreitende Überalterung** gekennzeichnet.⁴ Das Durchschnittsalter stieg von 46,1 Jahren (2012) auf 47,5 Jahre (2022). Das Medianalter erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 48,3 auf 51,5 Jahre.

Der Landkreis Börde, zu dem Flechtingen gehört, verfügt über das **höchste Pro-Kopf-Einkommen in Sachsen-Anhalt**. Im Jahr 2022 betrug das durchschnittliche verfügbare Einkommen im Landkreis Börde 24.420 Euro pro Kopf, was 6,1% über dem Landesdurchschnitt von 23.010 Euro lag. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 25.830 Euro liegt der Landkreis Börde jedoch noch darunter.⁵

Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft lag das preisbereinigte verfügbare Einkommen (**Kaufkraft**) im Landkreis Börde 2023 bei etwa **24.930 Euro**.⁶ Im aktuellen Kaufkraft-Ranking (2024) rutschte der Landkreis Börde jedoch von Platz 197 auf Platz 219 ab. Das preisbereinigte Einkommen liegt bei rund 26.062 Euro pro Kopf (Platz 218 im Ranking). Der Preisindex stieg von ca. 92 auf 97,3, was bedeutet, dass die **Lebenshaltungskosten** zwar immer noch 2,7% günstiger als der Bundesdurchschnitt sind, aber **deutlich gestiegen** sind. Diese Entwicklung führt zu einer spürbaren Reduzierung der tatsächlichen Kaufkraft der Bevölkerung.⁷

Die **Arbeitslosenquote** im Landkreis Börde lag im Juli 2025 bei **5,7%**.⁸ Damit gehört der Landkreis Börde zu den Regionen mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit in Sachsen-Anhalt, wo die landesweite Quote bei 8,0% liegt.

Die **Inflationsrate** in Deutschland lag im Juni bei **2,0%**.⁹ Der EZB-Leitzins (**Einlagenzins**) liegt seit Juni 2025 unverändert bei **2,0%**.¹⁰ Die **Bauzinsen** haben sich im Juni 2025 auf einem stabilen Niveau eingependelt. Aktuell liegen sie zwischen **3,4%** und **4,1%** pro Jahr für Baufinanzierungen, abhängig von Zinsbindung, Bonität und Eigenkapitalquote.

⁴ <https://www.wegweiser-kommune.de/data-api/rest/export/demografische-entwicklung+flechtingen+2012-2022+tabelle.pdf>

⁵ https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Themen/Gesamtrechnung/Berichte/Volkswirtschaftliche_Gesamtrechnung/6P105_2022-A.pdf

⁶ <https://www.n-tv.de/regionales/sachsen-anhalt/Kaufkraft-Ranking-Landkreise-deutlich-vor-Grossstaedten-article24511740.html>

⁷ <https://www.volksstimme.de/lokal/haldensleben/die-kaufkraft-im-landkreis-borde-lasst-nach-3974217>

⁸ <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/sachsen-anhalt-nord/presse/2025-75-der-arbeitsmarkt-im-landkreis-borde-im-juli-2025>

⁹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindexes-zum-vorjahresmonat/>

¹⁰ https://www.lbbw.de/artikel/maerkte-verstehen/ezb-zinsentscheid-leitzins-prognosen_ait4bfmrfe_d.html



Der **Immobilienmarkt** in Flechtingen ist durch moderate Preise geprägt. Aktuell liegt der durchschnittliche **Angebotsquadratmeterpreis** für Einfamilienhäuser (alle Baujahre) bei **1.176 €/m²**¹¹, mit einer Preisspanne von 471 bis 2.353 €/m², was die große Bandbreite vom unsanierten Altbau bis zum hochwertigen Neubau widerspiegelt.

Der Gutachterausschuss veröffentlichte folgende Entwicklung von **durchschnittlichen Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einem **Baujahr nach 1990** sowie den einzelnen Regionstypen:

Es ist ein deutlicher Anstieg der Preise bis 2022 gefolgt von einem nicht ganz so deutlichen Preisrückgang bis ins Jahr 2024. Demnach beträgt der durchschnittliche **Wohnflächenpreis 2024** für die Objektart in Dörfern ca. **1.996 €/m²**.

Der lokale Immobilienmarkt in Flechtingen respektive Hilgesdorf ist geprägt von geringem Angebot und moderater Nachfrage, wie es für ländliche Gebiete in Sachsen-Anhalt typisch ist. Aktuell standen lediglich 5 bis 13 Häuser zum Verkauf. Davon entfallen etwa 3 Objekte allein auf den Ortsteil Belsdorf.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Flechtingen kommt vorwiegend von:

- Familien mit Kindern aus der Region, die mehr Wohnraum und Garten suchen
- Berufspendlern nach Wolfsburg, Magdeburg oder Haldensleben
- Rückkehrern, die aus städtischen Regionen in ihre Heimat zurückziehen
- Ruheständlern, die die ruhige Lage und das Naturumfeld schätzen

Der ländliche Immobilienmarkt in Deutschland, zu dem auch Hilgesdorf gehört, erlebt seit der Pandemie eine zunehmende Dynamik durch die Verlagerung der Nachfrage aus teuren städtischen Gebieten. Viele Menschen nutzen die Möglichkeiten des Homeoffice und schätzen das ruhigere und günstigere Wohnen auf dem Land. Allerdings sind manche ländliche Gebiete auch von Abwanderung und einem Überangebot an Immobilien betroffen. Das Angebot an Immobilien in Flechtingen ist, wie zuvor erwähnt, sehr begrenzt. Der Immobilienmarkt ist von einer **hohen Eigentumsquote** und relativ wenigen Mietwohnungen geprägt. Der **Leerstand** ist **relativ niedrig**. Das **geringe Angebot** bei tendenziell **stagnierenden bis steigenden Preisen** deutet auf eine Nachfrage hin, die das Angebot übersteigt, insbesondere bei Einfamilienhäusern, und charakterisiert einen **stabilen Nachfragemarkt mit Angebotsengpässen**.

¹¹ <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/flechtingen>



2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Unter den rechtlichen Gegebenheiten versteht man die Bindung des Grundstückes an das private und öffentliche Recht.

2.3.1. privatrechtliche Situation

Hinweis:

Es werden bei dieser Verkehrswertermittlung auf Grund versteigerungsrechtlicher Bedingungen keine Rechte bzw. Belastungen berücksichtigt. Das bedeutet, dass das Grundstück bzw. Erbbaurecht als Gegenstand der Versteigerung im Sinne der §§ 55, 20 ZVG bewertet wird.

Abt. II des Grundbuchs:

In **Abteilung II** des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten (aus Datenschutzgründen werden die Eintragungen in dem Grundbuch-Blatt nur verkürzt wiedergegeben):

Grundbuch-Blatt 1982

lfd. Nr. 1 – **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Leitungsrecht)

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

Hinweis:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um seitlich und im rückwärtigen Grundstücksbereich verlaufende 20 kV- bzw. 110 kV-Freileitungen (siehe blaue Markierungen):

Abb. 2: Verlauf Freileitungen



Entsprechend der Auskunft des Grundbuchamts des Amtsgericht Haldensleben vom 17.06.2025 befinden sich die Dienstbarkeiten, nicht in den Grundakten von Flechtingen Blatt 1982 und 1983.

Das Grundbucharchiv Barby beim Amtsgericht Schönebeck teilte mit Schreiben vom 24.06.2025 mit, dass die Unterlagen unter der Geschäftsnummer I-2-253-0625 ggf. recherchiert werden können - die Recherche jedoch zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Verkehrswertgutachtens noch nicht abgeschlossen ist.

Ohne die Vorlage der Bewilligungserklärung ist ein möglicher Werteeinfluss nicht quantifizierbar. Sollte das Vollstreckungsgericht eine abweichende Beurteilung für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

lfd. Nr. 2 – **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Leitungsrecht)

wie vor

lfd. Nr. 3 – **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Leitungsrecht)

wie vor

lfd. Nr. 4 – **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Leitungsrecht)

wie vor

lfd. Nr. 6 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 19/25)

Der Vermerk hat **keinen Werteeinfluss**, da er nach der Zwangsversteigerung von Amts wegen gelöscht wird.



Grundbuch-Blatt 1983

lfd. Nr. 2 – **Grunddienstbarkeit** (Kleinkläranlagenrecht)

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungserklärung ergibt sich folgender Regelungsumfang:

„Auf dem Flurstück 222 der Flur 7 befindet sich eine Kleinkläranlage nebst Leitungen.

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 224 der Flur 7 ist befugt, diese Kleinkläranlage nebst Leitungen mitzubenutzen und auch zu diesem Zweck das belastete Grundstück zu betreten. Die Kosten tragen der Eigentümer des belasteten und des begünstigten Flurstücks je zur Hälfte.

Der Dienstbarkeitsberechtigte ist verpflichtet, alle durch die Ausübung seines Rechts am belasteten Grundstück verursachten Schäden dem Eigentümer des dienenden Grundstücks notfalls nach Sachverständigengutachten zu ersetzen.“

Demnach ist der Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks (Flurstück 224) berechtigt, die auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 222) vorhandene Kleinkläranlage gegen Kostenbeteiligung mitzubenutzen sowie für verursachte Schäden aufzukommen.

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

- die Kosten- / Nutzensituation ausgewogen ist.
- die Kläranlage ohnehin eine duldungspflichtige, der grundstückseigenen Ver- bzw. Entsorgung dienende Einrichtung darstellt.

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

lfd. Nr. 3 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 19/25)

Der Vermerk hat **keinen Werteinfluss**, da er nach der Zwangsversteigerung von Amts wegen gelöscht wird.



Abt. III Grundbuch:

Im Normalfall einer Verkehrswertermittlung sind diese ohne Bedeutung für den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Die ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Vollstreckungsgericht gewürdigt und bleiben für die Verkehrswertermittlung generell unberücksichtigt.

Im Übrigen wird auch zur Wahrung einschlägiger datenschutzrechtlicher Vorgaben darauf verzichtet, die Eintragungen in der Dritten Abteilung wiederzugeben.

Bodenordnungsverfahren (Sanierung / Umlegung / Enteignung)

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte / Belastungen:

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind **nicht bekannt** geworden.

Die auf dem Grundstück vorhandenen duldungspflichtigen, der grundstückseigenen Versorgung dienenden Leitungen örtlicher Leitungsbetreiber bedürfen keiner dinglichen Sicherung.

Miet- / Pachtverhältnisse:

Es ergaben sich bei der Ortsbesichtigung **keine** Anzeichen für Miet- oder Pachtverhältnisse. Das Objekt wird angabegemäß durch den (Mit)Eigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt. Ebenso für die rückwärtig teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen entsprechend der Auskunft der örtlichen Agrargenossenschaft keine Pachtverhältnisse.

2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde Land ist das Grundstück **nicht** im Denkmalverzeichnis erfasst.

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Börde liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.



Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Börde liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Altlastenverzeichnis vor.

Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder in den Baulichkeiten untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstituten ausgeübt werden kann. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

**Darstellung im
Flächennutzungsplan (§
5 BauGB) (vorbereitende
Bauleitplanung):**

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen befindet sich das Grundstück in einem Flächennutzungsplan und wird zum Teil als **gemischte Baufläche** und zum Teil als **Fläche für Landwirtschaft / Grünlandnutzung** ausgewiesen.

Aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich noch kein unmittelbares Baurecht, da dieser keine Rechtsnorm darstellt, sondern lediglich eine verwaltungsinterne Maßnahme eigener Art, die die Gemeinde bei der Aufstellung ihrer B-Pläne bindet. Baurecht wird entweder durch einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan; vgl. § 30 BauGB) erzeugt oder ergibt sich für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – sofern ein Bebauungsplan noch nicht erstellt wurde – aus § 34 BauGB.

Abb. 3: Darstellung im Flächennutzungsplan



**Festsetzungen im
Bebauungsplan (§ 9
BauGB) (verbindliche
Bauleitplanung):**

Ein Bebauungsplan (B-Plan) ist eine gemeindliche Satzung, die als Rechtsnorm gegenüber jedermann gilt und „Parzellenscharf“ für jedes Grundstück seines Plangebiets festsetzt, was bauplanungsrechtlich erlaubt ist. Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht jedoch **kein** (qualifizierter) Bebauungsplan.

Mangels fehlender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan kann daher die Zulässigkeit von Bauvorhaben allein nach den entsprechenden Vorschriften des BauGB beurteilt werden. So sind für die im „Zusammenhang bebauten Ortsteile“ der § 34 BauGB und für das Bauen im „Außenbereich“ der § 35 BauGB heranzuziehen.

Gemäß der Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen befindet sich die **bebaute Fläche** des Grundstücks im **Innenbereich** (§ 34 BauGB) und die **unbebaute Fläche** des Grundstücks im **Außenbereich** (§ 35 BauGB).

Nach § 34 (1) sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 34 (2) beurteilt sich die Zulässigkeit der Vorhaben allein nach der näheren Umgebung, wenn deren Eigenart einem definierten Baugebiet [im Sinne § 5 (2) BauGB und in der Folge den Festlegungen der Baunutzungsverordnung - BauNVO - insbesondere § 17 BauNVO] entspricht.

Im Außenbereich ist das Bauen grundsätzlich unzulässig, weil das Ziel des Gesetzgebers ein möglichst ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden ist. Die Versiegelung unbebauter Flächen im Außenbereich soll deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Welche Bauvorhaben unter welchen Bedingungen im Außenbereich zulässig sind, ist im § 35 des Baugesetzbuches geregelt, der für alle Vorhaben gilt, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten Anwendung findet. Bei den Zulässigkeitsmaßstäben muss zwischen „privilegierten“, „begünstigten“ und „sonstigen“ Bauvorhaben unterschieden werden.

Es ist für das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag zu unterstellen, dass es sich entsprechend der Lage um eine **Baufläche** in einem **Mischgebiet** handelt, in dem Nutzungen zulässig sind, die der zum Besichtigungstermin vorgefundenen entsprechen.

Eine weitere Bebauung des Grundstücks ist nach Art, Größe und Lage der bestehenden Bebauungen augenscheinlich auf die Errichtung von Nebengebäuden begrenzt.



Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit eventuell vorhandenen Bauzeichnungen und -genehmigungen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle **Legalität** der baulichen Anlagen und Nutzungen **vorausgesetzt**.

weitere Satzungen und Baugebote:

Es wird davon ausgegangen, dass **keine** weiteren Erhaltungssatzungen i.S.d. §§ 172–174 oder städtebauliche Gebote i.S.d. §§ 175–179 BauGB vorliegen. Gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Verbandsgemeinde Flechtingen nicht bekannt.

Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen befindet sich der rückwärtige Grundstücksbereich im **Landschaftsschutzgebiet** "Flechtinger Höhenzug".

Die Ausweisung einer Fläche als Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil nach den §§ 12 ff. BNatSchG i.V.m. dem Landesrecht, Naturpark sowie ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich einer Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Natura 2000) bzw. der Vogelschutzrichtlinie ist mit erheblichen Nutzungsbeschränkungen und ggf. Ausgleichs- bzw. Entschädigungsansprüchen verbunden und steht einer Bauerwartung grundsätzlich entgegen. Der Werteinfluss wird bei der Bodenwertermittlung be-

Hochwasser(schutz) / Naturgefahren:

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen bestehen für das Grundstück diesbezüglich **keine** besonderen Auflagen oder Einschränkungen der Bebaubarkeit.

Entsprechend der Naturgefahren-Analyse (→ Anlage 9) sind darüber hinaus auch keine Beeinträchtigungen bekannt.



Entwicklungszustand:

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand **„erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet“**.

Insgesamt kann die Zulässigkeit von Bauvorhaben nur anhand der Prüfung im Einzelfall entschieden werden.

**Beitrags- und
Abgabensituation:**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Ivenroder Straße“ nach Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen als **endgültig erschlossen** im Sinne des Baugesetzbuches.

In Sachsen-Anhalt wurden die Straßenausbaubeiträge rückwirkend zum 1. Januar 2020 abgeschafft. Das bedeutet, dass Gemeinden seit diesem Datum keine Beiträge von Eigentümern für den Ausbau, die Verbesserung oder Erneuerung von Straßen mehr erheben dürfen, wenn die Beitragspflicht nach dem 31. Dezember 2019 entstanden ist. Durch die Anwendung des BauGB können für Grundstückseigentümer grundsätzlich weitere Aufwendungen (z. B. **Erschließungsbeiträge**) entstehen, die im vorliegenden Fall nicht zu erkennen sind bzw. nach Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen kurz- und mittelfristig **nicht entstehen**.

Gemäß den Auskünften der Verbandsgemeinde Flechtingen sind auch **keine rückständigen Erschließungsbeiträge** gem. § 127 ff. BauGB bekannt.

Gegebenenfalls wird davon ausgegangen, dass valutierende „öffentliche Lasten“ bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den oder die Beitragsgläubiger ausgeglichen werden bzw. die Forderungen im Rahmen des „geringsten Gebotes“ im Zwangsversteigerungsverfahren befriedigt werden.



2.4. Tatsächliche Eigenschaften

2.4.1. Form, Größe und topografische Lage

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar. Beim Ortsaufmaß wurde eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Lage, der Bebauung und der Grundstücksgrenzen mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen festgestellt.

Das insgesamt 10.257 m² große Grundstück ist insgesamt polygonal geformt (→ Anlage 7 – Auszug Geobasisinformationssystem) und gliedert sich entsprechend den Angaben zur tatsächlichen Nutzung im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem wie folgt auf:

Flurstück	Nutzung	Größe	Bodenschätzung (auszugsweise)
222	Handel / Dienstleistung	519 m ²	
168/1	Handel / Dienstleistung	459 m ²	
223	Handel / Dienstleistung	363 m ²	126 m ² Ackerland (A), Bodenzahl 41, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 52
	Grünanlage	105 m ²	84 m ² Grünland (Gr), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 45, Ertragsmesszahl 38 Gesamtertragsmesszahl 90
168/2	Handel / Dienstleistung	1.470 m ²	40 m ² Grünland (Gr), Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 16
	Landwirtschaft	967 m ²	973 m ² Grünland (Gr), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 45, Ertragsmesszahl 438
	Grünanlage	1.777 m ²	1.271 m ² Ackerland (A), Bodenzahl 41, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 521 1.818 m ² Grünland (Gr), Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 745 Gesamtertragsmesszahl 1720
167	Handel / Dienstleistung	334 m ²	4.597 m ² Grünland (Gr), Grünlandgrundzahl 41, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 1885
	Landwirtschaft	2.062 m ²	
	Grünanlage	2.201 m ²	
Summe		10.257 m²	
davon	Handel/Dienstleistung	3.145 m²	
davon	Grünanlage	4.083 m²	
davon	Landwirtschaft	3.029 m²	

Abb. 4: Nutzungsverteilung



Der vordere Wohnbauflächenbereich (inkl. Gartenbereich) (aufgrund der historischen Nutzung als „Handel/Dienstleistung“ kategorisiert) mit einer Größe von ca. 3.145 m² erstreckt sich über die vollständige Straßenfrontlänge an der „Ivenroder Straße“ mit ca. 75 m. Die Grundstückstiefe beträgt in diesem Bereich i. M. 41,5 m. Daran schließt sich rückwärtig der landwirtschaftlich als Grünfläche genutzte Bereich mit einer Größe von ca. 7.112 m² an.

Die topografische Lage ist augenscheinlich annähernd eben.

Das Grundstück wird im Westen durch die „Ivenroder Straße“ respektive einen Straßenbegleitgrünstreifen begrenzt. Im Norden schließt sich ein bebautes Wohnbaugrundstück an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden schließt sich eine (Feuerlösch-)Teichanlage respektive ein (Entwässerungs)Graben an, an den sich wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

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

- Einfamilienhaus → Wohnnutzung mit ca. 152 m² Wohnfläche sowie ca. 50 m² Nutzfläche (→ Anlage 1 – Wohn-/Nutzflächenberechnung)

Desweiteren befinden sich auf dem Grundstück mehrere Stallgebäude, Überdachungen und ein Werkstatt- und Lagergebäude, die alle annähernd in Leichtbau- oder Mischkonstruktionen errichtet worden sind. Diese werden als Lagerfläche und zur Tierhaltung genutzt. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück noch ein Erdlager, das als Kellerersatz für das Einfamilienhaus dient.

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich giebelständig ca. 6,50 bis 8,00 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Dieser Bereich ist als eingefriedeter Vorgarten ausgebildet.

Der Zugang zum Einfamilienhaus bzw. die Grundstückszufahrt erfolgt von der „Ivenroder Straße“ durch eine Stabmattentor- und -türanlage sowie über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche. Das Einfamilienhaus kann sowohl durch eine Zugang giebelseitig als auch rückwärtig traufseitig begangen werden. Desweiteren kann über die Hofseite der ehem. Schulungsraum im Erdgeschoss begangen werden.

Es besteht eine weitere Grundstückszufahrt von der „Ivenroder Straße“ durch eine Metallschiebetoranlage zum Werkstatt-/Lagergebäude.

Das Einfamilienhaus wird angabegemäß zu Wohnzwecken (eigen)genutzt.

Gebäudenähe Bereiche, der Hofbereich, Zuwegungen und die Zufahrt sind überwiegend mit Betonsteinpflaster befestigt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist weitestgehend unbefestigt und als Grünfläche (mit Solitärpflanzungen) angelegt.

Das Grundstück wird durch einfache Zaunanlagen (Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun) eingefriedet.

Überdachte Pkw-Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem Grundstück im Bereich der Nebengebäude vorhanden.

Das Einfamilienhaus stellt sich in einem normal instandgehaltenen Zustand dar. Die sonstigen baulichen Anlagen und die Außenanlagen stellen sich in einem nicht instand gehaltenen Zustand dar. Es sind umfangreiche Bauschäden/Baumängel sowie ein Instandhaltungsstau erkennbar.



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

Für die nachfolgende Wertermittlung wird ein Zustand des Objektes unterstellt, der die nachhaltige Nutzbarkeit gewährleistet. Diese Überlegungen werden berücksichtigt, indem Herstellungskosten und Alterskorrekturen angesetzt werden, wie sie sich bei einem (fiktiv) instand gesetzten Gebäude ergeben würden. Die anfallenden Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.

Die **Drittverwendungsfähigkeit** der Immobilie wird unterstellt, wenn

- eine anderweitige Nutzung ohne wesentliche Umbaumaßnahmen möglich ist oder
- bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung auch in Zukunft gegeben ist.

Drittverwendung im engeren Sinne ist die Möglichkeit, eine Immobilie zu einem beliebigen Zeitpunkt einer anderen Nutzung zuzuführen. Dabei sollte der Kostenaufwand zur Umnutzung gering sein. Dies folgt der Überlegung, dass die Nutzung der Immobilie während der gesamten wirtschaftlichen (Rest-)Nutzungsdauer möglichst störungsfrei erfolgen sollte.

Die Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen der vorhandenen Nutzung gegeben. Die Vermietbarkeit, Verwert- / Veräußerbarkeit werden als **normal** beurteilt.

Die **Vermietbarkeit, Verwert- / Veräußerbarkeit** wird aufgrund der in Abs. 2.2 beschriebenen Marktsituation sowie des baulichen Zustandes als

sehr schlecht - **schlecht** - **ausreichend** - mittelmäßig / normal - gut - sehr gut beurteilt.

2.4.3. Erschließungszustand

Das Grundstück wird durch die „Ivenroder Straße“, deren Fahrbahn im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit einem Asphaltbelag befestigt ist, erschlossen. Befestigte Gehwege sind nicht vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung und ein Straßenbegleitgrünstreifen sind vorhanden.

Das Grundstück befindet sich nach Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Straße. Eine Zufahrt zum Wertermittlungsobjekt von der „Ivenroder Straße“ aus ist gegeben.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß den Angaben der zum Orts-termin anwesenden Personen bzw. der Versorgungsträger in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Telefon

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über eine Kleinkläranlage.

Insgesamt stellt somit eine **ortsübliche Erschließungssituation**¹² dar.

¹² Erschlossen ist ein Grundstück nach § 131 Abs. 1 BauGB, wenn der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage (Straße, Versorgungsleitungen usw.) aus, eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu dem Grundstück zu nehmen.



2.4.4. Gebäude und Außenanlagen

Die Baubeschreibung ist von mir anhand der gegebenen Erklärungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit diese von mir eingesehen werden konnten. Beschrieben werden stichpunktartig die vorherrschenden Ausführungen, die jedoch in Teilbereichen abweichen können.

Auch erfüllt die Beschreibung der baulichen Anlagen nicht den Zweck eines Bauschaden-gutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solchen Schädlinge zu erheben.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelastender Baustoffe durchgeführt, die in die Substanz eingreifen. Ein Befall durch Echten Haus-schwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Diese Feststellung bezieht sich lediglich auf eine visuelle Untersuchung sichtbarer Gebäudebereiche. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Für nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und ansonsten Schäden- und Mängelfreiheit besteht. Ich übernehme demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. In diesem Gutachten enthaltene Aussagen diesbezüglich sind nur im Sinne eines Hinweises zu werten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden.

Es konnten folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Einfamilienhaus festgestellt werden:

- ca. 2020 Einbau zentrale (Gas)heizung mit Warmwasserbereitung sowie Wärmevertei- und -abgabesystem
- ca. 2023 partielle Modernisierung Sanitärausstattung
- ca. 2023 partielle Erneuerung der Einfriedung mit Stabmattenzaunelementen und Toranlage
- ca. 2023 Überarbeitung Wärmedämmung im Dachbereich

Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen

Das Einfamilienhaus (mit damaligem Verkaufsraum) wurde ca. **1993** durch Kernsanierung und Erweiterung aus einem ehemaligen Stallgebäude errichtet. Es stellt sich nunmehr als bauzeittypisches nicht unterkellertes Massivgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem teilweise ausgebauten Dachboden dar. Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,46 m, im DG ca. 2,33 m (Drempelhöhe ca. 1,53 - 1,59 m) sowie im Dachboden ca. 1,85 m.

Die Raumaufteilung besteht aus einem Wohnraum, einem Bad/WC, einem HAR-/Heizungsraum sowie einem Flur im Erdgeschoss sowie 4 Wohnräumen, einer Küche, einer Dusche/WC und einem Flur im Dachgeschoss. Zusätzlich ist im Erdgeschoss ein von außen zugänglicher Party-/Lagerraum vorhanden.



Es handelt sich um eine baujahrestypische, überwiegend zeitgemäße Grundrissgestaltung ohne Durchgangsräume und mit ausreichend natürlichen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sowie mit Erfüllung funktioneller Anforderungen.

Bauausführung und Ausstattung

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein und/oder Beton
Außenwände / Fassade:	massive Wandkonstruktion wahrscheinlich aus Ziegelmauerwerk (Wandstärke ca. 36,5 cm); Giebelseite mit Klinkermauerwerkvorsatzschale und Traufseite verputzt und gestrichen bzw. mit Natursteinvorsatzschale Innenwänddämmung
Dachform / Eindeckung:	Satteldach (als freitragende Pfettenkonstruktion durch Stahlrahmenkonstruktion) mit Ziegeleindeckung und Dachentwässerung (Titanzink); Zwischensparrendämmung und Wärmedämmung der obersten Geschossdecke; Schornstein mit Schindelverkleidung
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien; Außenfensterbänke als (Spalt)Klinkerrollschicht und Innenbänke aus Naturstein oder Fliesen Dachflächenkunststofffenster
Außentüren:	5-fach verriegelte Alu-/Kunststofftür mit Glasausschnitt Party-/Lagerraum mit Stahlblechtür
Innenwände:	massive Wandkonstruktion, wahrscheinlich aus Ziegelmauerwerk
Innenwandverkleidung:	Glätputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete bzw. Verkleidung mit Holz(paneel)elementen Bad/WC (EG) und Dusche/WC (DG) mit Fliesenbelag (nicht raumhoch) Küche (EG) mit Fliesenspiegel
Geschossdecke:	wahrscheinlich (Stahl)Trägerdecke mit Hohldielenfüllung (EG) wahrscheinlich Holzbalkendecke (DG)
Deckenverkleidung:	Glätputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete bzw. Verkleidung mit Holz(paneel)elementen
Fußboden / -belag:	wahrscheinlich schwimmender Estrich/Beton (EG) mit PVC- oder Laminatbelag; Bad/WC (EG) mit Fliesenbelag; ehem. Schulungsraum (EG) mit Terrazzoplattenbelag wahrscheinlich schwimmender Estrich mit PVC- oder Laminatbelag oder Textilbelag (DG); Küche (DG) und Dusche/WC (DG) mit Fliesenbelag



Geschosstreppen:	im Antritt gewendelte Harfentreppe mit Holztrittstufen (mit Textilbelagapplikationen) Bodeneinschubtreppe (DG)
Innentüren:	Holzfurniertüren
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation Kippsicherungen Hof- bzw. Außenbeleuchtung übliche Zähleinrichtungen sind vorhanden
sanitäre Installation:	Bad/WC (EG) mit Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss Dusche/WC (DG) mit Dusche, WC, Handwaschbecken Heizung/HAR (EG) mit Waschmaschinenanschluss
Beheizung / Warmwasser:	zentrale Gasheizung Fabr. Wolf (mit Warmwasserbereitung) sowie Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Räumen Heizrohrverlegung über Putz Heizung/HAR (EG) mit zusätzlichem Festbrennstoffkessel sowie Kalkschutzanlage Schornstein
besondere Bauteile:	nicht vorhanden
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Außenanlagen	
Ver- / Entsorgungsanlagen:	Trinkwasser, Strom, Gas, Kleinkläranlage
Einfriedungen:	Stabmattenzaun (mit Toranlage), Maschendrahtzaun (mit Schiebetoranlage)
Pkw-Stellplätze:	überdacht in den Nebengebäuden vorhanden nicht überdacht im befestigten Zufahrts- und Hofbereich vorhanden
befestigte Flächen:	Zufahrt, Zugang und Hofbereich mit Betonsteinpflaster
Anpflanzungen:	Rasen / Wiese, Solitärbeepflanzung, Gehölze



Nebengebäude: verschiedene eingeschossige Nebengebäude; überwiegend in Holzleichtbauweise und Mischkonstruktionen; Pult- oder (flachgeneigte) Satteldächer mit Trapezprofil- oder Wellasbesteindeckung; Fußboden teilweise mit Betonsteinpflaster
massives Erdlagergebäude mit Bodenüberdeckung
Werkstatt-/Lagergebäude mit Sektionaltor

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

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

Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen (→ Abs. 2.4.7), die Reparatur- und Sanierungsarbeiten in einem überschaubaren Umfang erforderlich machen.

2.4.5. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bedeutet, dass Gebäude und öffentliche Plätze, Arbeitsstätten und Wohnungen, Verkehrsmittel und Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen und Freizeitangebote so gestaltet werden, dass sie für alle ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Gebäude sollen also für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.

Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen für das gegenständliche Objekt nicht.

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

- nicht über einen Aufzug verfügt,
- nur über eine (Außen)Treppe bzw. Stufen erreicht werden kann und
- kein barrierefreies Bad/WC aufweist.

Die Nutzung des Objektes scheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit aktuell keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisfindung/-entscheidung hat und somit nicht berücksichtigt werden muss.



2.4.6. Energetischer Zustand

Das seit 01.11.2020 gültige GebäudeEnergieGesetz (GEG), als Nachfolger des Energieeinsparungsgesetzes und der Energieeinsparungsverordnung, beinhaltet u. a. spezielle Regelungen des Bestandsschutzes. Damit wird ein gesetzlicher Rahmen für nicht modernisierte Gebäude, wie das Wertermittlungsobjekt, geregelt.

Entsprechend § 72 GEG besteht ein Betriebsverbot für Heizungen, die vor 1991 eingebaut worden sind.

Heizungen (mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff), die ab dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden, dürfen max. 30 Jahre betrieben werden, wenn sie keine Niedertemperatur-Heizungen oder Brennwertkessel sind.

Wenn diese Heizungen (Brennwert- oder Niedertemperatur-Heizungen) intakt sind, ist ein Betrieb bis zum 31.12.2044 mit 100 % fossilem Brennstoff möglich – anschließend jedoch ausschließlich mit einem klimaneutralen Brennstoff. Die Heizungen können bei einem Defekt bis zum 31.12.2044 instand gesetzt werden.

Bei einem irreparablen Schaden nach dem 30.06.2026 (Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. 30.06.2028 (kleinere Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern) ist der Einbau einer neuen Heizung mit 65 % erneuerbarer Energie verbindlich bzw. räumt der Gesetzgeber Miet- und Übergangslösungen (z. B. Austausch durch eine gebrauchte Heizung oder eine Heizung auf Mietbasis), für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren ein.

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

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

Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen zum Zeitpunkt der Kernsanierung (1993), der vorgefundenen Anlagentechnik und des Umstandes, dass nur eingeschränkt energetische Modernisierungen stattgefunden haben, als **durchschnittlich** einzustufen.

Welche Möglichkeiten der Energieeinsparung möglich und sinnvoll sind, kann durch eine Begehung mit Energieeffizienz-Experten abgeklärt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass Energiesparpotenzial vorhanden ist.

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich **keine** Hinweise auf **Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen**¹³.

2.4.7. Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel

Baumängel sind dadurch gekennzeichnet, dass sie i. d. R. während der Bauzeit entstehen, insbesondere durch mangelhafte Planung und / oder Ausführung. Anders als Baumängel entstehen Bauschäden in der Regel nach der Fertigstellung des Gebäudes infolge äußerer Einwirkungen, als Folge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) oder aufgrund der unterlassenen Instandhaltungsaufwendungen. Der Instandhaltungsstau umfasst alle Maßnahmen, welche durch eine vernachlässigte Instandhaltung nunmehr durchzuführen sind.

¹³ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt in Deutschland die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude und schreibt verschiedene Nachrüstverpflichtungen (Nachrüstpflichten) vor. Diese gelten unabhängig davon, ob eine Sanierung geplant ist, und betreffen insbesondere Eigentümer von Altbauten.



Die nachfolgend für den Instandhaltungsstau, für Baumängel oder –schäden ermittelten Kosten werden nur auf der Grundlage des beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaßes, also ohne zerstörende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien erfasst. Sie sind daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Es wurden auch keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Es ist zum einen zu beachten, dass für erforderliche **Schönheitsreparaturen** (z. B. Anstriche) und kleinere Modernisierungen (z. B. teilweise Bodenbelagserneuerungen) grundsätzlich **kein Wertabzug** vorgenommen wird, weil die Kaufpreise bei deren Auswertung für die Ableitung von Wertermittlungsdaten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren) diesbezüglich ebenfalls nicht reduziert werden und somit diese Kosten bereits enthalten sind. Ein zusätzlicher Ansatz würde zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Desweiteren ist das **Verhalten eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers** zu prüfen, inwieweit dieser in das zu bewertende Objekt tatsächlich erhebliche Modernisierungsaufwendungen u. a. investieren würde. Gelangt dieser wahrscheinlich zu dem Ergebnis, dass erhebliche Investitionen, z. B. wegen eines vernachlässigten Zustands, nicht mehr rentierbar sind, so wird der Marktteilnehmer (falls kein rechtliches Hindernis (z. B. Denkmalschutz, LBauO) besteht) die baulichen Anlagen sofort abbrechen oder nur die unabdingbaren Investitionen tätigen oder das Objekt sogar unverändert weiternutzen, d. h. die Schäden nicht beseitigen. Auf das wahrscheinlichste (wirtschaftlich vernünftigste) Ergebnis ist dann die Wertermittlung abzustellen.

Im vorliegenden Fall gehe ich deshalb davon aus, dass folgender bei der Ortsbesichtigung festgestellter Instandhaltungsstau bzw. festgestellte Bauschäden und Baumängel als Zustandsbesonderheit(en) zu berücksichtigen sind:

- partielle Rissbildungen sowie Feuchte- und Substanzschäden im Fassaden- bzw. Sockelbereich
- Dachentwässerung partiell mangelhaft ausgeführt
- Außentür (ehem. Schulungsraum) mit Feuchte- und Substanzschäden
- Verglasung des Glasausschnitts der Außentür beschädigt
- Dachflächenfenster sowie Fenster (ehem. Schulungsraum) mit beginnenden Feuchte- und Substanzschäden und teilweise undicht
- Dampfbremse im Dachgeschoss mangelhaft bzw. (noch) nicht fertiggestellt
- Innenausbau ist in einigen wenigen Anschlussbereichen (z.B. Türleibungen) mangelhaft bzw. (noch) nicht fertiggestellt
- Innenfensterbank HAR (EG) beschädigt
- partielle Rissbildungen im Fliesenbelag Fußboden Dusche/WC (DG)
- gemäß § 47 Abs. 4 BauO LSA müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben

In Anlehnung an [1] S. 1695 sowie an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel „Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ werden die **Instandsetzungs- und Sanierungskosten** unter Berücksichtigung der Lage und der konjunkturellen Situation wie folgt in Ansatz gebracht:



Gewerk	Baukosten [€/m² Wfl.]	prozentualer Anteil	Wohn-/ Nutzfläche 2012 m²	Gesamtkosten
Abbruch-, Rohbauarbeiten	100	0 %		0 €
Zimmerarbeiten	50	0 %		0 €
Dachdeckerarbeiten	90	20 %		3.636 €
Putzarbeiten / Trockenbau	170	15 %		5.151 €
Fliesenarbeiten	50	0 %		0 €
Estricharbeiten	40	0 %		0 €
Schreinerarbeiten	80	20 %		3.232 €
Schlosserarbeiten	35	0 %		0 €
Fenster	120	20 %		4.848 €
Malerarbeiten	100	15 %		3.030 €
Bodenbelagsarbeiten	50	10 %		1.010 €
Heizungsinstallation	100	0 %		0 €
Sanitärinstallation	100	0 %		0 €
Elektroinstallation	100	0 %		0 €
Baukosten ohne Baunebenkosten				20.907 €
Baunebenkosten		20 %		4.181 €
Baukosten inkl. Baunebenkosten				25.088 €
Preissteigerung seit 2017 ca.		60 %		15.053 €
Baukosten				40.141 €
entspricht 199 € je m² Wohnfläche				
Kostenansatz Bauschäden / Baumängel gerundet				40.100 €

Abb. 5: Ermittlung Instandsetzungskosten

Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich.



2.4.8. Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer – § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1). Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV (Anlage 1) sowie entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser mit **80 Jahren** in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer – § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ... wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. Anlage 2 der ImmoWertV).

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV Anlage 2 Pkt. II. 1. führt aus:

Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 32 Jahren¹⁴ ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus von (rechnerisch) 58 Jahren.

¹⁴ Kernsanierung ca. 1993



Da im vorliegenden Fall bei der Kernsanierung auch Teile der alten Substanz (z. B. Fundamente, tragende Wände) verblieben sind, wird ein weiterer Abschlag (der sich in der Fachliteratur zwischen 0 % und 20 % bewegt) von 10 % vorgenommen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus beträgt demnach (rechnerisch) **52 Jahre**.

Die ermittelte Restnutzungsdauer erfüllt ebenso die Forderung der ImmoWertV an o.a. Stelle, dass die Restnutzungsdauer von kernsanierten Objekten maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer betragen darf - im hier vorliegenden Fall demnach max. 72 Jahre.

2.5. Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

demographische Entwicklung:

Entsprechend der aktuellsten regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts ist für die Verbandsgemeinde Flechtingen von 2025 bis 2040 ein **Bevölkerungsrückgang** von ca. **14,3 %** zu erwarten. Dieser liegt leicht über dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Landkreis (ca. 13,3 %) sowie dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Bundesland Sachsen-Anhalt (ca. 13 %).

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau halten (z.B. durch Rückbaumaßnahmen – Stadtumbau) werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt (Berücksichtigung bei der Restnutzungsdauer, Beschränkungen des möglicherweise vorhandenen Sanierungsaufwandes usw.).

weitere künftige Entwicklungen:

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. **Aufwertungen oder Einschränkungen** im Bereich des Wertermittlungsobjekts sind aktuell **nicht zu erwarten**.



3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1. Grundlagen

3.1.1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt.

Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden.

Das **Vergleichswertverfahren** ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Die Praxis zeigt, dass das (direkte) Vergleichswertverfahren oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen herangezogen werden kann.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Das **Sachwertverfahren** ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vorwiegend bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren, zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA).



Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV).

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das **Sachwertverfahren** angewendet, da das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus zu Wohnzwecken konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt nach ihrer Eigennutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz respektive den Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen beurteilt werden.

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

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

Daneben stellt der Markt Preisvergleiche an, deshalb sind solche Objekte auch nach dem **Vergleichswertverfahren** zu bewerten. Die ImmoWertV unterscheidet zwischen direktem und indirektem Vergleichswertverfahren. Eine Abfrage beim Gutachterausschuss erbrachte keine hinreichend verwertbaren Kauffälle, sodass das direkte Vergleichswertverfahren mittels Auswertung vergleichbarer Kauffälle nicht durchgeführt werden kann.

3.1.3. Modellkonformität

Die Verfahren zur Immobilienbewertung nach ImmoWertV sind Modelle zur Abbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs des Grundstücksverkehrs. Nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren nach § 12 ImmoWertV abzuleiten, die für das Sachwertverfahren als Sachwertfaktoren gesetzlich definiert sind. Um eine solche Ableitung vornehmen zu können, wird für jeden Kauffall, der dem Gutachterausschuss übermittelt wird, der Sachwert berechnet und in das Verhältnis zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis gestellt. Aus der Vielzahl der Kauffälle und damit auch der ermittelten Verhältnisse zwischen Sachwert und Kaufpreis werden dann in der Regel mit mathematisch-statistischen Verfahren Sachwertfaktoren abgeleitet. Es liegt auf der Hand, dass zur fachlichen Anwendung der Sachwertfaktoren auch das Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwerte bei der Wertermittlung anzusetzen ist, da sonst keine sinnvolle Anwendung der Marktanpassungsfaktoren möglich ist.

Zur Einhaltung der zwingend erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) werden in diesem Gutachten die Ansätze für die Sachwertermittlung nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt gewählt (auch wenn dieses teilweise von den Vorgaben der ImmoWertV abweicht, wie beispielsweise die Ermitt-



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

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

3.1.4. Modellansätze und -parameter

Den veröffentlichten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt liegen folgende (auszugsweise) Modellansätze ¹⁵ zugrunde:

Parameter	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Gebäudestandard	Standardmerkmale und Standardstufen gemäß Anlage 4 Nummer 3 ImmoWertV
Baupreisindex	Baupreisindex mit dem Basisjahr 2010=100 für die Bauwirtschaft (Deutschland insgesamt) des Statistischen Bundesamtes
Regionalfaktor	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 der ImmoWertV
Restnutzungsdauer	<p>RND = GND – Gebäudealter</p> <p>modifizierte RND bei Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV, davon jedoch abweichend wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen wird je Modernisierungselement eine Reduzierung der max. zu vergebenden Punkte im Verhältnis von Alter der Maßnahme zu Zeit der Berücksichtigung vorgenommen (Alterswertminderung) ■ Gesamtdauer der Wirkung der Maßnahmen wird wie folgt im Modell begrenzt:

¹⁵ https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf



Parameter

Ansatz

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

Die Modernisierungspunkte sind anhand der folgenden Tabelle vergeben worden.

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

*) Besonderheiten bei Gebäuden bis Baujahr 1990:

- Leitungssysteme für Strom und Gas, Rohre und Heizkörper der Heizungsanlage: bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß angenommen
- Decken und Treppen beim Innenausbau: bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß angenommen
- angebaute Seiten eines Gebäude = als wärmege-dämmt angesehen

Alterswertminderung

linear (gemäß § 38 ImmoWertV)



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



3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-43

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen.

Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren, §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Es liegen vom zuständigen Gutachterausschuss geeignete zonale Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte vor, die nach Maßgabe des § 40 (2) ImmoWertV die Ableitung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermöglichen.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert** von **20,00 €/m²** ermittelt und veröffentlicht¹⁶.

¹⁶ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/GeobasisViewer/index.html?lang=de&stateId=cd03142a-ef63-400b-8314-2aef63900b40>



Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind (ebf = erschließungsbeitragsfrei).

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind des Weiteren wie folgt beschrieben:

- Baufläche in einem Mischgebiet.



Für landwirtschaftliche Nutzflächen hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert** von **1,25 €/m²** für **Ackerflächen** ermittelt und veröffentlicht¹⁷.

Dieser Wert gilt für ein Ackergrundstück, bei dem die wertbeeinflussenden Eigenschaften wie folgt beschrieben sind:

- Ackerzahl 30,
- Grundstücksfläche 3 ha und
- Restpachtdauer 4a.

¹⁷ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/GeobasisViewer/index.html?lang=de&stateId=cd03142a-ef63-400b-8314-2aef63900b40>



Für landwirtschaftliche Nutzflächen hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert** von **0,95 €/m²** für **Gründlandflächen** ermittelt und veröffentlicht¹⁸

Dieser Wert gilt für ein Grünlandgrundstück, bei dem die wertbeeinflussenden Eigenschaften wie folgt beschrieben sind:

- Grünlandzahl 40.

Im Rahmen des Sachwert- und Ertragswertverfahrens wird der Bodenwert entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren sowie von Liegenschaftszinssätzen wie folgt definiert¹⁹:

„Der Bodenwert der der Nutzung der baulichen Anlage angemessenen und objekttypischen Grundstücksfläche entspricht dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zutreffenden beitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland. Ein konjunktureller Einfluss auf den Bodenwert sowie die individuelle Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone bleiben unberücksichtigt.“

Demnach wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert und lediglich aus einer „angemessenen und objekttypischen Grundstücksfläche“ ermittelt, ohne weitere Anpassungen bezüglich des Stichtages (Konjunktur), der Lage, der baulichen (Aus)Nutzung, des Grundstückszuschnittes etc.

Einen Hinweis auf die „angemessene und objektspezifische“ gibt die Angabe der Grundstücksfläche bei der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks. Im vorliegenden Fall existiert keine derartige Definition.

¹⁸ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/GeobasisViewer/index.html?lang=de&stateId=cd03142a-ef63-400b-8314-2aef63900b40>

¹⁹ https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065.501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf und https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/466708.501/liegzinss_tze_rohertragfaktoren_modellbeschreibung.pdf



Die angemessene und objekttypische Grundstücksfläche wird in Anlehnung an die Größe der umliegenden Grundstücke mit ca. 2.500 m² in Ansatz gebracht.

Darüber hinausgehende Flächen werden bei der Ermittlung des Boden(richt)wertes als Hinterland und/oder als Gartenland angesehen und normiert.

Desweiteren sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- oder Grünland) zu berücksichtigen.

3.2.1. Bewertungsteilbereiche

Das Bewertungsgrundstück wird aus bewertungsspezifischen Gründen im Rahmen dieser Wertermittlung in folgende (fiktive) Teilbereiche²⁰ aufgeteilt:

Nutzung	Größe	Hinweise
Wohnbaufläche	2.500 m ²	objekttypische Grundstücksfläche
Hinter-/Gartenland	850 m ²	abgegrenzter, nicht landwirtschaftlicher Bereich aus Liegenschaftskarte mit ca. 3.350 m ² abgegriffen abzüglich 2.500 m ²
Landwirtschaft	6.907 m ²	10.257 m ² (vgl. Abs. 2.4.1) abzüglich 2.500 m ² und 850 m ²
	davon Ackerland	1.271 m ² Ackerzahl 41
	davon Grünland	5.636 m ² mit Gründlandzahl 42 ((973 m ² x 45 + 4.663 m ² x 41)/5.636 m ²)
10.257 m²		

Abb. 9: Bewertungsteilbereiche

3.2.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert für die **objekttypische Grundstücksgröße** ergibt sich als Produkt aus dem Bodenrichtwert und der entsprechenden Grundstücksfläche zu:

Bodenrichtwert		20 €/m ²
Grundstücksgröße objekttypisch	x	2.500 m ²
Bodenwert =		50.000 €
Bodenwert	=	50.000 €

Abb. 10: Ermittlung Bodenwert Wohnbaufläche

²⁰ Die einzelnen Bewertungsteilbereiche sind nicht ohne Weiteres selbstständig nutzbar und veräußerbar.



Im Grundstücksmarktbericht 2023 ²¹ werden vom Gutachterausschuss folgende Abhängigkeiten des Wertanteils bei Gartenland - insbesondere Hausgartenflächen - vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland veröffentlicht:

Aufgrund der vorstehenden Untersuchungen orientiere ich mich für den Bodenwert des **Hinterland** und/oder **Gartenland** im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung am durchschnittlichen Wertniveau in Höhe von ca. 31,5 % vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland für Sachsen-Anhalt.

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

Bodenrichtwert		20 €/m ²
Anpassungsfaktor Gartenland		0,315
Grundstücksgröße Abweichung	x	850 m ²
Bodenwert Gartenland gerundet	=	5.400 €
Bodenwert	=	5.400 €

Abb. 12: Ermittlung Bodenwert Gartenlandbereich

²¹ S. 91 (eine aktuellere Auswertung liegt zum Zeitpunkt dieser Gutachtenerstellung respektive Wertermittlungstichtag (noch) nicht vor)



Der zuständige Gutachterausschuss hat in Ergänzung zu den Bodenrichtwerten am 17.04.2025 Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die die Einflüsse auf den Bodenwert von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken berücksichtigen.²²

In Anlehnung an diese Untersuchungen und Auswertungen wird der Bodenwert für die **landwirtschaftlich** genutzten **Bereiche** wie folgt ermittelt:

		UK vor.	UK vgl.	
Bodenrichtwert				1,30 €/m ²
Anpassungsfaktor Ackerzahl	x	85	77	1,104
Anpassungsfaktor Flächengröße	x	85	94,5	0,899
Anpassungsfaktor Pachtsituation	x	109	100	1,090
Anpassungsfaktor Naturschutz	x			1,000
Grundstücksgröße	x			1.271 m ²
Bodenwert Ackerland	=			1.788 €
Bodenwert gerundet	=			1.790 €

Abb. 13: Ermittlung Bodenwert Ackerlandbereich

Bodenrichtwert				0,95 €/m ²
Anpassungsfaktor Grünlandzahl	x	Regressionsfunktion mit Grünlandzahl	42	1,014
Anpassungsfaktor Naturschutz	x			0,950
Grundstücksgröße	x			5.636 m ²
Bodenwert Grünland	=			5.160 €
Bodenwert gerundet	=			5.160 €

Abb. 14: Ermittlung Bodenwert Grünlandbereich

²² https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/474482,501/umrechnungskoeffizienten_acker_gr_nland_17042025.pdf



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

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

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

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

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

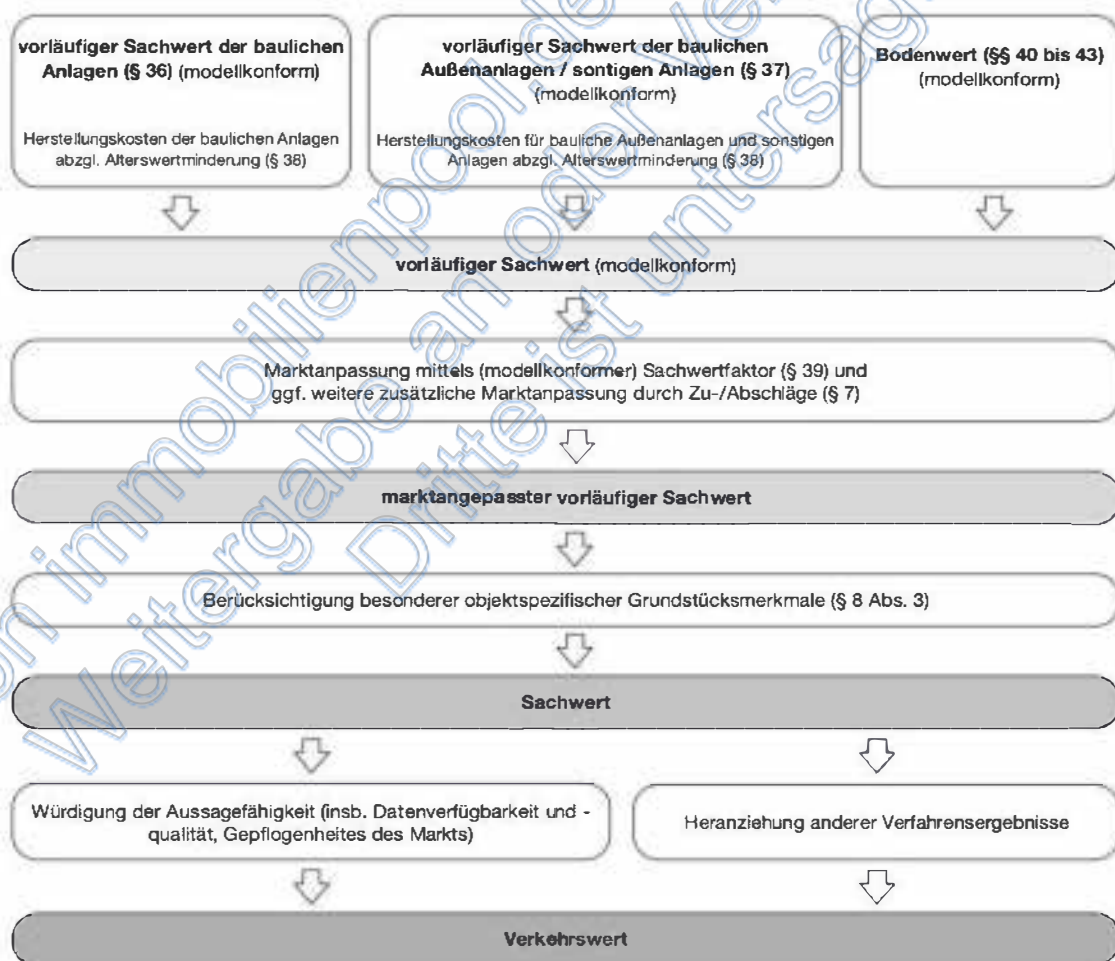


Abb. 15: Schema Sachwertverfahren



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

3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)

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

Kostenkennwert § 36 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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



Gebäudeart	1.21	freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss						
Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten	Standardstufe					anteilige NHK	anteiliger Gebäudestandard
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23 %		1,0				201 €	0,46
Dach	15 %		0,5	0,5			141 €	0,38
Außentüren / Fenster	11 %		0,6	0,4			102 €	0,26
Innenwände	11 %		0,6	0,4			102 €	0,26
Decken / Treppen	11 %			1,0			111 €	0,33
Fußböden	5 %		0,6	0,4			46 €	0,12
Sanitäreinrichtungen	9 %		0,5	0,5			85 €	0,23
Heizung	9 %			1,0			90 €	0,27
sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			60 €	0,18
Kostenkennwert		790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	938 €	
Standardstufe gerundet								2,5
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV 1.3.(4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempeihöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempeil)							0 %	0 €
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)							0 %	0 €
Korrekturfaktor gemäß Modell Gutachterausschuss für eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (Abschlag 10%)							0 %	0 €
ermittelter Kostenkennwert							938 €	

Abb. 16: Ermittlung Kostenkennwert

Bei der Ermittlung der Standardstufe wurde berücksichtigt, dass der im Erdgeschoss befindliche ehem. Schulungsraum teilweise einen einfacheren Ausstattungsstandard aufweist.



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

Bei den auf dem Grundstück vorhandenen Nebengebäuden handelt es sich um ehemalige Stall- oder Schuppengebäude. Das Baujahr der Gebäude ist unbekannt. In den letzten Jahren wurden an den Gebäuden keine wesentlichen erkennbaren Instandsetzungen und Modernisierungen durchgeführt, die zur Verlängerung der Restnutzungsdauer oder der wirtschaftlichen Verwertbarkeit geführt hätten. Insgesamt sind diese Gebäude, gemessen an heutigen Nutzungsbedürfnissen, in ihrem Zustand weitestgehend wirtschaftlich unbedeutend.

Da vom Sachverständigen nicht mit Bestimmtheit festgestellt werden kann, ob diese Gebäude in absehbarer Zeit abgebrochen werden oder durch Instandsetzungen und Umbau der vorhandenen Bausubstanz neu hergerichtet und einer wirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden, werden diese Gebäude im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung mit dem Wert = 0,00 € bewertet und zum Ansatz gebracht.

Bei dieser Einschätzung wurde berücksichtigt, dass bei einem möglichen Abbruch oder einer erneuten Herrichtung der Gebäude die Verwertung von möglicherweise noch zu verwendenden Bauteilen oder Materialien die entstehenden Abbruchkosten deckt und somit die Ansetzung des Wertes auch unter diesem Aspekt als angemessen und gerechtfertigt erscheint.

Brutto-Grundfläche

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

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



Die Berechnung der BGF stellt sich wie folgt dar:

Grundrissebene	Bruttogrundfläche = Länge x Breite		
	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m ²]
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen			
Dachgeschoss	18,80	7,50	141,00
Erdgeschoss	18,80	7,50	141,00
Summe Bereich a			282,00
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen			
	0,00	0,00	0,00
Summe Bereich b			0,00
ermittelte Bruttogrundfläche			282 m²
Verteilung der Bruttogrundfläche je Gebäudeart (NHK2010)			
1.21			282 m ²
Bruttogrundfläche			282 m ²

Abb. 17: Ermittlung Bruttogrundfläche

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

Ausbaukoeffizient	[m ²]	BGF/Wfl.	Wfl./BGF
Wohn-/Nutzfläche	202		
abzgl. Flächenanteil für Balkone, Terrassen		1,40	0,72
vergleichbare Wohn-/Nutzfläche	202		
Bruttogrundfläche	282		

Abb. 18: Ermittlung Ausbaukoeffizient

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

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



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

Abb. 19: Ausbaukoeffizient freistehende Einfamilienhäuser (TÜV Saarland Immobilienbewertung GmbH)

Der vorhandene Ausbaukoeffizient BGF/WFL mit 1,40 befindet sich innerhalb der Spanne von 1,35 bis 1,55 für den vorhandenen Gebäudetyp 1.21 und ist damit plausibel.

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

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

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

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



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

Im vorliegenden Fall ist ein kleiner Teil des Spitzbodens in einem einfachen Ausstattungsniveau ausgebaut. Entsprechend den Genauigkeitsmöglichkeiten und -anforderungen einer Verkehrswertermittlung wird der Spitzboden als nicht ausgebaut betrachtet.

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

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

Baupreisindex – § 36 (2) ImmoWertV

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

Der Baupreisindex wurde vom Statistischen Bundesamt für Einfamilienhäuser und den Stand 4. Quartal 2024 mit 130,8 angegeben²³. Das Basisjahr des Index ist 2021. Umbasiert auf das Basisjahr 2015 ergibt sich ein Index von 166,3²⁴.

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

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

²³ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>

²⁴ <https://bki.de/baupreisindex-basisjahr-2015>



Der Index für Wohngebäude für das Jahr 2010 (auf Basis 2015=100) beträgt 90,1²⁵, sodass der folgende Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag in die Verkehrswertermittlung einzuführen ist:

$$\frac{\text{(Quartals)Index [2015=100] zum Stichtag}}{\text{Index 2010 [2015=100]}} = \frac{169,9}{90,1} = 1,886$$

Abb. 20: Ermittlung Baupreisindex

Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV

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

$$\frac{\text{Restnutzungsdauer [a]}}{\text{Gesamtnutzungsdauer [a]}} = \frac{58}{80} = 0,73$$

Abb. 21: Ermittlung Alterswertminderungsfaktor

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

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

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat bei der Ableitung des Sachwertfaktors einen Regionalfaktor von **1,00** (kein Zu-/Abschlag) berücksichtigt²⁶, weshalb dieser auch in dieser Verkehrswertermittlung Anwendung findet.

²⁵ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?__blob=publicationFile (vgl. S. 6 Pkt. 7 Rechenbeispiel)

²⁶ https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf



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

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

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

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

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

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt ein Ansatz für **bauliche Außenanlagen** und sonstige Anlagen von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Einfamilienhauses²⁷.

3.3.3. Marktanpassung bzw. Sachwertfaktor (Eingangsdaten)

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

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

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

Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages ergibt sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte²⁸.

²⁷ vgl. vorherige Fußnote

²⁸ <https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-sachwertfaktoren.html>



Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr ab 1991 und der Lage in den Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer im Landkreis Börde wird folgende Regressionsfunktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors²⁹:

Regressionsfunktion			
multipl. Bestimmtheitsmaß	0,50		
Variationskoeffizient	0,12		
Zeitlicher Bezug	08/2023		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 4,46786561			
- 0,34213428 x ln vorläufiger Sachwert		€	149.000 495.000
+ 0,03476947 x Bodenrichtwert ^0,5		€/m²	10 135
+ 0,16264802 x Gebäudestandard			2,1 4,0
- 0,11650925 x Landkreis		diskret	

Abb. 22: Regressionsfunktion

und folgende Basiswerte der diskreten³⁰ Grundstücksmerkmale veröffentlicht:

Landkreis	
Ausprägung	Basis
BÖ, SLK	0
HZ	1

Abb. 23: Basiswerte diskrete Grundstücksmerkmale

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

Stichprobenumfang			
Merkmale	Anzahl der Kauffälle: 104		
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2022	05/2024	08/2023
Kaufpreis:	142.500 €	405.000 €	250.000 €
vorläufiger Sachwert:	149.000 €	495.000 €	297.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m²	135 €/m²	45 €/m²
Gebäudestandard:	2,1	4,0	3,0
Wohnfläche:	85 m²	212 m²	120 m²
Grundstücksfläche:	414 m²	1.363 m²	637 m²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	50 Jahre	75 Jahre	57 Jahre
Baujahr:	1991	2018	2000
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	3	1

Abb. 24: Stichprobenumfang/-merkmale

²⁹https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/455434,501/sachwertfaktor_ezh_mz_gz_d_lk_bk_h-z_slk_ab_1991.pdf

³⁰ Diskrete Merkmale sind Merkmale, die man zählen kann und die keine Zwischenstufen erlauben und die bei der Verwendung in Regressionsmodellen häufig codiert werden müssen, da Regressionsmodelle numerische Werte erwarten.



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

- des vorläufigen Sachwertes von 387.241 € (→ Abs. 3.3.5),
- des Bodenrichtwertes von 20 €/m² (→ Abs. 3.2),
- des Gebäudestandards von 2,5 (→ Abs. 3.3.1) sowie
- des Landkreises Börde mit 1,0 (→ Abs. 2.1)

mit Hilfe der programmierten Regressionsformel in Apple Numbers³¹ in Höhe von **0,628** ableiten.

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

Die Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag erfolgt mit den „Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen“, welche vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht werden³². Diese zeigen die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) differenziert nach verschiedenen siedlungsstrukturellen Gebietstypen in Deutschland. Damit wird sichtbar, wie sich die Immobilienpreise in unterschiedlichen Regionen – von Metropolen bis zu dünn besiedelten ländlichen Kreisen – entwickelt haben.

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

Preisindex [2015=100] zum Stichtag	156,8		=		=	0,983
Preisindex [2015=100] 2.Quartal 2023	159,5		=			

Abb. 25: Ermittlung Preisentwicklung

Seit 08/2023 gab es einen **Preisrückgang** von ca. **1 %**. Dies deckt sich auch mit meinen Marktbeobachtungen.

Der vorläufige Sachwertfaktor verringert sich um diesen Prozentsatz.

Der (endgültige) Sachwertfaktor würde sich zu **0,617** ($0,628 \times 0,983 = 0,617$) ergeben.

Aufgrund dessen, dass es sich bei dem vorliegenden Grundstück, um ein Grundstück handelt, das wesentlich größer ist, als die Grundstücke (414 - 1.363 m²), die im Stichprobenumfang zur Ermittlung des Sachwertfaktors enthalten sind (vgl. Abb. 24) ist aus sachverständiger Sicht eine weitere Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV erforderlich.

Diese ist immer dann anzuwenden, wenn der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor oder die verwendeten sonstigen Daten die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden.

³¹ Apple Inc. (2008-2025). Apple Numbers (Version 14.4) Computer-Software. Apple.

³² <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-kreistypen.html>



Nach sachverständiger Würdigung durch Auswertung der aktuellen Entwicklung von Kaufpreisen und von Angebotspreisen beispielsweise in Immobilienportalen sowie durch Auswertung von Marktberichten ist ein weiterer **Abschlag** von - **25 %** sach- und marktgerecht, was somit zu einem endgültigen **Sachwertfaktor 0,46** ($0,617 \times 0,75 = 0,46$).

Das bedeutet, dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie ca. **54 % unter dem Sachwert** gehandelt wird.

3.3.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind zu berücksichtigen:

- **Baumängel und Instandhaltungsstau** (→ Abs. 2.4.7) sowie **energetische Eigenschaften** (→ Abs. 2.4.6)

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Baumängel und/oder Bauschäden wurde mit ca. **40.100 €** (→ Abs. 2.4.7) bestimmt.

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



3.3.5. Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39

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

Gebäude	BGF	NHK	BPI	Regional- faktor	Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	G N D	R N D	AWM Faktor	alterswertge- minderte Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt
	[m²]	[€/m²]			[€]	[a]	[a]		[€]
1.21 EFH	282	938	1,886	1,00	498.877	80	52	0,65	324.270
Summe der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten am Stichtag mit 19 % MwSt									= 324.270 €
bauliche Außenanlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung							4 %	+	12.971 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung							Neben- gebäude	+	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen									= 337.241 €
Bodenwert									+ 50.000 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks									= 387.241 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)							-54 %	+/-	-209.110 €
Bodenwert (sonstige Flächen)									+ 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert									= 178.131 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel / Bauschäden)									- 40.100 €
werterhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale (Garten-/Hinterland)									+ 5.400 €
wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale (Landwirtschaftsflächen)									+ 6.950 €
Sachwert									= 150.381 €
Sachwert gerundet									= 150.000 €

entspricht 987 € je m² Wohnfläche

Abb. 26: Sachwertverfahren



3.4. Einzelausgebote

Aus versteigerungsrechtlichen Grundsätzen (§ 63 Abs. 1 ZVG) werden für den Fall von Einzelausgeboten Teilwerte der einzelnen Grundstücke ermittelt.

Unter anderem ist zu beachten, dass die ermittelten Teilwerte der einzelnen Grundstücke, summarisch nicht dem Verkehrswert des Gesamtgrundstückes entsprechen müssen und dies sowohl rundungs- als auch verfahrensbedingt (mögliche Unverwertbarkeit eines einzelnen Grundstücks) i.d.R. auch nicht tun.

Weiterhin erfolgt die Wertermittlung analog den bereits erläuterten Verfahren und Algorithmen, sodass auf eine detaillierte Beschreibung nachfolgend verzichtet und auf die entsprechenden Berechnungen verwiesen wird.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



3.4.1. Flurstück 222

veränderte Parameter (→ Abs. 3.3.5)

- Bodenwert: $519 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = 10.400 \text{ €}$
- keine Berücksichtigung werterhöhender objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Garten-/Hinterland, Landwirtschaft)

Gebäude	BGF	NHK	BPI	Regional- faktor	Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	G N D	R N D	AWM Faktor	alterswertge- minderte Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt
	[m ²]	[€/m ²]			[€]	[a]	[a]		[€]
1.21 EFH	282	938	1,886	1,00	498.877	80	52	0,65	324.270
Summe der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten am Stichtag mit 19 % MwSt									= 324.270 €
bauliche Außenanlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung							4 %	+	12.971 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung							Neben- gebäude	+	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen									= 337.241 €
Bodenwert									+ 50.000 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks									= 387.241 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)							-54 %	+/-	-209.110 €
Bodenwert (sonstige Flächen)									+ 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert									= 178.131 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel / Bauschäden)									- 40.100 €
werterhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale (Garten-/Hinterland)									+ 5.400 €
wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale (Landwirtschaftsflächen)									+ 6.950 €
Sachwert									= 150.381 €
Sachwert gerundet									= 150.000 €

entspricht 987 € je m² Wohnfläche

Abb. 27: Einzelausgebot Flurstück 222



3.4.2. Flurstück 168/1

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine sogenannte Arrondierungsfläche.

Unter Arrondierungsflächen werden nicht selbstständig bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf bereinigen und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern oder aus rein individuellen Gründen erworben werden.

Bei der Ermittlung von Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert ist ableitbar, dass der Kaufpreis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist.

Gemäß den Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2023³³ (S. 299f.) werden für unselbstständige Teilflächen, die sich wie im vorliegenden Fall, als seitlich gelegene Flächen darstellen, ca. 92 % des Baulandpreises (bei einem Bodenrichtwertniveau von 20,00 €/m²) erzielt.

Der fiktive (Teil)Wert des Grundstücks ergibt sich somit zu $459 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 \times 0,92 = 8.450 \text{ €}$ (gerundet).

3.4.3. Flurstück 223

Bei dem Grundstück handelt es sich ebenfalls um eine sogenannte Arrondierungsfläche.

Der fiktive (Teil)Wert des Grundstücks ergibt sich somit analog zu den Ausführungen in Abs. 3.4.2 zu $468 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 \times 0,92 = 8.610 \text{ €}$ (gerundet).

³³ aktuellere Untersuchungen wurden (noch) nicht durchgeführt bzw. veröffentlicht



3.4.4. Flurstück 168/2

Das Grundstück setzt sich aus folgenden Bereichen zusammen:

Bereich	fiktiver (Teil)Wert
Wohnbaufläche	29.400 € ($20,00 \text{ €/m}^2 \times 1.470 \text{ m}^2$) (→ Abs. 2.4.1 / 3.2.2)
Ackerfläche	1.792 € ($1,41 \text{ €/m}^2 \times 1.271 \text{ m}^2$) (→ Abs. 2.4.1 / 3.2.2)
Grünland	1.355 € ($0,92 \text{ €/m}^2 \times 1.473 \text{ m}^2$) (→ Abs. 2.4. 1 / 3.2.2)
Summe gerundet	32.550 €

Abb. 29: Einzelausgebot Flurstück 168/2

3.4.5. Flurstück 167

Das Grundstück setzt sich aus folgenden Bereichen zusammen:

Bereich	fiktiver (Teil)Wert
Wohnbaufläche	6.680 € ($20,00 \text{ €/m}^2 \times 334 \text{ m}^2$) (→ Abs. 2.4.1 / 3.2.2)
Grünland	3.922 € ($0,92 \text{ €/m}^2 \times 4.263 \text{ m}^2$) (→ Abs. 2.4. 1 / 3.2.2)
Summe gerundet	10.600 €

Abb. 30: Einzelausgebot Flurstück 167



3.5. Verkehrswert

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Wie in Abschnitt 3.1.2 erläutert, wende ich im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz beurteilt werden und der Sachwert regelmäßig die Verkehrswertableitungsgrundlage im eigengenutzten Eigenheimbereich ist, wo überwiegend die persönliche Passion, nicht aber wirtschaftliche Gesichtspunkte wie die Kapitalrendite von Interesse sind.

Der **Verkehrswert** wird also aus dem **Sachwert** mit **150.000 €** abgeleitet, wobei die Marktlage durch die Marktanpassung berücksichtigt worden ist. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach meiner Einschätzung hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungstichtag 09.07.2025 wie folgt abgeleitet:

**Verkehrswert (Gesamtausgebot) des mit einem Einfamilienhaus
und Nebengebäuden bebauten Grundstückes,
Flur 7, Flurstücke 167, 168/2, 223, 168/1 und 222,
Ivenroder Straße 9 in 39345 Flechtingen OT Hilgesdorf**

150.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

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

Wohnflächenpreis	150.000 € /	152 m ²	987 €/m²
Bodenwertanteil	50.000 € /	150.000 €	33,3 %

Abb. 31: Ermittlung Vergleichsfaktoren (Bodenwertanteil ohne sonstige Flächen)

Zusätzlich ermittelte Werte für das Vollstreckungsgericht:

■ Einzelausgebot Flurstück (222) (→ Abs. 3.4.1):	150.000 €
■ Einzelausgebot Flurstück (168/1) (→ Abs. 3.4.2):	8.450 €
■ Einzelausgebot Flurstück (223) (→ Abs. 3.4.3):	8.610 €
■ Einzelausgebot Flurstück (168/2) (→ Abs. 3.4.4):	32.550 €
■ Einzelausgebot Flurstück (167) (→ Abs. 3.4.5):	10.600 €



Der ermittelte Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagequalität, der Marktsituation (allgemein wie auch hinsichtlich des speziellen Teilmarktes) sowie der Objektrisiken als am Markt erzielbar und plausibel eingeschätzt - auch vor dem Hintergrund der Genauigkeitsanforderungen und -möglichkeiten³⁴, die an eine Verkehrswertermittlung gestellt werden können.

Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

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

Ich versichere weiterhin, dass die im vorliegenden Gutachten verarbeiteten personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zweck dieses Gutachtens verwendet werden. Nach Erfüllung des Gutachtenauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten vollumfänglich gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

Bitterfeld-Wolfen, den 17.10.2025



 sign-me

Signiert von MARCO SEIDLER
am 17.10.2025

³⁴ Der Verkehrswert ist ein objektiver Wert, der auf einer Schätzung beruht, unter der Voraussetzung, dass alle Beteiligten unter rationalen Bedingungen agieren und von gleichen Wertvorstellungen ausgehen. Trotz einer Vielzahl modell- und verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorgaben ist der Marktwert (Verkehrswert) keine exakt mathematisch ermittelbare Größe! (BGH, Urt. vom 22.01.1959 - III ZR 186/57 -, WM 1959, 408 = EzGuG 6.38; BGH, Urt. vom 09.11.1959 - III ZR 148/58 -, BGHZ 32, 1 = EzGuG 14.12; BGH, Urt. vom 13.12.1962 - III ZR 97/61 -, MDR 1963, 569 = EzGuG 14.15; BGH, Urt. vom 23.11.1962 - V ZR 259/60 -, EzGuG 20.32; BGH, Urt. vom 20.12.1963 - III ZR 112/62 -, EzGuG 14.18; BGH, Urt. vom 20.12.1963 - III ZR 60/63 -, EzGuG 14.17; BGH, Urt. vom 31.03.1977 - III ZR 10/75 -, EzGuG 14.56; BGH, Urt. vom 25.06.1964 - III ZR 111/64 -, EzGuG 20.37; BGH, Urt. vom 02.07.1968 - V BLw 10/68 -, EzGuG 19.14; BGH, Urt. vom 04.03.1982 - III ZR 156/80 -, EzGuG 11.127; BGH, Urt. vom 18.10.1984 - III ZR 116/82 -, EzGuG 15.34; BGH, Urt. vom 01.02.1982 - III ZR 93/80 -, EzGuG 14.69; BGH, Urt. vom 1.2.1982 - III ZR 100/80 -, EzGuG 14.70; BGH, Urt. vom 08.02.1965 - III ZR 174/63 -, WM 1965, 460 = EzGuG 14.22; BVerwG, Urt. vom 24.11.1978 - 4 C 56/78 -, BVerwGE 57, 88 = EzGuG 15.9; LG Berlin, Urt. vom 13.01.2004 - 9 O 42/02 -, GuG 2004, 185.)



4. Literatur und Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis

- [1] **Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: digital, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- [2] **Simon/Kleiber/Weyers**, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift, Luchterhand-Fachverlag, Neuwied
- [3] **Bischoff/Troff/Gerady/Möckel**, Praxis der Grundstücksbewertung, Stand: digital, mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 03.07.2023
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.2005, zuletzt geändert am 10.12.2010
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 - in Kraft getreten am 01.01.2022
ImmoWertA	Muster - Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise) - Verabschiedung vom 20.09.2023 und veröffentlicht am 21.09.2023
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.02.2002, zuletzt geändert am 07.04.2025
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.03.1897, zuletzt geändert am 24.10.2024
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023, in Kraft am 01.10.2024
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 23. 11.2007
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.11.2003, in Kraft seit 01.01.2004
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau vom August 2021
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
VermGeoG LSA	Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.2004, zuletzt am 07.07.2020



Anlage 1 - Wohn-/Nutzflächenberechnung

Die nachstehende Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung wurde durch mich vor Ort durchgeführt. Das Aufmaß und die sonstigen Maße sind nur für diese Verkehrswertermittlung bestimmt und wurden überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Für eine weitere Nutzung (z.B. Vermietung) ist ein Aufmaß nach den üblicherweise anzuwendenden Vorschriften erforderlich.

Raumbezeichnung	Anrechnung	Wohnfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m²]
Wohnraum (EG)	100 %	6,54	6,33	41,40
	100 %	-3,30	2,72	-8,98
Bad/WC (EG)	100 %	3,09	2,73	8,44
Heizung/HAR (EG)	100 %	3,17	2,67	8,46
	100 %	-0,69	0,42	-0,29
Flur (EG)	100 %	3,22	2,86	9,21
Wohnraum (DG)	100 %	8,04	6,39	51,38
	100 %	-3,33	0,42	-1,40
lichte Raumhöhe > 1 m < 2m	50 %	-15,66	0,50	-3,92
Küche (DG)	100 %	4,37	3,04	13,28
lichte Raumhöhe > 1 m < 2m	50 %	-3,04	0,50	-0,76
Dusche/WC (DG)	100 %	2,78	2,09	5,81
	100 %	-0,74	0,31	-0,23
lichte Raumhöhe > 1 m < 2m	50 %	-2,78	0,50	-0,70
Kind 1 (DG)	100 %	2,40	2,09	5,02
lichte Raumhöhe > 1 m < 2m	50 %	-2,40	0,50	-0,60
Kind 2 (DG)	100 %	4,56	2,09	9,53
lichte Raumhöhe > 1 m < 2m	50 %	-4,56	0,50	-1,14
Kind 3 (DG)	100 %	3,65	3,47	12,67
	100 %	-1,18	0,66	-0,78
lichte Raumhöhe > 1 m < 2m	50 %	-3,47	0,50	-0,87
Flur (DG)	100 %	6,86	0,99	6,79
				152,33
Wohnfläche		ca.	152 m²	



Raumbezeichnung	Anrechnung	Nutzfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	NFL [m²]
ehem. Schulungsraum	100 %	7,85	6,38	50,08
				50,08
Nutzfläche		ca.	50 m²	

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 6 - Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

39345 Flechtingen, Ivenroder Str. 9



MIKROLAGE

Wohnorttypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land / Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

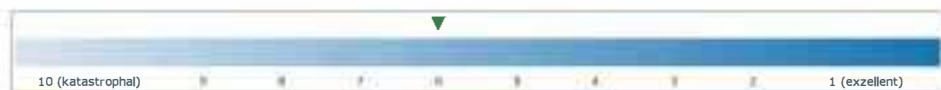
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Allermünde (11,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Flechtingen (6,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Wolfsburg (32,6 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg-Cochstedt international (50,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bischofswald (2,9 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein-Arzt	(9,0 km)
Zahnarzt	(11,4 km)
Krankenhaus	(3,3 km)
Apotheke	(3,9 km)
LEH Discounter	(3,9 km)
EKZ	(14,7 km)
Kindergarten	(3,9 km)
Grundschule	(3,9 km)
Realschule	(24,9 km)
Hauptschule	(27,7 km)
Gesamtschule	(16,4 km)
Gymnasium	(11,0 km)
Hochschule	(32,6 km)
DB Bahnhof	(6,1 km)
Flughafen	(50,9 km)
DB Bahnhof ICE	(32,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2019



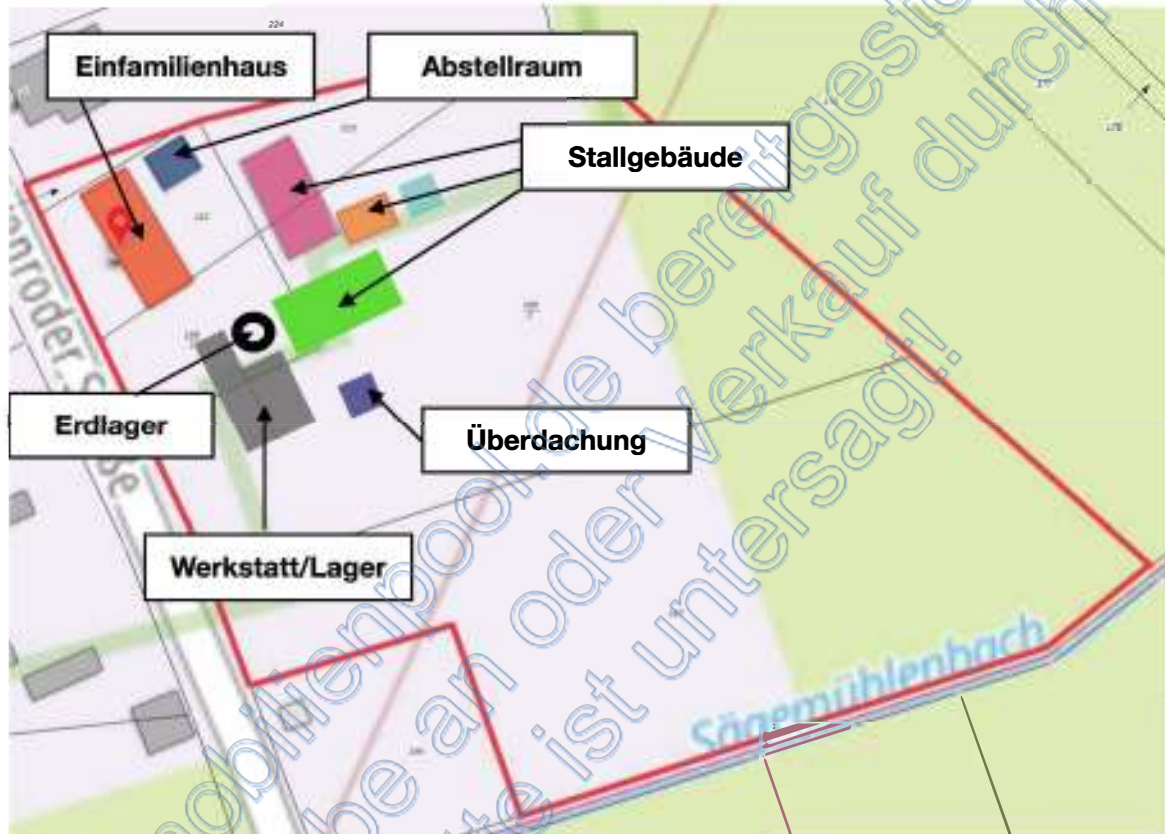
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03745666 vom 15.10.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

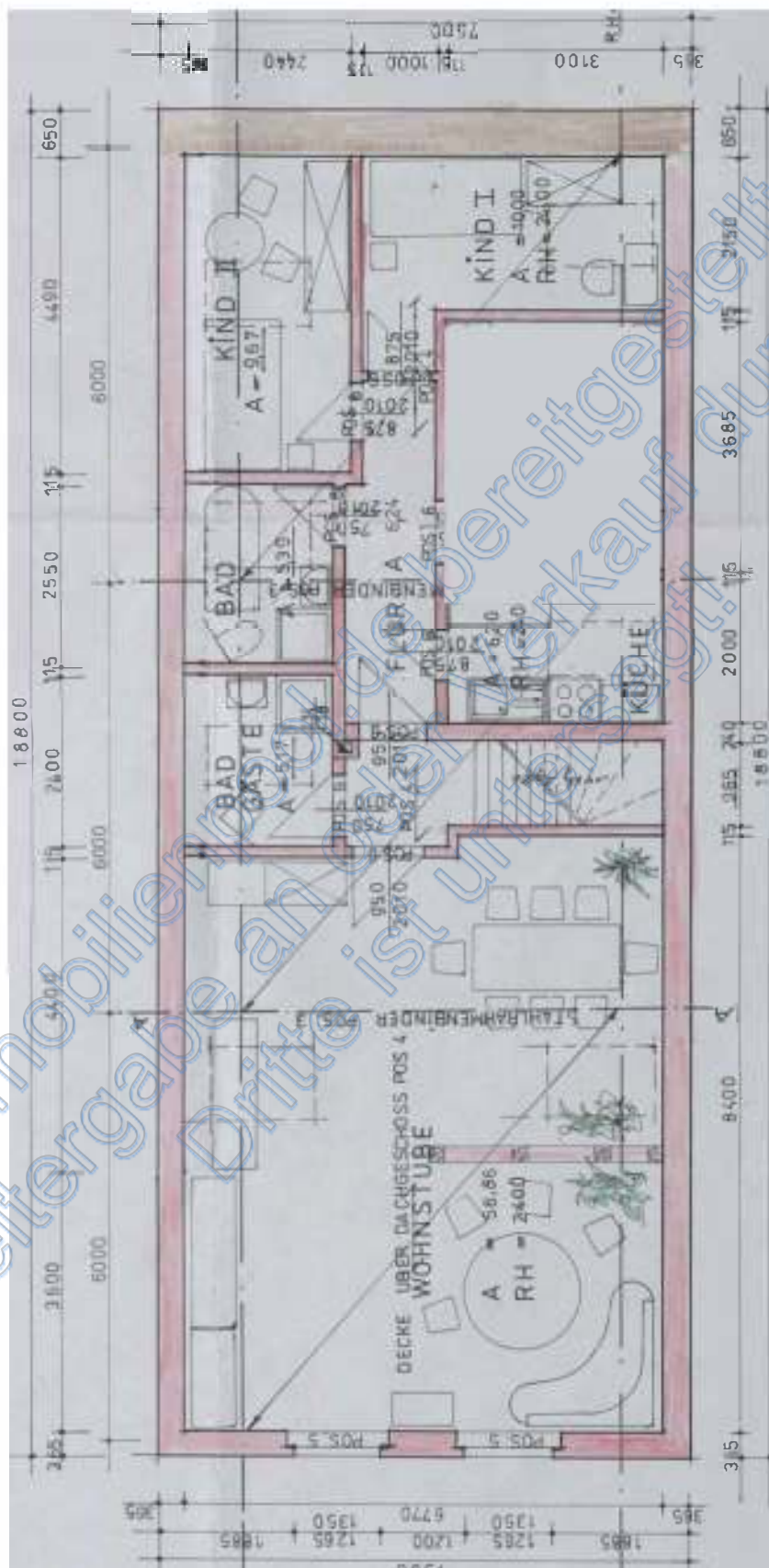


Anlage 8 - Lageplan, Grundrisszeichnungen und Gebäudeschnitt

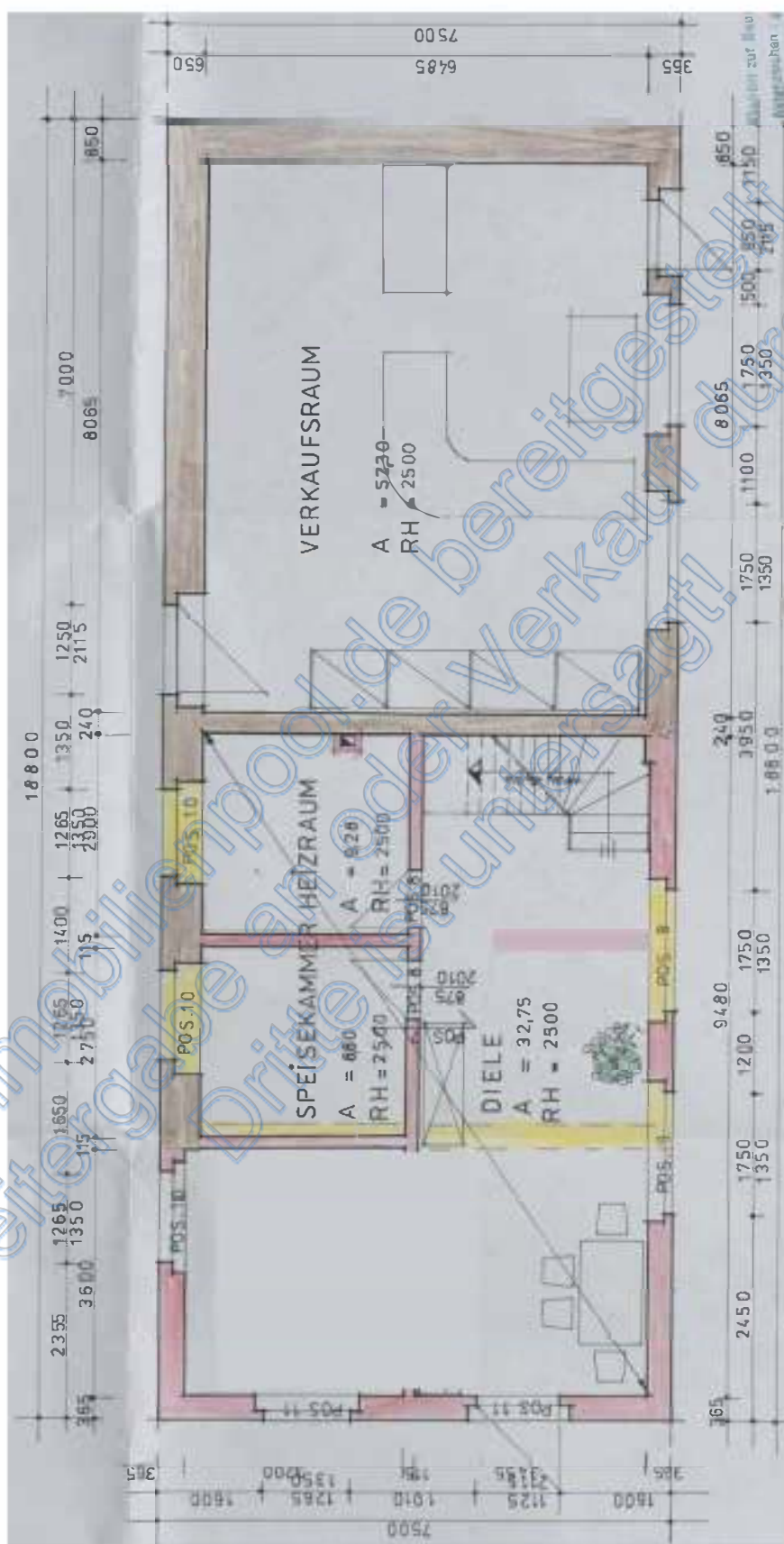
Die nachstehenden Zeichnungen und Skizzen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität. Sie dienen lediglich der groben Orientierung über die Aufteilung der Liegenschaft bzw. der Objekte. Der Genauigkeitsgrad ist, wenn nicht explizit anders aufgeführt, für die Verkehrswertermittlung ausreichend.



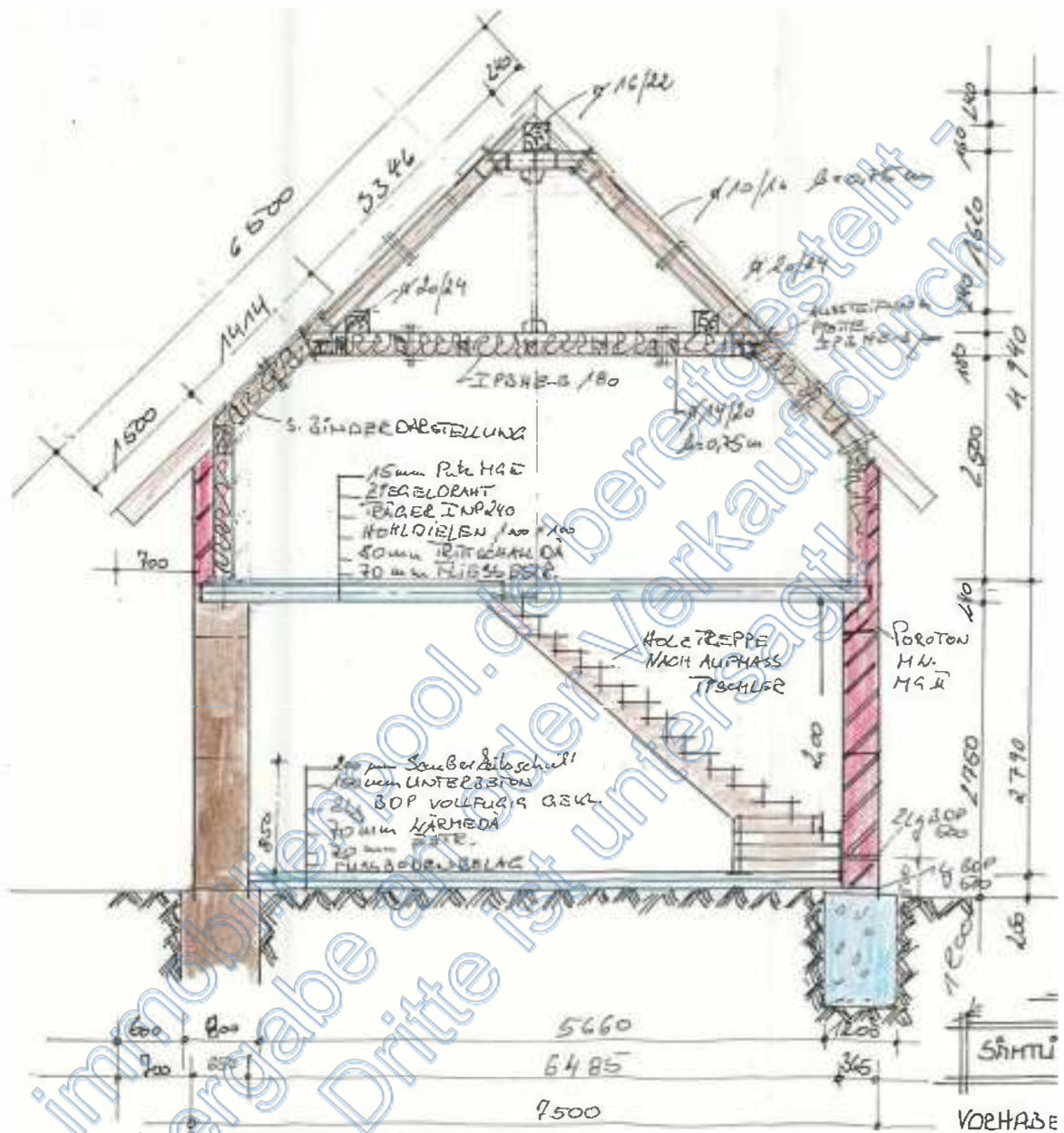
Lageskizze



Grundrisssskizze (DG)



Grundrisskizze (EG)



Gebäudeschnitt



Anlage 11 - Fotodokumentation

Der zum Ortstermin anwesende (Mit)Eigentümer gestattete mir Innen- und Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes anzufertigen bzw. zu veröffentlichen.



Bild 1: Einfamilienhaus
(Straßenansicht)



Bild 2: Einfamilienhaus
(Straßenansicht)



Bild 3: Einfamilienhaus
(Straßenansicht)



Bild 4: Einfamilienhaus
(Straßenansicht)

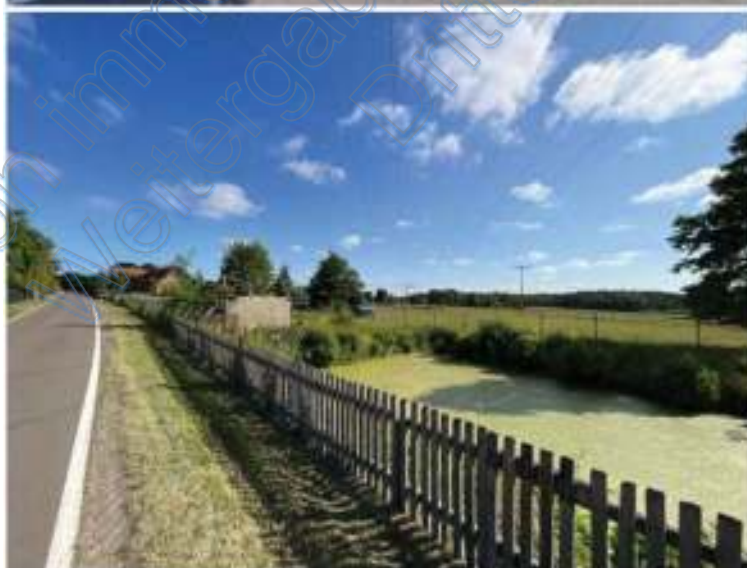


Bild 5: angrenzender (nicht
verfahrensgegenständli-
cher) Feuerlöschteich (Flur-
stück 166)



Bild 6: Flurstück 167 mit Freileitungsanlage



Bild 7: Umgebungsansicht „Ivenroder Straße“



Bild 8: Flurstück 167 mit Freileitungsanlage



Bild 9: Werkstatt-/Lagergebäude mit Überdachung



Bild 10: Werkstatt-/Lagergebäude mit Überdachung



Bild 11: Zufahrt zum Werkstatt-/Lagergebäude mit Überdachung



Bild 12: Vorgartenbereich



Bild 13: Einfamilienhaus



Bild 14: Einfamilienhaus mit giebelseitigem und traufseitigem, rückwärtigen Eingangsbereich



Bild 15: Rissbildung im Anschlussbereich der Giebelwand



Bild 16: Rissbildungen im Fassadenbereich



Bild 17: Zugang Werkstattbereich (EG) sowie Feuchte- und Substanzschäden im Fassadenbereich



Bild 18: Abstellraum mit Überdachung



Bild 19: Erdlager



Bild 20: Werkstatt-/Lagergebäude mit Überdachung



Bild 21: Werkstatt-/Lager-
gebäude mit Überdachung



Bild 22: Werkstatt-/Lager-
gebäude mit Überdachung



Bild 23: Flurstücke 168/2
und 167



Bild 24: Flurstücke 168/2
und 167



Bild 25: rückwärtige An-
sicht der baulichen Anlagen



Bild 26: Überdachung



Bild 27: Stallgebäude



Bild 28: Stallgebäude



Bild 29: Stallgebäude



Bild 30: Erdlager



Bild 31: Erdlager



Bild 32: Erdlager (Innenansicht)



Bild 33: Stallgebäude



Bild 34: Stallgebäude



Bild 35: giebelseitiger Eingangsbereich (EG)



Bild 36: Wohnraum (EG)



Bild 37: Wohnraum (EG)



Bild 38: Bad/WC (EG)



Bild 39: Bad/WC (EG)



Bild 40: Heizung / HAR (EG)



Bild 41: Festbrennstoffkessel



Bild 42: Heizungsanlage



Bild 43: Waschmaschinen-anschluss



Bild 44: traufseitiger Eingangsbereich (EG)



Bild 45: Hauseingangstür



Bild 46: Flur (EG)



Bild 47: Geschosstreppe

Bild 48: Flur (DG)



Bild 49: Küche (DG)



Bild 50: Küche (DG)



Bild 51: Dachflächenfenster
mit beginnenden Feuchte-
und Substanzschäden

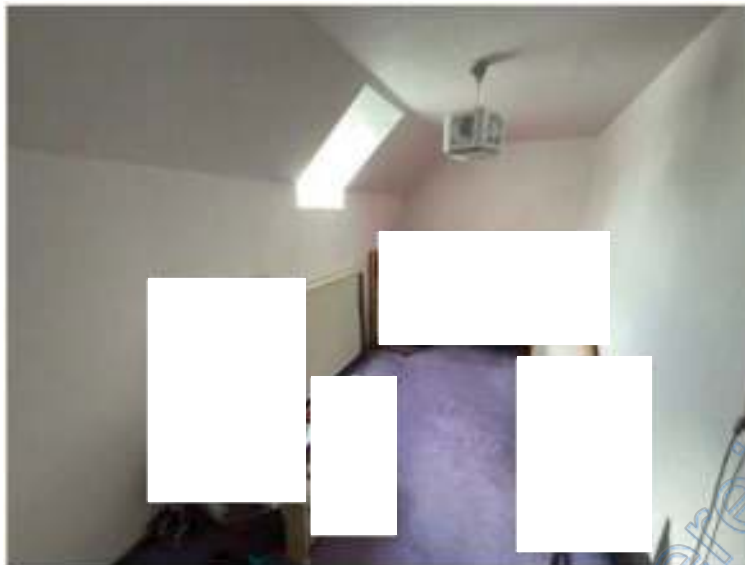


Bild 52: Kinderzimmer (DG)



Bild 53: Kinderzimmer (DG)



Bild 54: mangelhafter Anschlussbereich in der Tür-laibung

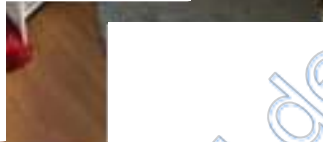
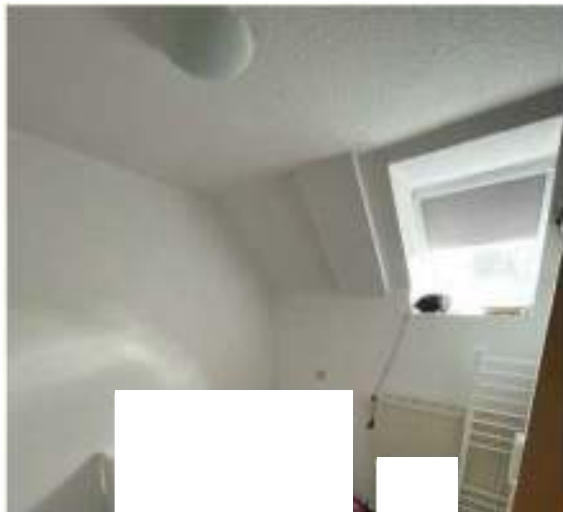


Bild 55: Kinderzimmer 2
(DG)

Bild 56: Dusche/WC (DG)

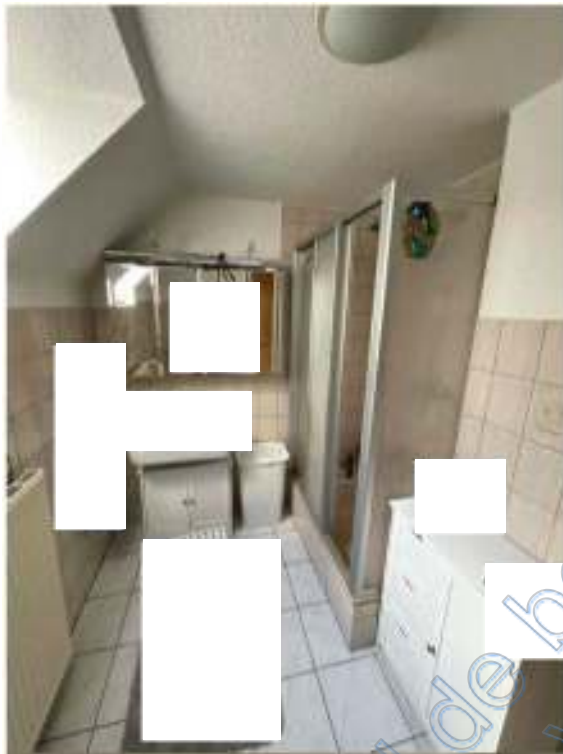


Bild 57: Dusche/WC (DG)



Bild 58: Dusche/WC (DG)



Bild 59: Rissbildungen im Fußboden-Fliesenbelag

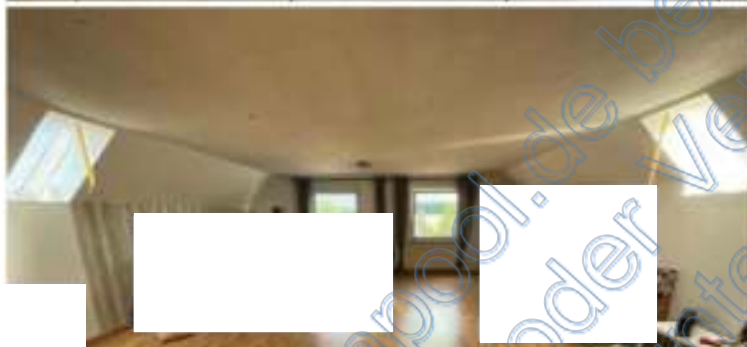


Bild 60: Wohnraum (DG)



Bild 61: Wohnraum (DG)



Bild 62: Dachboden



Bild 63: mangelhafte Ausführung der Dampfbremse



Bild 64: Metallstütze im
Dachbodenbereich



Bild 65: ausgebauter
Dachbodenbereich



Bild 66: ehem. Schulungsraum (EG)



Bild 67: ehem. Schulungsraum (EG)



Bild 68: Fenster



Bild 69: Elektroanschluss /
-verteilung



Bild 70: Eingangsbereich
ehem. Schulungsraum (EG)