

GUTACHTEN

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

mit einem **Einfamilienhaus** und **Nebengebäuden** bebaute Grundstück
Burgwall 2a in 39340 Haldensleben

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 Grund-
stückswerte in Sachsen-Anhalt*



[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

ING-DiBa AG
IBAN DE61500105175428495942
BIC INGDEFFXXX

Ust.-IdNr. DE 247624769

Ausfertigung
Nr. 1

Geschäftsnummer
9 K 20/24

Wertermittlungstichtag
02. Oktober 2024

Verkehrswert

Flur 4, Flurstück 3470, Burgwall 2a in 39340 Haldensleben

4.700,00 €

(in Worten: viertausendsiebenhundert Euro)

ZUSAMMENFASSUNG

Das Objekt ist ein Grundstück, welches wahrscheinlich mit einem frei stehenden **Einfamilienhaus** und mit **Nebengebäuden** bebaut ist.

Das Grundstück befindet sich in östlicher Randlage des wohnbaulichen Stadtkerns von **Haldensleben** – ca. 1 km vom Marktplatz entfernt. Der Bereich, in dem das Grundstück liegt, wird im Süden durch die „Magdeburger Straße“, im Norden durch die „Ohre“, im Osten durch die Liegenschaft des Abwasserverbandes sowie im Westen durch die Straße „Burgwall“ begrenzt. Unmittelbar angrenzend an das Grundstück befindet sich eine Gärtnerei. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen festgestellt werden. Eine entsprechende Lärmbelastung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Grundstück befindet sich in 2. Reihe zur Straße „Burgwall“ respektive der „Magdeburger Straße“ an einem unbefestigten Privatweg (→ Abs. 2.3.1). Immissionen durch Verkehrslärm sind deshalb unterdurchschnittlich niedrig. Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 350 m. Der Bahnhof Haldensleben ist ca. 1,5 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar – der nächste Discounter ist ca. 250 m entfernt. Das Autobahnkreuz Magdeburg (A14 / A2) ist ca. 18 km entfernt. Die Bebauung der näheren Umgebung zum Bewertungsgrundstück ist überwiegend geprägt durch vereinzelte gehöftartige Wohnbebauungen, die gewerblichen Gebäude des Abwasserzweckverbandes sowie eine Gärtnerei. In unmittelbarer Nähe befindet sich die „Ohre“ (ca. 350 m) mit angrenzenden ausgedehnten Grünflächen, Kleingarten- und Garagengrundstücken. Die Wohnlage wird insbesondere aufgrund der guten Infrastruktur und der vorhandenen Grün- und Erholungsflächen als **mittlere (durchschnittliche) bis gute Wohnlage** eingeschätzt.

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

Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück sind angabegemäß seit ca. 2012 ungenutzt und stellen sich wahrscheinlich in einem **überwiegend (annähernd) verbrauchten und nicht in-stand gehaltenen Zustand** dar. Der nicht überbaute Grundstücksbereich stellt sich augenscheinlich in einem ungepflegten Zustand und stark verwilderten Zustand, mit einer Vielzahl von Gehölzen, dar. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück augenscheinlich auch eine Vielzahl von Müllablagerungen und Hausrat.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der abgelaufenen technischen Lebensdauer, des schlechten baulichen Zustandes und durch die nicht mehr zeitgemäße Nutzung eine **Grundstücksfreilegung** (Abriss der baulichen Anlagen) anzunehmen.

Belegenheit	Burgwall 2a, 39340 Haldensleben Flur 4, Flurstück 3470
Grundstücksgröße	736 m ² (→ Abs. 2.4.1)
Mieter / Pächter	wahrscheinlich nicht vorhanden - Leerstand (→ Abs. 2.3.1)
Rechte / Belastungen / baubehördliche Be- schränkungen	keine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung (→ Abs. 2.3.1) Stellplatzsatzung (→ Abs. 2.3.2) wahrscheinlich (geringfügige) Überbausituation (→ Abs. 2.3.1)

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung	2
1 Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht	4
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
2.1 Lage	8
2.2 Marktsituation	11
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1 privatrechtliche Situation	13
2.3.2 öffentlich-rechtliche Situation	19
2.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	22
2.4.1 Form, Größe und topografische Lage	22
2.4.2 Bebauung und Nutzung	22
2.4.3 Erschließungszustand	23
2.4.4 Gebäude und Außenanlagen	24
2.4.5 Barrierefreiheit und energetische Beurteilung	25
2.4.6 Restnutzungsdauer	26
2.5 Freilegungskosten	28
2.6 Künftige Entwicklungen	30
3 Ermittlung des Verkehrswertes	31
3.1 Grundlagen	31
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	31
3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.2 Bodenwert gem. ImmoWertV2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-43	33
3.3 Verkehrswert	36
4 Literatur und Rechtsgrundlagen	38
Anlage 1: Übersichtskarte	39
Anlage 2: Übersichtskarte 2	40
Anlage 3: Regionalkarte	41
Anlage 4: Mikrolage	42
Anlage 5: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem	43
Anlage 6: Lageskizze, Gebäudeschnitt und Grundrisskizzen	44
Anlage 7: Fotodokumentation	47

1 Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht

Da ich trotz ordnungsgemäßer Ladung der Grundstückseigentümer zum Bewertungsstichtag keinen Zugang zum Bewertungsobjekt bekam, kann das Grundstück mit seinen aufstehenden Gebäuden nur nach straßenseitig äußerlichen Merkmalen sowie nach meinen Erfahrungen geschätzt werden. Aufgrund dessen gehe ich, wenn nicht explizit anders ausgeführt, von einer einfachen Ausstattung sowie einem altersgemäßen bzw. nicht zeitgemäßen Zustand aus. Ich werde aufgrund der **Außenbesichtigung** alle zu treffenden Annahmen als solche kennzeichnen.

Auftraggeber: Amtsgericht Haldensleben
- Auftrag durch Beschluss vom 30.08.2024

Eigentümer:

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 20/24

Tag der Ortsbesichtigung: 02.10.2024 (Außenbesichtigung)

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 02.10.2024

Teilnehmer am Ortstermin: (Stadt Haldensleben) sowie Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler
Die sonstigen Verfahrensbeteiligten verzichteten trotz fristgerechter Einladung auf eine Teilnahme am Ortstermin (entweder ausdrücklich oder durch Nichterscheinen).

Objekt: Grundstück wahrscheinlich mit einem **Einfamilienhaus** und **Nebengebäuden** bebaut

Belegenheit: **Burgwall 2a in 39340 Haldensleben**
Das Grundstück ist beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von **Haldensleben, Blatt 10328** wie folgt verzeichnet:

lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	4	3470	Burgwall 2a	736 m ²
2 zu 1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an den Flurstücken 3482 Flur 4 Gemarkung Haldensleben eingetr. in Bl. 8524 Abt. II Nr. 1; 3483 Flur 4 Gemarkung Haldensleben eingetr. in Bl. 7374 Abt. II Nr. 1.			

Grundbucheintragungen:

Bestandsverzeichnis (→ Abs. 2.3.1)

Herschvermerk (Geh- und Fahrrecht)

Abteilung II (→ Abs. 2.3.1)

lfd. Nr. 1 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 20/24)

Mieter, Pächter:

zum Bewertungsstichtag sind aufgrund der Außenbesichtigung keine Miet- oder Pachtverhältnisse festgestellt worden – augenscheinlich und angabegemäß bestehen **keine** Miet- oder Pachtverhältnisse

Gewerbe, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

zum Bewertungsstichtag ist augenscheinlich **keine** Gewerbenutzung festgestellt worden

Zubehör (§ 97 BGB):

zum Bewertungsstichtag wurde aufgrund der Außenbesichtigung **kein** Zubehör festgestellt bzw. wird davon ausgegangen, dass vorhandenen Gegenständen mit einer möglichen Zubehöreigenschaft kein beizumessender Wert zuzuordnen ist

wesentliche Bestandteile (§§ 93, 94 BGB) wurden, soweit vorhanden, in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt

Hausschwamm:

zum Bewertungsstichtag wurde aufgrund der Außenbesichtigung augenscheinlich **kein** Hausschwammbefall festgestellt – dieser ist jedoch aufgrund des baulichen Zustandes nicht auszuschließen

Gebäudeversicherung:

zum Bewertungsstichtag wurde aufgrund der Außenbesichtigung **keine** Gebäudeversicherung festgestellt

Energieausweis:

zum Bewertungsstichtag wurde aufgrund der Außenbesichtigung **kein** Energieausweis festgestellt

baubehördliche Beschränkungen:

keine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung (→ Abs. 2.3.1)

für das Grundstück besteht eine **Stellplatzsatzung** (→ Abs. 2.3.2)

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

**nicht eingetragene Rechte / Belastungen und Nutzungsrechte
Dritter:**

wahrscheinlich geringfügige **Überbausituation** (→ Abs. 2.3.1)

weitere werterhöhende Rechte oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes nicht bekannt geworden

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.

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

Aus den Unterlagen des Bauarchivs geht hervor, dass die baulichen Anlagen ggf. anders als geplant errichtet oder umgebaut worden sind. Aufgrund der Außenbesichtigung kann dies nicht überprüft werden.

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.

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 ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden.

Sollte das Vollstreckungsgericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- der durch das Amtsgericht Haldensleben mit Beschluss vom 30.08.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die am 02.10.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung

- 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
- Grundbuchauszug von Haldensleben, Blatt 10328 vom 30.08.2024
- Vereinbarung einer Grunddienstbarkeit (Geh und Fahrrecht) durch das Grundbuchamt des Amtsgerichts Haldensleben vom 06.09.2024 in Form der Bewilligungserklärung vom 21.06.2001 (UR.-Nr. 829/2001, Notarin Richter)
- Auszug aus dem Geobasisinformationssystem vom 03.09.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.09.2024
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 05.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastkataster vom 08.10.2024
- (telefonische) Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu vorliegenden Vergleichspreisen in der Kaufpreissammlung vom 02.10.2024
- planungsrechtliche Auskunft der Stadt Haldensleben vom 10.09.2024
- Bodenrichtwertauskunft (online) vom 02.10.2024 über Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Auszug aus den Bauunterlagen durch das Bauordnungsamt des Landkreises Börde vom 16.09.2024 sowie des KreisarchivsLandkreis Börde am 11.09.2024

Diese Verkehrswertermittlung umfasst 48 Seiten. Je eine Ausfertigung für:

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

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lage

Haldensleben ist eine Kreisstadt im Landkreis Börde des Bundeslandes Sachsen-Anhalt.

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

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

Im Magdeburger Gewerbegebiet Eulenberg entstehen aktuell zwei Halbleiter-Fabriken der Intel Corporation mit bis zu 10.000 neuen Jobs. Die Planungen haben bereits begonnen – mit dem Bau will das Unternehmen im ersten Halbjahr 2023 beginnen, der Produktions-Start ist für 2027 geplant. Langfristig sollen die zwei Fabriken zu einer Mega-Fabrik mit bis zu acht zusammenhängenden Fabriken ausgebaut werden. Nach Angaben von Branchenkennern handelt es sich um die größte Chip-Fabrik in Europa und die größte Firmen-Ansiedlung in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten.

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

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

Die Kreisstadt **Haldensleben** mit ca. 19.188 Einwohner (31.12.2023) liegt ca. 26 km nordwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg (→ Anlage 3 – Regionalkarte).

Haldensleben liegt an der B 71 Magdeburg – Salzwedel – Uelzen sowie an der B 245 Halberstadt – Haldensleben. Außerdem besitzen die nahe gelegenen Bundesautobahnen A 2 und A 14, die sich als wichtige Ost-West-Verbindung bei Haldensleben kreuzen, Ausfahrten (ca. 15 km entfernt) nach Haldensleben. Geplant sind weiterhin der Neubau der B 245n als südwestliche Ortsumgehung sowie der Neubau der B 71n als Ortsumgehung des Ortsteils Wedringen und Zubringer für die geplante A 14-Nordverlängerung (Magdeburg – Schwerin). Der Bahnhof Haldensleben liegt an der Bahnstrecke (Wolfsburg-) - Oebisfelde-Magdeburg, die von Regionalbahnen im Stundentakt bedient wird. Der die Stadt durchquerende Mittel-landkanal ist die zentrale Binnenwasserstraße in Ost-West-Relation und ist am Wasserstraßenkreuz Magdeburg an die Elbe angebunden. Haldensleben besitzt direkt am Mittellandkanal einen Binnenhafen und durch den Ort fließt die Ohre.

Haldensleben als Mittelzentrum dient als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden können. So finden sich hier u.a. auch eine weiterführende Schule und Berufsschule, Krankenhaus, Fachärzte, Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater, kulturelle Angebote, Kaufhaus, Schwimmbäder, Amtsgericht, Bundesagentur für Arbeit, Finanzamt, Landratsamt, Polizeirevier.

Die Stadt Haldensleben ist traditionell ein Standort der Metallverarbeitung, der keramischen Industrie sowie der Nahrungsmittelherstellung. Insgesamt verfügt die Stadt aktuell über 1.400 Arbeitgeber und ca. 11.000 Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Die wichtigsten Branchen der gewerblichen Wirtschaft in der Stadt sind derzeit die Logistik (u.a. Hermes Fulfilment GmbH, Hövelmann-Logistik), Autozulieferer (u.a. IFA Maschinenbau GmbH, Carcoustics GmbH, IFC Composite GmbH), Keramikindustrie (u.a. Keramag AG Werk) sowie die Glasindustrie (u.a. Euroglas GmbH, Brömse KG). Hinzu kommen Druckhäuser, Fachbaubetriebe für sämtliche Bausparten, das Innovationszentrum für Faserverbundstoffe, verschiedene Bankniederlassungen usw.

Gemäß der Bertelsmann-Stiftung ist Haldensleben einem Demografietypp zuzuordnen, der als „stark schrumpfende und alternde Gemeinde in einer strukturschwachen Region“¹ beschrieben wird (vgl. auch → Abs. 2.6) und u. a. durch folgende Parameter charakterisiert wird:

- überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
- deutliche Tendenzen der Alterung und Schrumpfung
- eher unterdurchschnittliche Einkommenssituation
- breitere Betroffenheit durch prekäre Soziallagen

Das zu bewertende **Grundstück** (→ Anlage 4 – Mikrolage) befindet sich in östlicher Randlage des wohnbaulichen Stadtkerns von Haldensleben – ca. 1 km vom Marktplatz entfernt. Der Bereich, in dem das Grundstück liegt, wird im Süden durch die „Magdeburger Straße“, im Norden durch die „Ohre“, im Osten durch die Liegenschaft des Abwasserverbandes sowie im Westen durch die Straße „Burgwall“ begrenzt.

Unmittelbar angrenzend an das Grundstück befindet sich eine Gärtnerei. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen festgestellt werden. Eine entsprechende Lärmbelastigung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das Grundstück befindet sich in 2. Reihe zur Straße „Burgwall“ respektive der „Magdeburger Straße“ an einem unbefestigten Privatweg (→ Abs. 2.3.1). Immissionen durch Verkehrslärm sind deshalb unterdurchschnittlich niedrig.

¹ <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/haldensleben>

Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 350 m. Der Bahnhof Haldensleben ist ca. 1,5 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar - der nächste Discounter ist ca. 250 m entfernt. Das Autobahnkreuz Magdeburg (A14 / A2) ist ca. 18 km entfernt.

Die Bebauung der näheren Umgebung zum Bewertungsgrundstück ist überwiegend geprägt durch vereinzelte gehöftartige Wohnbebauungen, die gewerblichen Gebäude des Abwasserzweckverbandes sowie einer Gärtnerei.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die "Ohre" (ca. 350 m) mit angrenzenden ausgedehnten Grünflächen, Kleingarten- und Garagengrundstücken.

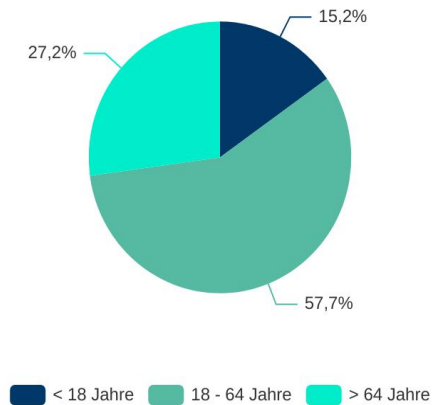
Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Der Bereich um das Grundstück (15 min. fußläufige Entfernung) wird bezüglich der wirtschaftlichen und demografischen Kennzahlen wie folgt beschrieben:

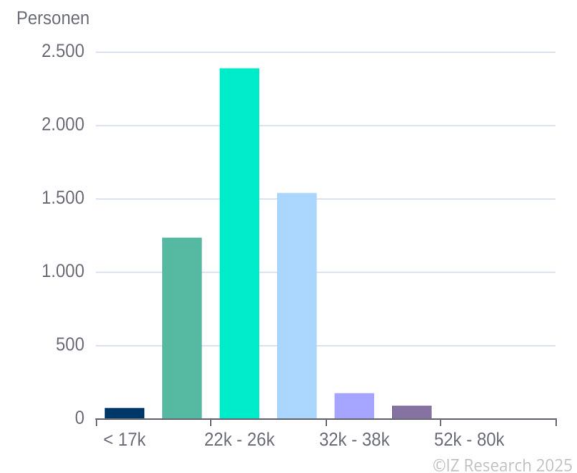


Einwohner	5.534 Personen
Kaufkraft pro Kopf	24.583,98 €
Kaufkraft insgesamt	134,74 Mio. €
Durchschnittsalter	45,87 Jahre
Ausländeranteil	15,47 %
Eigentümerquote	33,56 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,78 Personen
Durchschn. Wohnfläche pro Bewohner	46,97 qm
Nettokaltmiete	5,45 €/qm

Altersverteilung
in Personen



Kaufkraftverteilung (IZ Research)



Die Einordnung der Lage berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, 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 beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen.

Die Wohnlage wird insbesondere aufgrund der guten Infrastruktur und der vorhandenen Grün- und Erholungsflächen als **mittlere (durchschnittliche) bis gute Wohnlage** eingeschätzt.

2.2 Marktsituation

Für ein frei stehendes **Einfamilienhaus** werden im **Landkreis Börde** 2024 durchschnittlich zwischen 1.090 €/m² und 1.880 €/m² - im Durchschnitt **1.133 €/m²** bezahlt (Quelle: Veröffentlichung von quartalsbezogenen Umsatz- und Preistrends ausgewählter Teilmärkte in Sachsen-Anhalt durch den Gutachterausschuss²). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist damit leicht rückläufig. Im Jahr 2023 wurden durchschnittlich noch ca. 1.290 €/m² für ein frei stehendes Einfamilienhaus bezahlt. Der Preis ist abhängig von der Größe, Zustand und Ausstattung des Objektes.

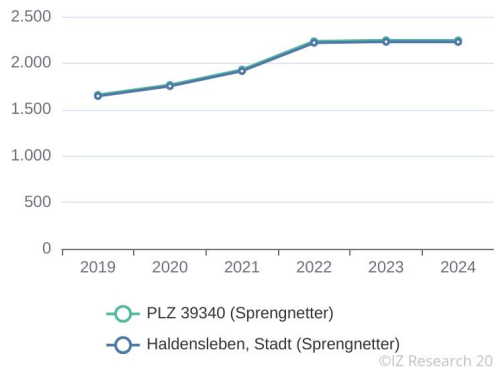
Das Preisniveau von Wohneigentum liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von Fahrländer Partner AG (FPRE)³ (Datenstand: Dezember 2024) in Haldensleben bei den **Einfamilienhäusern** bei **2.244 EUR/m²**. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Börde um 10 % zugelegt.

Die Kaufpreise und Renditen für Einfamilienhäuser im Bestand in Haldensleben nach Sprengnetter der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

² <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/6b6c66d92788464f9d3101cfa0e25f7b>

³ <https://fahrlaenderpartner.de>

Kaufpreise Einfamilienhäuser Bestand (Durchschnitt)
in €/qm



Rendite Haus Bestand
in %

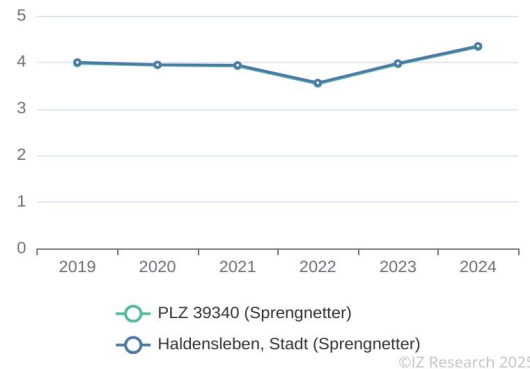


Abb. 1: Kaufpreise und Renditen für Einfamilienhäuser (Sprengnetter)

Die allgemeine Marktsituation lässt sich nach meinen Auswertungen und Marktbeobachtungen zum Wertermittlungstichtag wie folgt charakterisieren:

- weiterhin angespannte Marktsituation („hohe“ Baufinanzierungszinsen, steigende Bau-/ Handwerkerkosten und Inflation, politische Unsicherheiten (GEG usw.))
- langfristiger Aufwärtstrend wurde Mitte 2022 gebrochen, anschließend sinkende Preise mit aktuell leichtem Preisanstieg seit Ende 2023
- Metropolen / Metropolregionen mit besonders deutlichen Abschlägen und „dünn besiedelte ländliche Kreise“ mit leicht geringeren Abschlägen (von einem niedrigeren Preisniveau kommend)
- Wohneigentum auf anspruchsvollem Niveau dennoch nachgefragt (weiterhin Käufer mit Eigenkapital und Kaufbereitschaft am Markt)
- Verkäufer haben Kaufpreise reduziert (teilweise trotz Kaufpreis-Reduktion viele Objekte noch verhältnismäßig teuer vgl. Kapitalsdienst)
- weniger Objekte am Markt & längere Vermarktungszeiten
- es ergeben sich vermehrt Einkaufs-/ Verhandlungschancen & Verhandlungsspielräume

Haldensleben weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 10.847 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 3.124 Einfamilienhäuser und 7.723 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die **EFH-Quote** liegt damit bei rund **28,8 %** und ist somit **im bundesweiten Vergleich (30 %) unterdurchschnittlich**. Mit 30,6 % handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (25,2 %) und 5 Räumen (18,4 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,42 % tiefer aus als in Deutschland (0,61 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 268 Wohneinheiten.

Die vorhandene Inflation hat zu stark gestiegenen Baukosten geführt. Hierdurch wurde es z.B. für Bauträger weniger attraktiv, neu zu bauen, da die erstellten Objekte im Nachgang nur zu sehr hohen Preisen veräußert werden können. Die Nachfrage nach hochpreisigen Objekten ist typischerweise stark eingeschränkt, was zu einem erheblichen Absatzwagnis führen kann. Die Bautätigkeit ist daher stark eingeschränkt. Zudem ist aufgrund der Inflation das Zinsniveau erhöht, was dazu führt, dass Hypothekendarlehen, verglichen z.B. zum Jahr

2021, relativ teuer sind. Die Erschwinglichkeit (Affordability) von Immobilien dürfte sich für eine breite Bevölkerungsschicht reduziert haben. Beide Faktoren könnten dazu führen, dass der Neubau weiterhin stagniert und die Immobilienpreise auf einem konstanten Niveau verbleiben oder sich weiterhin leicht reduzieren dürften. Kompensatorisch wirkt der zuvor skizzierte Nachfrageüberhang, wenngleich die Preise insgesamt kurzfristig sinken oder zumindest stagnieren dürften. Perspektivisch ist jedoch mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen. Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist daher in regelmäßigen Abständen zu evaluieren.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

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

2.3.1 privatrechtliche Situation

Hinweis: Es werden bei dieser Verkehrswertermittlung aufgrund versteigerungsrechtlicher Bedingungen keine Rechte bzw. Belastungen berücksichtigt. Das bedeutet, dass das Grundstück als Gegenstand der Versteigerung im Sinne der §§ 55, 20 ZVG bewertet wird. In diesem Sinne des unbelasteten Verkehrswerts sind jedoch begünstigte (dingliche) Rechte zu berücksichtigen.

Bestandsverzeichnis: 2 zu 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an den Flurstücken
3482 Flur 4 Gemarkung Haldensleben eingetr. in Bl. 8524
Abt. II Nr. 1;
3483 Flur 4 Gemarkung Haldensleben eingetr. in Bl. 7374
Abt. II Nr. 1.

vorhandenes Wegerecht

Dieser Herrschvermerk, auch als Aktivvermerk bekannt, ist eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs, die ein Recht zugunsten eines Grundstücks (des herrschenden Grundstücks) an einem anderen Grundstück (dem dienenden Grundstück) beschreibt.

Der Grunddienstbarkeit liegt die Einsichtnahme der Bewilligungserklärung vom 21.06.2001 (UR.-Nr. 829/2001, Notarin Richter) zugrunde.

Demnach räumt der Eigentümer des Flurstückes 481/12 der Flur 4 von Haldensleben (Abwasserzweckverband Haldensleben) dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 735/481 der Flur 4 von Haldensleben das dauerhafte Wege- und Überfahrtsrecht mit dem Inhalt ein, dass der Eigentümer des Flurstückes 735/481 der Flur 4 von Haldensleben berechtigt ist, den in der beigelegten Lageskizze

rot gekennzeichneten **Weg** in einer **Breite von ca. 4 m** wie folgt mit-
zubenutzen:

*„Die Ausübung des Rechts beschränkt sich auf die Mitbenutzung ei-
nes vier Meter breiten Grundstücksstreifens vom Burgwall aus be-
trachtet, in voller Breite, gemessen*

- entlang der Grenze des Nachbargrundstückes, Flur 4, Flur-
stück 481/2 bis zum Ende des Grundstückes,
- weitere 4 Meter,
- dann im rechten Winkel weiter entlang des Grundstücks der
Flur 4, Flurstück 481/2,
- weiter entlang der Grenze des Flurstücks 481/3 der Flur 4,
bis zur Grenze des Flurstücks 735/481 der Flur 4, sowie
- bis an das Ende der bestehenden Auffahrt zum Flurstück
735/481 der Flur 4.

Die genaue Lage der Wegfläche ergibt sich aus der Lageskizze, die
von beiden Unterzeichneten anerkannt wurde. Das Wege- und Über-
fahrtsrecht ist in der Anlage 1 rot gekennzeichnet.

Für das Wege- und Überfahrtsrecht wird ein **Entgelt nicht erho-
ben**.

Die **Kosten** für die **Instandhaltung** des Weges **tragen die Beteilig-
ten je zur Hälfte**. Die Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des
Weges obliegen beiden Beteiligten gemeinsam. Einzelabsprachen
werden dazu nach Bedarf getroffen.“

Da sich die Flurstückbezeichnungen im Laufe der Zeit verändert ha-
ben, wird nachfolgend die der Bewilligungserklärung zugrunde lie-
gende Lageskizze dem aktuellen Auszug aus dem Geobasisinfor-
mationssystem gegenübergestellt:

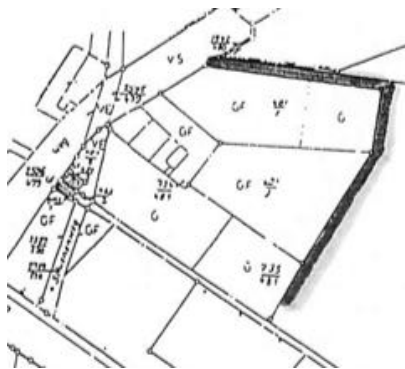


Abb. 2: Lageskizze Bewilligungserklä-
rung



Abb. 3: ungefährer Wegerechtsverlauf
ohne Anspruch auf Richtigkeit und Voll-
ständigkeit

Das erwähnte Flurstück 3483 ist dem Liegenschaftskataster nicht (mehr) zu entnehmen. Das Wegerecht verläuft meines Erachtens, neben dem noch vorhandenen Flurstück 3482, über die nördlichen Flurstücke 3868, 473 und 1942/480.

Das hier **gegenständliche Grundstück** ist das begünstigte Grundstück. Der Wertvorteil für das Grundstück ergibt sich durch eine **Ermöglichung der baulichen** oder sonstigen **Nutzung**. Der Wert des Grundstücks steigert sich, da das eigentlich nicht erschlossene Grundstück durch die privatrechtliche Erschließung (Wegerecht) erst die Möglichkeit einer Bebauung erhält.

Wertermittlung/-einfluss

Bei der Wertermittlung des begünstigten Grundstücks muss unterschieden werden, ob das Wegerecht zusätzlich öffentlich-rechtlich durch eine Baulast gesichert ist oder nicht.

Wenn das **Wegerecht zusätzlich durch eine Baulast gesichert** ist, kann bei der Bodenwertermittlung unterstellt werden, dass es sich bei der Grundstücksqualität um „baureifes Land“ im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt. Denn erst durch die öffentlich-rechtliche Absicherung des Wegerechts mittels Baulast ist die Erschließung des Grundstücks gesichert.

Weitere wirtschaftliche Vorteile über die geänderte Entwicklungszustandsstufe hinaus sind in der Regel nicht vorhanden. Wirtschaftliche Nachteile ergeben sich beispielsweise dann, wenn eine Wegrente und Unterhaltungskosten gezahlt werden müssen.

Im vorliegenden Fall ist das dinglich gesicherte **Wegerecht** jedoch **nicht durch eine Baulast gesichert**.

Kröll/Hausmann/Rolf führen dazu in „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ (Werner Verlag; 5. Auflage) auf S. 275ff. wie folgt aus:

„Ist das privatrechtliche Wegerecht nicht durch eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert, handelt es sich beim Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks nicht um »baureifes Land« im Sinne des §3 Abs. 4 ImmoWertV. Danach sind »baureifes Land« Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Da dies hier mangels öffentlich-rechtlicher Sicherung der Erschließung nicht zutreffend ist, ist in diesem Fall die Entwicklungszustandsstufe vielmehr vergleichbar mit »Rohbauland« im Sinne des §3 Abs. 3 ImmoWertV.

In der Rechtsprechung wurde zwar bei Vorhandensein eines privatrechtlichen Wegerechts teilweise ein Anspruch auf Übernahme einer entsprechenden Baulast bejaht (siehe Kapitel 15.3.2 Baulasten). Ob aber eine Baulast im konkreten Bewertungsfall auch tatsächlich eingeklagt werden kann, obliegt einer richterlichen Entscheidung. Diese Ungewissheit muss in der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Da es in der einschlägigen Literatur keine Anhaltspunkte dafür gibt, wie das diesbezügliche Risiko bewertungstechnisch eingestuft werden kann, muss eine Schätzung vorgenommen werden. Es erscheint angemessen, von einem Bodenwert auszugehen, der zwischen den Bodenwerten für »baureifes Land« und »Rohbauland« liegt. Da Bodenwerte für »Rohbauland« erfahrungsgemäß etwa bei 60 Prozent des Bodenwerts für »baureifes Land« liegen, erscheint hier ein Bodenwert von rd. 80 Prozent des Bodenwerts für »baureifes Land« angemessen. Letztendlich ergibt sich aus der fehlenden Absicherung mittels Baulast somit ein wirtschaftlicher Nachteil von rd. 20 Prozent des Bodenwerts für »baureifes Land«.

Fazit:

Das zu bewertende Grundstück wird über eine private Straße erschlossen. Diesbezüglich ist eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit vorhanden. Entsprechende öffentlich-rechtliche Baulasten sind nicht vorhanden. Die privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten gesicherte Erschließung des bebauten Grundstücks verfügt somit über keine öffentlich-rechtliche Sicherung.

Für die Wertermittlung gehe ich allerdings davon aus, dass der Begünstigte einer Grunddienstbarkeit auch einen Anspruch auf eine vergleichbare öffentlich-rechtliche Baulast hat. Letztendlich muss über die Begründung einer Baulast infolge einer bereits bestehenden Grunddienstbarkeit jedoch ein Richter entscheiden. Das mit einer derartigen Entscheidung verbundene Risiko berücksichtige ich in einem Risikoabschlag. Die Höhe des **Risikoabschlags** bemisst sich in der Höhe von ca. **20 % des Bodenwertes** für baureifes Land (→ Abs. 3.2). Dieser Abschlag berücksichtigt die bauordnungsrechtlichen Unsicherheiten bei eventuell beabsichtigten zukünftigen baulichen Erweiterungen, aber auch behördliche Gebühren sowie möglicherweise anfallende Rechtsberatungskosten oder Rechtsverfolgungskosten.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass wenn der Berechtigte ein wiederkehrendes Entgelt (Wegerechtsrente) für die Nutzung zu zahlen hat, so ist dieses, unter Beachtung einer gegebenenfalls vereinbarten Wertsicherungsklausel⁴, zu kapitalisieren. Die zu zahlende Wegerechtsrente sowie weitere mit dem Wegerecht in Zusammenhang stehende Leistungen sind wertmindernd zu berücksichtigen. Wesentlich für die Werbeeinflussung ist auch die Klärung der Fragen, wer für den Unterhalt (z.B. die Reinigung und Verkehrssicherung) der Wegerechtsfläche aufkommt, aber auch, ob für das dienende Grundstück ein Mitbenutzungsrecht besteht. Der Anteil dieser Kosten wäre ebenfalls zu kapitalisieren und zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall tragen die Eigentümer des herrschenden und dienenden Grundstücks die Kosten für die Instandhaltung vereinbarungsgemäß je zur Hälfte.

⁴ Kapitalmarktzinssatz abzüglich Dynamik oder der Liegenschaftszinssatz

Die Instandhaltungskosten variieren sehr stark und sind abhängig von Faktoren wie:

- Länge und Breite des Weges
- Nutzungsintensität
- Art der Oberfläche (z.B. Schotter oder Asphalt)
- notwendige Maßnahmen (z.B. einfache Reinigung oder umfangreiche Reparaturen)

Der **Barwert** für die **Instandhaltung** des Weges ergibt sich danach zu gerundet ca. **4.000,00 €** (angenommene und geschätzte hälftige, jährliche Instandhaltungskosten (Reinigung, Schneeräumung, allg. Instandhaltungsarbeiten) von ca. 120,00 € / Kapitalisierungszinssatz 3 % (=0,03)).

Diese Kosten werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt (→ Abs. 3.3).

Einem potenziellen Ersterher wird jedoch ausdrücklich empfohlen, sich vor Abgabe eines Gebotes über diese Umstände zu informieren bzw. beraten zu lassen und dies gegebenenfalls bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen.

Abt. II des Grundbuchs:

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

lfd. Nr. 1 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 20/24)

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. 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 Stadt Haldensleben 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.

Entsprechend der Darstellung im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (→ Anlage 5) weisen bauliche Anlagen (vermutlich Bauwerksreste oder ein Nebengebäude) des Grundstücks augenscheinlich einen **geringfügigen Überbau** auf das südliche angrenzende Grundstück (**Flurstück 2590/485**), welches sich im Eigentum der **Stadt Haldensleben** befindet, auf.



Abb. 4: mögliche Überbausituation (rote Markierung)

Aufgrund der Außenbesichtigung kann dieser Umstand jedoch nicht näher spezifiziert werden.

Mit den Mitteln eines Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist eine weitere diesbezügliche Quantifizierung jedoch nicht möglich. Mögliche Überbaurentensprüche würden bei einem Bestandsgebäude in jedem Fall auf die Größe der überbauten Fläche und die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Überbauung abstellen. Sollte demnach tatsächlich eine Überbausituation vorliegen, ist aufgrund des geringen Bodenwertniveaus und der geringen Größe der betroffenen Fläche, wenn überhaupt nur von einer so geringfügigen Beeinflussung auszugehen, sodass diese bereits durch die Genauigkeitsmöglichkeiten einer Wertermittlung ausgeglichen werden. Des Weiteren werden derartige Überbauungen auf kommunale Flächen i.d.R. gestattet, ohne dass hierfür eine privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Vereinbarung erfolgt, sodass der mögliche Überbau allein aus dieser Betrachtung in der weiteren Wertermittlung keine Berücksichtigung findet.

Des Weiteren wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ohnehin eine Freilegung des Grundstücks unterstellt (bei der alle ggf. vorhandenen Überbauungen beseitigt werden), sodass sich die möglicherweise vorhandene geringfügige Überbauung als **nicht wertbeeinflussend** darstellen würde.

Miet- / Pachtverhältnisse:

Es ergaben sich bei der Ortsbesichtigung aufgrund der Außenbesichtigung **keine** Anzeichen für Miet- oder Pachtverhältnisse. Das Objekt ist augenscheinlich ungenutzt. Angabegemäß besteht dieser Zustand seit ca. 2012.

2.3.2 öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde 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 (→ vgl. Abs. 2.3.1 - Wegerecht).
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Börde liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis vor.
Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) (vorbereitende Bauleitplanung):	Gemäß Auskunft der Stadt Haldensleben befindet sich das Grundstück in einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand: 12.04.2013) als gemischte Baufläche (MI) ausgewiesen.
Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 BauGB) (verbindliche Bauleitplanung):	Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht 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 ist für die im „Zusammenhang bebauten Ortsteile“ der § 34 BauGB und für das Bauen im „Außenbereich“ der § 35 BauGB heranzuziehen. Gemäß der Auskunft der Stadt Haldensleben befindet sich das Grundstück im Innenbereich (§ 34 BauGB). Nach § 34 (1) sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 (2) beurteilt sich die Zulässigkeit der Vorhaben allein nach der näheren Umgebung, wenn deren Eigenart einem definierten Baugebiet [im Sinne § 5 (2) BauGB und in der Folge den Festlegungen der Baunutzungsverordnung - BauNVO - insbesondere § 17 BauNVO] entspricht. Es ist für das Grundstück zum Wertermittlungstichtag zu unterstellen, dass es sich entsprechend der Lage um eine gemischte Baufläche handelt, in der Nutzungen zulässig sind, die der zum Besichtigungstermin vorgefundenen entsprechen.

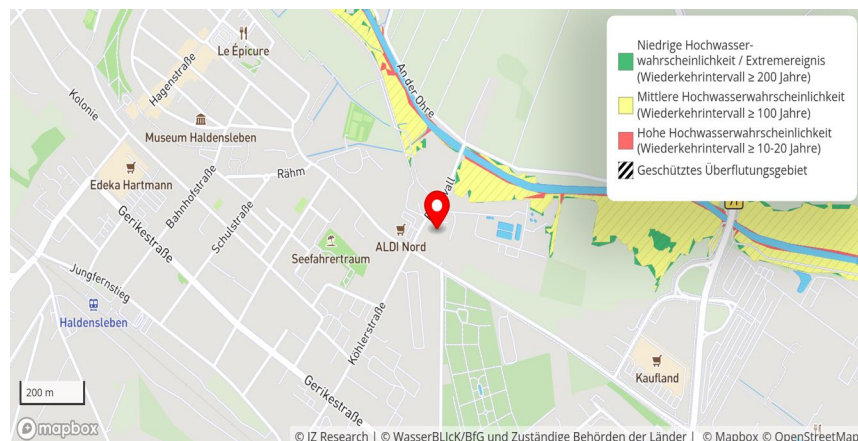
Bauordnungsrecht: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit eventuell vorhandenen Bauzeichnungen wurde **nicht geprüft**. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

weitere Satzungen und Baugebote: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer **Stellplatzsatzung**, die die notwendigen Stellplätze bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen regelt. Aufgrund der Bestandsbebauung ergibt sich hieraus jedoch **kein Werteinfluss**. Für eine zukünftige (Neu)Bebauung ist diese jedoch zu beachten. Der mögliche Werteinfluss ist jedoch durch die Anordnung der Bodenrichtwertzone im Rahmen der Bodenwertermittlung (→ Abs. 3.2) bereits berücksichtigt.

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 Stadt Haldensleben nicht bekannt.

Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Haldensleben befindet sich das Grundstück in **keinem** Landschafts-, Natur- und Gewässerschutzgebiet.

Hochwasser (schutz): Für das Grundstück bestehen diesbezüglich **keine** besonderen Auflagen oder Einschränkungen der Bebaubarkeit.



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 Erschließungsproblematik (→ vgl. Abs. 2.3.1 – „Wegerecht ohne Baulast“), sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt wird der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen/Gewerbe in einem Mischgebiet“ angenommen, nachdem eine gesicherte Erschließung hergestellt worden ist (→ vgl. Abs. 2.3.1). Der Werteinfluss wird im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt (→ vgl. Abs. 3.2).

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 nicht steuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Burgwall“ nach Auskunft der Stadt Haldensleben als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Haldensleben sind für dieses Objekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Das Grundstück befindet sich in 2. Reihe zur Straße „Burgwall“ respektive der „Magdeburger Straße“ an einem unbefestigten Privatweg (→ Abs. 2.4.3).

Gemäß den Auskünften der Stadt Haldensleben sind **keine rückständigen Erschließungsbeiträge** gem. § 127 ff. BauGB bzw. **keine Straßenausbaubeiträge** gem. § 6 KAG-LSA 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 und sonstige Beschaffenheit

2.4.1 Form, Größe und topografische Lage

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

Das 736 m² große Grundstück ist annähernd rechteckig geformt (→ Anlage 5 – Auszug Geobasisinformationssystem). Die Straßenfrontlänge am angrenzenden Privatweg beträgt ca. 25,50 m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 28 m.

Die topografische Lage ist augenscheinlich annähernd eben – soweit dies durch die Einfriedungen und die Außenbesichtigung erkennbar war.

Das Grundstück wird im Osten durch einen Privatweg, der von der Straße „Burgwall“ abzweigt, begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich bebaute Einfamilienhausgrundstücke an. Im Süden grenzt unmittelbar ein schmaler Grünstreifen der Stadt Haldensleben und daran das Grundstück einer Gärtnerei an das Grundstück.

2.4.2 Bebauung und Nutzung

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

- Einfamilienhaus als Bungalow → ungenutzt (seit ca. 2012 Leerstand) ca. 90 m² BGF / ca. 203 m³ uR⁵
- Anbau/Garage/Werkstatt → ungenutzt (seit ca. 2012 Leerstand) ca. 78 m² BGF / ca. 176 m³ uR

Desweiteren befinden sich auf dem Grundstück wahrscheinlich noch weitere untergeordnete Nebengebäude und/oder Anbauten, welche sich vermutlich überwiegend in einem verbrauchten oder ruinösen Zustand befinden.

Die wesentlichen baulichen Anlagen stellen sich wahrscheinlich in einem überwiegend (annähernd) verbrauchten und nicht instand gehaltenen Zustand dar. Der nicht überbaute Grundstücksbereich stellt sich augenscheinlich in einem ungepflegten und stark verwilderten Zustand, mit einer Vielzahl von Gehölzen, dar.

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück augenscheinlich auch eine Vielzahl von Müllablagerungen und Hausrat.

Das Grundstück wird durch Grenzbebauungen sowie Heckenbepflanzungen und durch einfache Zaunanlagen eingefriedet. Straßenseitig ist eine Metalltoranlage vorhanden.

⁵ Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten wurden die Flächen- und Raummaße weitestgehend geschätzt.

Pkw-Stellplatz-Möglichkeiten sind auf dem Grundstück wahrscheinlich im aktuellen Zustand nicht vorhanden.

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

Das Wohngebäude entspricht nicht mehr den Anforderungen an heutige moderne Wohnansprüche. Gründe dafür sind insbesondere:

- Die baulichen Anlagen weisen offensichtlich umfangreiche Feuchte- und Substanzschäden auf.
- Die baulichen Anlagen sind seit mindestens ca. 2012 leer stehend und ungenutzt. Ein Instandhaltungsaufwand wurde nicht durchgeführt.
- Der Schall- und Wärmeschutz sowie die Anlagentechnik entsprechen wahrscheinlich nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und gesetzlichen Anforderungen.

Eine komplette und umfangreiche Sanierung des Objektes ist zwar möglich, beinhaltet jedoch sehr viele Unwägbarkeiten hinsichtlich der Kosten. In zahlreichen Fällen sind die Kosten für die Sanierung dieser Gebäude höher als die Neubaukosten.

Nach meinen Erfahrungen können auch potenzielle Kaufinteressenten von derartigen Objekten vorab kaum abschätzen, wie hoch die Kosten einer möglichen Sanierung tatsächlich sein könnten. Außerdem sind im Falle einer Sanierung vorher umfangreiche Untersuchungen der Bausubstanz erforderlich sowie eine Überprüfung der allgemeinen statischen Standicherheit, was ebenfalls mit Kosten verbunden ist.

Aufgrund der oben aufgeführten Gesichtspunkte gehe ich davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen Anlagen abreißt und das freigeräumte Grundstück mit einem modernen Wohnhaus, das heutigen Ansprüchen genügt, bebaut. Deswegen sind die Unterhaltungsrückstände und Schäden, die derzeit noch vorhanden sind, nicht weiter wertrelevant. Die Kosten für die Beseitigung der noch vorhandenen Unterhaltungsrückstände und Schäden müssen nicht weiter ermittelt werden.

Fazit:

Aufgrund des Alters der baulichen Anlagen sowie deren Zustandes (→ Abs. 2.4.6) würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer (Käufer) eine Freilegung des Grundstücks vornehmen, um gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben eine Neubebauung herbeizuführen. Angesichts dessen wird im vorliegenden Gutachten vom Abriss der baulichen Anlagen ausgegangen.

2.4.3 Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück wird über eine private Straße erschlossen, welche von der Straße „Burgwall“ abgeht. Diesbezüglich ist eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit vorhanden. Entsprechende öffentlich-rechtliche Baulasten sind nicht vorhanden. Die privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten gesicherte Erschließung des bebauten Grundstücks verfügt somit über keine öffentlich-rechtliche Sicherung.

Das Grundstück befindet sich nicht an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Straße.

Die private Zufahrt und Zuwegung weist im Bereich des Bewertungsgrundstücks keinen Festbelag, keine Straßenbeleuchtung sowie keine Gehwege auf.

Aufgrund der Außenbesichtigung sowie der nicht beantworteten Auskünfte⁶ der zuständigen Versorgungsträger zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nehme ich an, dass folgende Anschlussmöglichkeiten bestehen:

- Wasser- und Abwasserversorgung
- Stromversorgung
- Telefon

Somit liegt **keine ortsübliche Erschließungssituation**⁷ vor. Der Werteinfluss wird im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt (→ vgl. Abs. 3.2).

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.

Ein Befall durch Echten Hausschwamm konnte durch die Außenbesichtigung nicht festgestellt werden - ist aufgrund der baulichen Zustände der baulichen Anlagen jedoch nicht auszuschließen.

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.

Da ich zum Bewertungsstichtag keinen Zugang zum Bewertungsobjekt bekam, kann die Beschreibung der baulichen Anlagen nur nach äußerlichen Merkmalen und meinen Erfahrungen angenommen werden.

Es konnten keine wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** an den baulichen Anlagen festgestellt werden bzw. werden diese nicht unterstellt.

⁶ Schreiben vom 19.09.2024 sowie Erinnerung per E-Mails vom 02.12.2024 / 14.02.2025

⁷ 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.

Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen⁸

Bungalow

Das Gebäude wurde wahrscheinlich eingeschossig und nicht unterkellert ca. 1982 mit den Abmessungen ca. 10 x 9 m errichtet. Die Streifenfundamente wurden wahrscheinlich aus Beton hergestellt. Die Außen- und Innenwände bestehen vermutlich aus Hohlblock- und/oder Gasbetonsteinen und sind verputzt. Die Decke wurde als Sparschalung des Satteldaches, welches wahrscheinlich mit Wellasbesttafeln auf Holzkonstruktion sowie Kamillplatten errichtet worden ist, hergestellt. Die Fenster sind vermutlich Blendrahmenfenster mit Außenjalousien. Die Außentür ist wahrscheinlich eine Blendrahmentür und die Innentüren sind als Futterrahmentüren ausgeführt. Das Gebäude ist vermutlich elektrifiziert und weist ein Bad mit mindestens einer Dusche, WC und Handwaschbecken auf.

Garagen / Bungalowanbau / Werkstatt

Der straßenseitige Gebäudeteil wurde wahrscheinlich ursprünglich als Mehrfach-Garage errichtet und spätestens ca. 1986 als Wohnraum und Werkstatt, mit den Abmessungen ca. 13 x 6 m, um- und ausgebaut / genutzt. Die Außen- und Innenwände bestehen vermutlich aus ca. 24 cm Hohlblock-/Gasbetonsteinen mit Glättputz. Das Flachdach als Nagelbrettbinderkonstruktion mit Wellasbesttafeln auf Deckenbalken mit Sparschalung und HWL-Platten sowie Deckenputz bildet wahrscheinlich den oberen Gebäudeabschluss. Der Fußboden wurde wahrscheinlich als Estrich auf Trennlage hergestellt. Die Fenster sind vermutlich Blendrahmenfenster mit Außenjalousien. Die Außentür ist wahrscheinlich eine Blendrahmentür und die Innentüren sind als Futterrahmentüren ausgeführt. Das Gebäude ist vermutlich elektrifiziert.

Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück wahrscheinlich noch verschiedene Reste von baulichen Anlagen, ruinöse Gebäudeteile und Mauerreste sowie Überdachungen.

Insgesamt handelt es sich bei den baulichen Anlagen um baujahresübliche Bauweisen mit veralteten Bau- und Konstruktionselementen, die sich augenscheinlich in einem weitestgehend verbrauchten Zustand mit umfangreichen Feuchte- und Substanzschäden befinden.

2.4.5 Barrierefreiheit und energetische Beurteilung

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.

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

In Bezug auf die Barrierefreiheit wird bei dem Bewertungsobjekt angenommen, dass die Nutzung des Objektes für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nur bedingt gegeben ist. Insofern ist das Objekt wahrscheinlich als „**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

⁸ Quelle: Außenbesichtigung und Bauunterlagen aus dem Archiv des Landkreis Börde

der Barrierefreiheit aktuell keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisfindung/-entscheidung hat und somit nicht berücksichtigt werden muss.

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 Einwohner) 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 wird angenommen, dass **keine funktionsfähige Heizung** vorhanden ist.

Ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor, so dass der energetische Zustand des Gebäudes nur aufgrund der örtlichen Eindrücke eingeschätzt werden kann – die jedoch die Aussagefähigkeit eines Energieausweises nicht ersetzen.

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich durch die Außenbesichtigung keine Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen. Es wird aufgrund des ursprünglichen Baujahres und der Annahme, dass keinerlei energetische Modernisierungen durchgeführt worden sind, von einem baujahrestypisch **schlechten Energieverbrauchskennwert** ausgegangen.

2.4.6 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).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV2021 sowie entsprechend dem Modell des GAA für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser mit **80 Jahren** in Ansatz gebracht.

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

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es wird daher klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer nicht an ihrer „technischen Lebensdauer“, abgeleitet aus der Haltbarkeitsdauer der konstruktiven Bauteile zu orientieren ist, sondern an die voraussichtliche Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. So können z. B. technisch völlig intakte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 0 Jahren besitzen, weil sie keine zeitgemäße Nutzungschance mehr besitzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen beträgt nach meiner Einschätzung **0 Jahre**, weil eine wirtschaftliche und zeitgemäße Nutzung aufgrund des schlechten baulichen Zustandes nicht möglich ist. Aufgrund dieses Zustandes stellt sich die Frage nach einem Abriss.

Gebäude können aus verschiedenen Gründen als sogenannte „Abrissobjekte“ eingestuft werden. Dies kann aus sachverständiger Sicht notwendig sein, weil:

- die technische Lebensdauer eines Objektes endet.

Dies ist in der Regel einfach und auch von Laien zu erkennen. Das Gebäude würde sich in dem Fall in einem abbruchreifen Zustand befinden und man erkennt offensichtlich, dass Erneuerungsaufwendungen unsinnig wären, weil die konstruktive und bauphysikalische Konzeption, die Raumaufteilung, Geschosshöhen und die Ausstattung so weit von zeitgemäßen Anforderungen entfernt sind, dass eine erfolgreiche Anpassung gar nicht möglich ist.

- die wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Objektes endet.

Das heißt, das Gebäude wäre u. a. aufgrund der Lage, der Ausstattung, des technischen Standards, des Gebrauchs nach zeitgemäßen Gesichtspunkten nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Die wirtschaftliche Vertretbarkeit ergibt sich z. B. aus dem Verhältnis der Mieterträge zu den Bewirtschaftungskosten.

- eine unwirtschaftliche Bebauung vorliegt.

Das kann dann der Fall sein, wenn die Bebauung nicht die wirtschaftlichen und baur echtlichen Möglichkeiten des Grundstückes ausnutzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist aufgrund der abgelaufenen technischen Lebensdauer, des schlechten baulichen Zustandes und durch die nicht mehr zeitgemäße Nutzung ein Abriss des Gebäudes anzunehmen.

2.5 Freilegungskosten

Bei den Freilegungskosten handelt es sich im Wesentlichen um die Kosten für den Abbruch der baulichen Anlagen inkl. der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Zuwegungen. Die Recherche der Abrisskosten bei entsprechenden Fachfirmen ergibt teilweise sehr widersprüchliche Angaben. Dies wird größtenteils damit begründet, dass eine pauschale Kostenangabe heutzutage kaum noch möglich ist. So spielen insbesondere folgende Faktoren eine zunehmende Rolle bei der Höhe der Abrisskosten:

- örtliche Straßengegebenheiten (enge Straßen müssen unter Umständen zeitweise ganz gesperrt werden)
- Nachbarbebauung (muss unter Umständen abgestützt werden)
- Möglichkeit des maschinellen Abbruchs (gegenüber einem manuellen Abbruch wesentlich kosten-günstiger)
- Entsorgung (z.B. kostenintensive Entsorgung von schadstoffbelasteten Stoffen, eventuelle Wiederverwendbarkeit durch Aufbereitung)
- Entfernung zu Entsorgungsmöglichkeiten (Deponien)

Die genannten Punkte stellen nur einige Einflussfaktoren dar, aus denen jedoch deutlich wird, dass ein Ansatz für Abrisskosten hier nur grob überschlägig erfolgen kann.

Für die Freilegung des Grundstücks werden ortsübliche gewöhnliche Freilegungskosten, nach durchgeführten Vergleichen sowie in Anlehnung an Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel, „Baukosten 2024/25 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ sowie der Baupreisdatenbank „sirAdos“, für die abzurechende Gebäudesubstanz (einschließlich der Nebengebäude und Bauwerksreste) wie folgt angesetzt:

Bauwerk nach Rauminhalt abrechen – normale Bauart (in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren)	ca.	379	m ³
Freilegungskosten je m ³	x	31	€/m ³
geschätzte Freilegungskosten		11.749,00	€
Bauwerk / Grundstück entrümpeln (Schutt, Gerümpel, Müll von Hand in Container laden und abfahren, inkl. Grundgebühr und Vorhaltung, mit Kippgebühren)	ca.	20	m ³
Beräumungs- und Entsorgungskosten je m ³	x	270	€/m ³
geschätzte Beräumungs-/Entsorgungskosten	+	5.400,00	€

Boden-/Grundstücksbearbeitung (inkl. notwendiger Vorarbeiten, Abfuhr überschüssiger Boden, Bewuchs roden/umgraben, inkl. Gebühren und Planieren der Oberfläche)	ca.	568 ⁹	m ²
Bodenbearbeitungskosten je m ²	x	11,50	€/m ²
geschätzte Bodenbearbeitungskosten	+	6.532,00	€
geschätzte Freilegungs-/Beräumungs-/Bodenbearbeitungskosten	=	23.681,00	€
geschätzte Freilegungs-/Beräumungs-/Bodenbearbeitungskosten gerundet	=	23.700,00	€

Einer der wenigen Gutachterausschüsse, der belastbare Untersuchungen zu Abbruchkosten von Häusern in Deutschland veröffentlicht, ist der **Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr**. Im Jahr 2017 führte dieser Ausschuss eine Untersuchung zur Höhe von Abbruchkosten durch, die seitdem fortlaufend weitergeführt wird. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Grundstücksmarktbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr veröffentlicht. Für das Jahr 2024 wurden für frei stehende Objekte **durchschnittliche Abbruchkosten** (inkl. MwSt.) von **35,00 €/m³** (Preisspanne 18,75 €/m³ – 66,00 €/m³, Mittelwert 33,42 €/m³) ermittelt¹⁰.

Diese Werte basieren auf einer Auswertung von Daten über einen Zeitraum von fünf Jahren. Der Gutachterausschuss erhebt diese Informationen, indem er Erwerber von Abbruchobjekten anschreibt und um Angaben zu den tatsächlichen Abbruchkosten sowie weiteren relevanten Daten des Objektes bittet. Es ist wichtig zu beachten, dass Abbruchkosten regional variieren können.

Bei der Berücksichtigung der Abbruchkosten können drei verschiedene Situationen eintreten:

- : Das Gebäude kann „sofort“ entfernt werden.
- : Das Gebäude kann „nicht sofort“ (bzw. „alsbald nicht“) entfernt werden.
- : Das Gebäude kann „längerfristig nicht“ entfernt werden.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauordnungsamt bezüglich der Möglichkeit einer Freilegung teilte dieses mit, dass einer antragsbezogenen Freilegung prinzipiell nichts entgegensteht.

Da somit eine sofortige Freilegung durch Baureifmachung möglich ist, werden die Freilegungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (→ Abs. 3.3) berücksichtigt.

⁹ Grundstücksfläche abzgl. geschätzter Fläche der baulichen Anlagen

¹⁰ https://www.gars.nrw/images/user/GA_Mülheim_adR/pdf/GMB_MH_2024.01.pdf

2.6 Künftige Entwicklungen

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

demografische Entwicklung:

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Haldensleben auf 192 Personen. Damit weist Haldensleben im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022, insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.261 bzw. 910 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -38 bzw. 128 auf.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer **Veränderung der Bevölkerung** von 2021 bis 2040 um **-11,2 %** oder -19.000 Personen (Deutschland: 2,6 %). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von -11,2 % bzw. einer Abnahme von 9.175 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8 %).¹¹

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau halten (z.B. durch Rückbaumaßnahmen – Stadtumbau) werden. Die demografische 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**.

¹¹ Quelle: FPRE Fahrländer Partner AG; Gemeindecheck Wohnen

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 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden.

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

Die Praxis zeigt, dass das 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 Bewertungsobjek-

tes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten 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, 6.(1).6, Entwurfsfassung 12/2021).

Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

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.

Mit den Ausführungen im § 6 der ImmoWertV bietet die ImmoWertV eine Öffnungsklausel für nicht normierte Verfahren, z.B. deduktive Verfahren wie das Extraktionsverfahren (§ 42 ImmoWertV) und das Liquidationsverfahren (§ 43 ImmoWertV). Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das **Liquidationsverfahren** angewendet, da im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der abgelaufenen technischen Lebensdauer, des schlechten baulichen Zustandes und durch die nicht mehr zeitgemäße Nutzung der baulichen Anlagen ein Abriss selbiger anzunehmen ist.

Das Liquidationswertverfahren berücksichtigt neben dem Wert des Grund und Bodens die anzusetzenden Abrisskosten und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Liquidationswert wird folgendermaßen ermittelt:

$$\begin{aligned} & \text{Bodenwert} \\ & - \text{Abrisskosten} \\ & - \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ & = \text{Liquidationswert} \end{aligned}$$

Die Verkehrswertermittlung steht unter dem **Grundsatz der Modellkonformität**, wodurch die in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren exakt in der Weise angewendet werden, wie es vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung i.S.d. 2. Abschnittes der ImmoWertV (Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) nach einem methodisch eindeutig definierten Bewertungsmodell unter Berücksichtigung der (durchschnittlichen) Grundstücksmerkmale der Referenzgrundstücke praktiziert worden ist.

3.2 Bodenwert gem. ImmoWertV2021, 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 2021), 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.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert** von **55,00 €/m²** ermittelt und veröffentlicht¹².

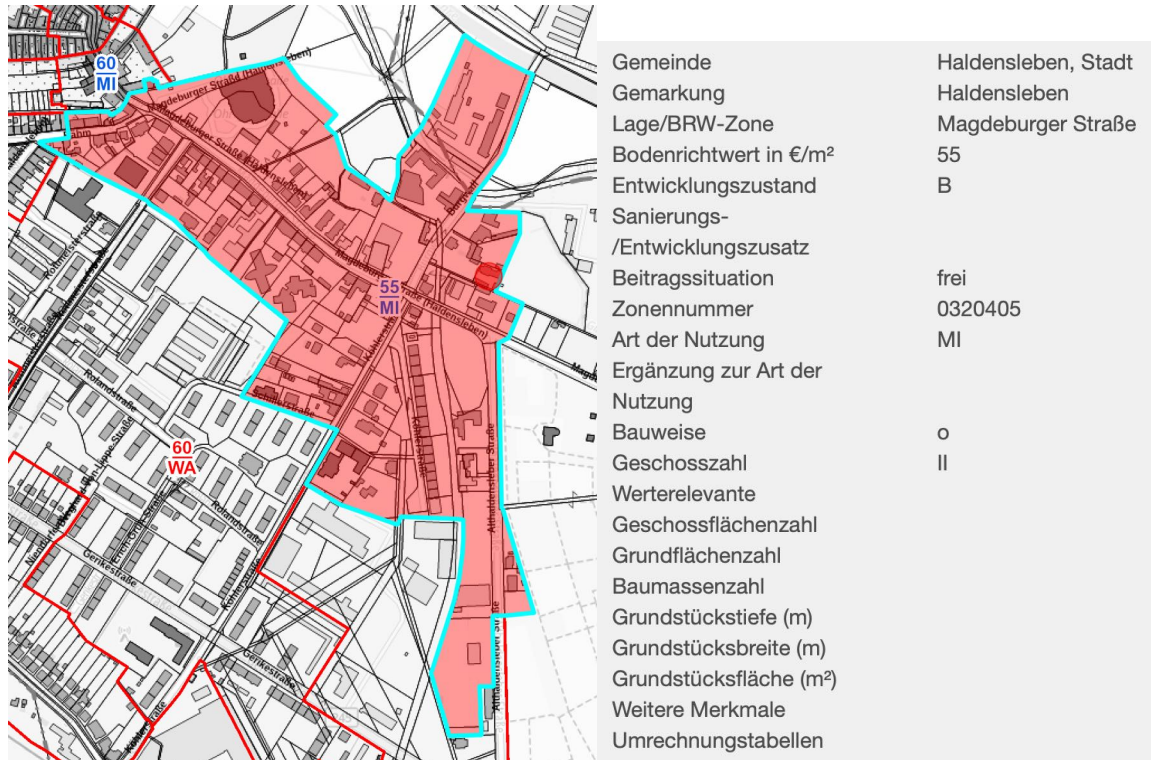


Abb. 5: Darstellung Bodenrichtwertzone

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

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind desweiteren wie folgt beschrieben:

- Mischgebiet
- offene Bauweise
- zweigeschossige Bauweise

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge (Umrechnungskoeffizienten) objektspezifisch zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes objektspezifisch angepasst. Dies umfasst:

¹² <https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/ASmobile/?appid=boris#>

- **Anpassung an Wertermittlungstichtag**

Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Stichtag des Richtwertes (01.01.2024) und dem Wertermittlungstichtag (02.10.2024) ist eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag nicht notwendig.

- **Anpassung bezüglich Erschließung**

Das Grundstück ist nicht ortsüblich erschlossen bzw. liegt keine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung vor (→ vgl. Abs. 2.3.1). Die Anpassung bezüglich der Erschließungssituation erfolgt, wie in Abs. 2.3.1 beschrieben, mit einem **Abschlag** von **20 %**.

- **Anpassung bezüglich Lage**

Weitere Lage abweichende Einflussfaktoren konnten nicht festgestellt werden, so dass eine Berücksichtigung über die Lage in der angegebenen Bodenrichtwertzone hinaus nicht erforderlich ist.

- **Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes**

Bei über- bzw. unterdurchschnittlicher Ausnutzung von Grundstücken (insbesondere Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO) ist regelmäßig ein Werteinfluss festzustellen, der im Rahmen der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen ist.

Im vorliegenden Fall kann auf eine ausführliche Ermittlung des tatsächlichen Maßes der baulichen Nutzung und eine entsprechende Berücksichtigung verzichtet werden, da vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der spezielle Bodenrichtwert ohne zusätzliche Angaben für ein vergleichbares Richtwertgrundstück ausgewiesen wurde, sodass im Rahmen der Bodenwertermittlung nur eine pauschale Berücksichtigung der Grundstücksausnutzung erfolgen kann.

- **Anpassung bezüglich der Grundstücksgröße und des Zuschnitts**

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht in etwa der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks.

Der zuständige Gutachterausschuss stellt im aktuellen Grundstücksmarktbericht dar, dass bei den Analysen eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße nicht nachgewiesen werden konnte, sodass auch unter Berücksichtigung der Modellkonformität eine diesbezügliche Anpassung nicht erforderlich ist.

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

Grundstücksfläche		736	m ²
Bodenrichtwert	x	55,00	€/m ²
Risikoabschlag Erschließung 20 % (→ Abs. 2.3.1)	x	0,80	
Bodenwert (Flurstück 3470)	=	32.384,00	€
Bodenwert (Flurstück 3470) gerundet	=	32.400,00	€

3.3 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 Liquidationsverfahren an, da im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der abgelaufenen technischen Lebensdauer, des schlechten baulichen Zustandes und durch die nicht mehr zeitgemäße Nutzung der baulichen Anlagen ein Abriss selbiger anzunehmen ist. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer (Käufer) würde eine Freilegung des Grundstücks vornehmen, um gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben eine Neubebauung herbeizuführen.

Der **Verkehrswert** wird im Liquidationsverfahren wie folgt ermittelt:

Bodenwert (→ Abs. 3.2)		32.400,00	€
Freilegungs-/Beräumungs-/Bodenbearbeitungskosten (→ Abs. 2.5)	-	23.700,00	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Instandhaltungskosten) (→ Abs. 2.3.1)	-	4.000,00	€
Verkehrswert (Flurstück 3470)	=	4.700,00	€
Verkehrswert (Flurstück 3470) gerundet	=	4.700,00	€

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungstichtag 02.10.2024 wie folgt abgeleitet:

**Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
bebauten Grundstückes,
Flur 4, Flurstück 3470,
Burgwall 2a in 39340 Haldensleben**

4.700,00 €

(in Worten: viertausendsiebenhundert Euro)

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.

Bitterfeld-Wolfen, den 17.03.2025



St. Dipl.-Ing. (FH) Marco Seidler



Signiert von MARCO SEIDLER
am 25.03.2025

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] **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**, Grundstücksmarktbericht 2025 für den Bereich Sachsen-Anhalt sowie den Regionalbereich Anhalt

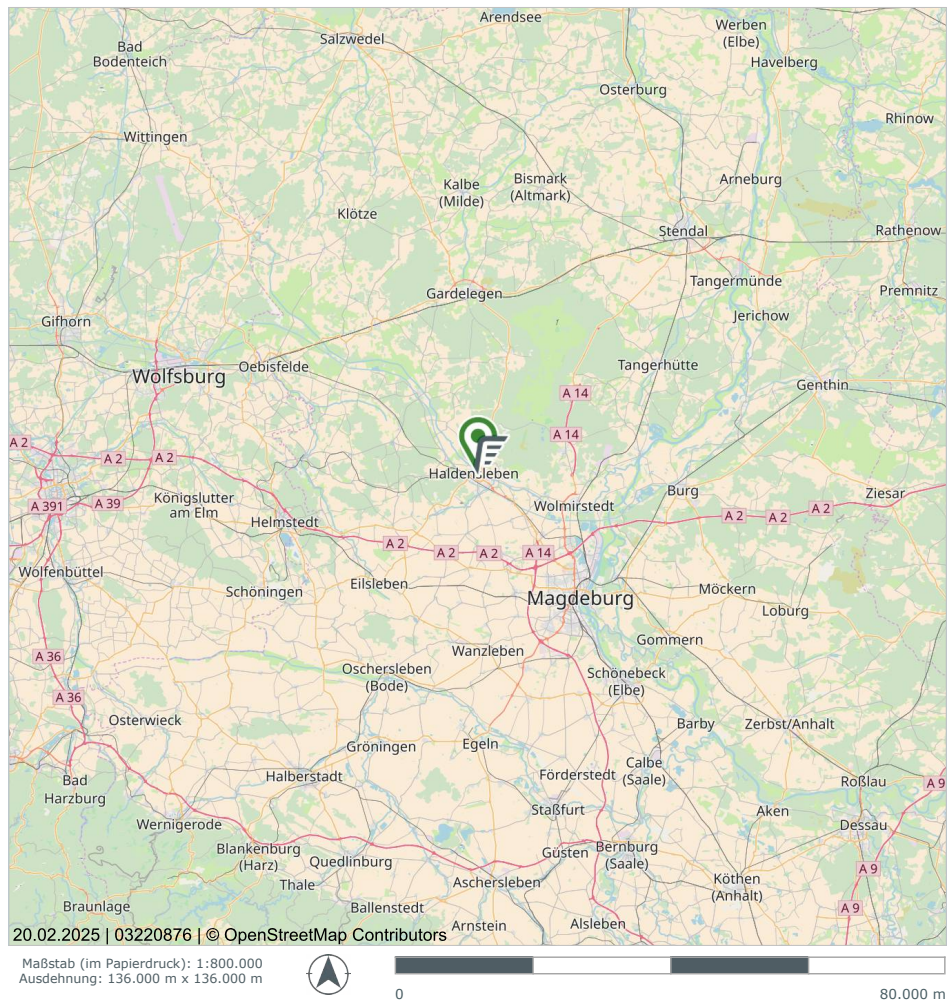
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
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 (BGBl. I S. 2805) - in Kraft getreten am 01. Januar 2022
ImmoWertA	Muster - Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise) - Stand 20. September 2023
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)
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. August 2020 (BGBl. I. S. 1728)
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (1987)
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 geändert durch Gesetz vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

ANLAGE 1 – AUSZUG AUS DER ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo

39340 Haldensleben, Burgwall 2 a



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03220876 vom 20.02.2025 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

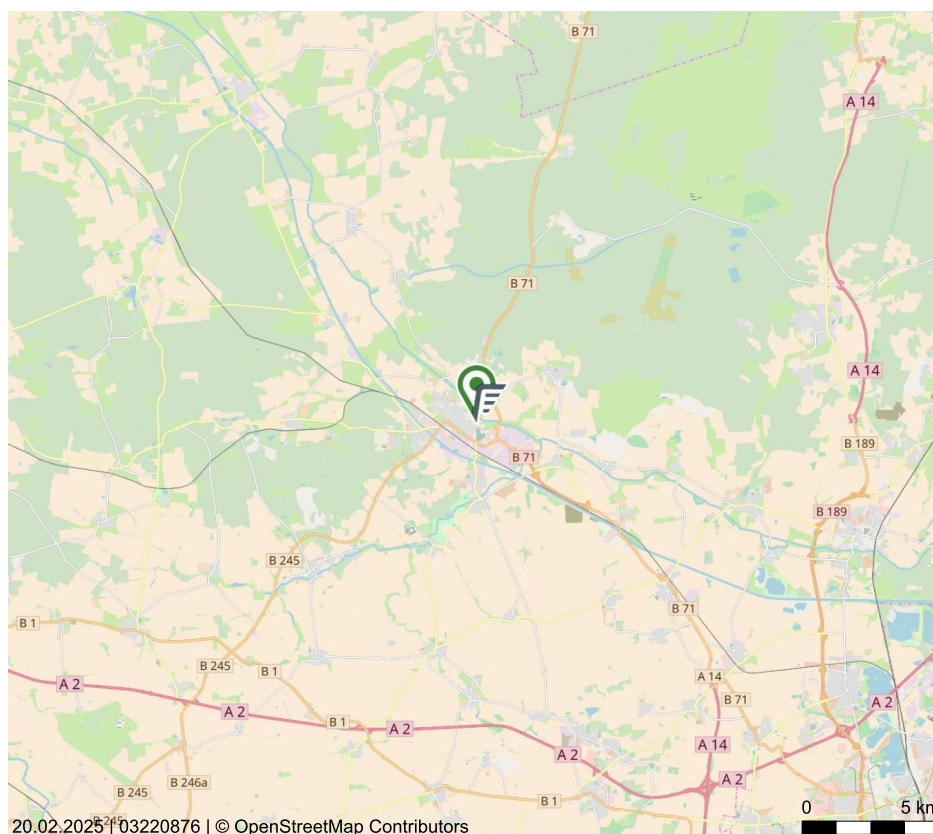
ANLAGE 2 – AUSZUG AUS DER ÜBERSICHTSKARTE 2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

39340 Haldensleben, Burgwall 2 a



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bornstedt (11,8 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Haldensleben (1,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stendal (45,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg-Cochstedt international (47,5 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Magdeburg (24,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Haldensleben, Stadt (2,9 km)



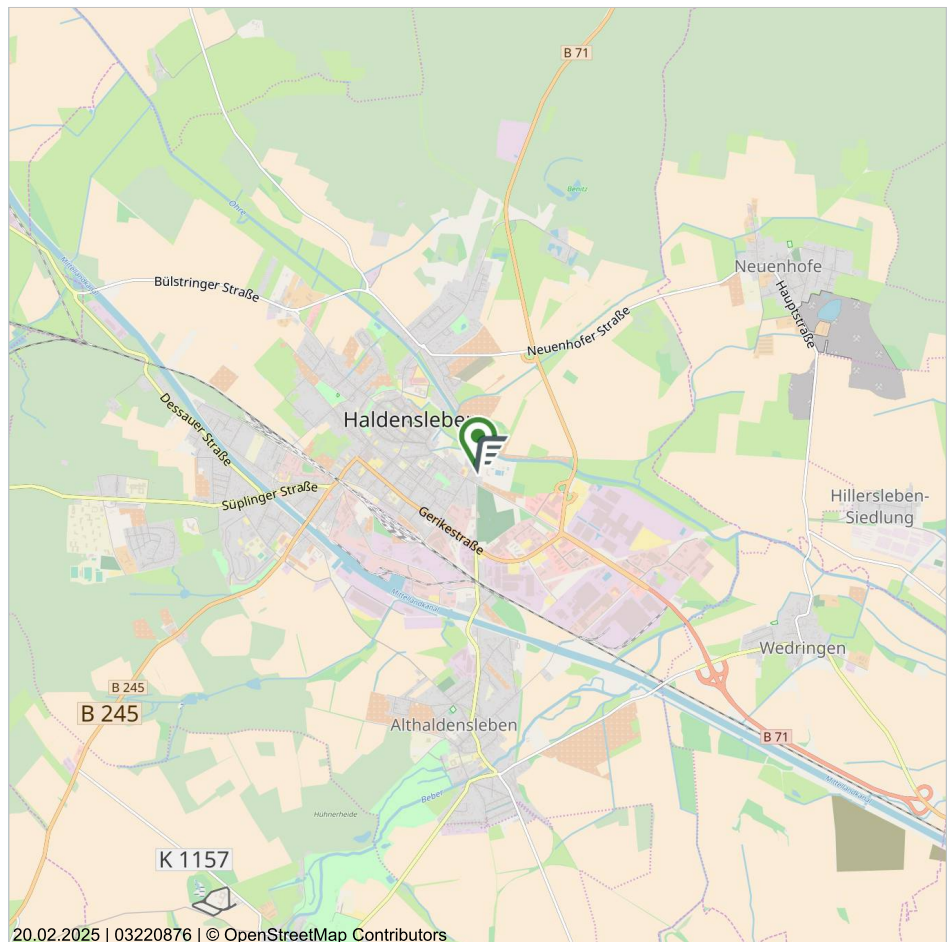
20.02.2025 | 03220876 | © OpenStreetMap Contributors
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

ANLAGE 3 – REGIONALKARTE

Regionalkarte on-geo

39340 Haldensleben, Burgwall 2 a



20.02.2025 | 03220876 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03220876 vom 20.02.2025 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 4 – MIKROLAGE

Wohnimmobilien Mikrolage

39340 Haldensleben, Burgwall 2 a



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bornstedt (11,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Haldensleben (1,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stendal (45,4 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg-Cochstedt international (47,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Haldensleben, Friedhof (0,1 km)

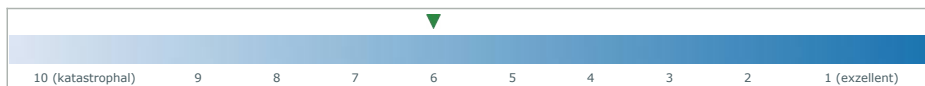
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(1,0 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(3,5 km)
Apotheke	(1,0 km)
EKZ	(0,6 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(35,3 km)
Gesamtschule	(19,5 km)
Gymnasium	(0,6 km)
Hochschule	(22,5 km)
DB_Bahnhof	(1,1 km)
Flughafen	(47,5 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

ANLAGE 5 – AUSZUG AUS DEM GEOBASISINFORMATIONSSYSTEM



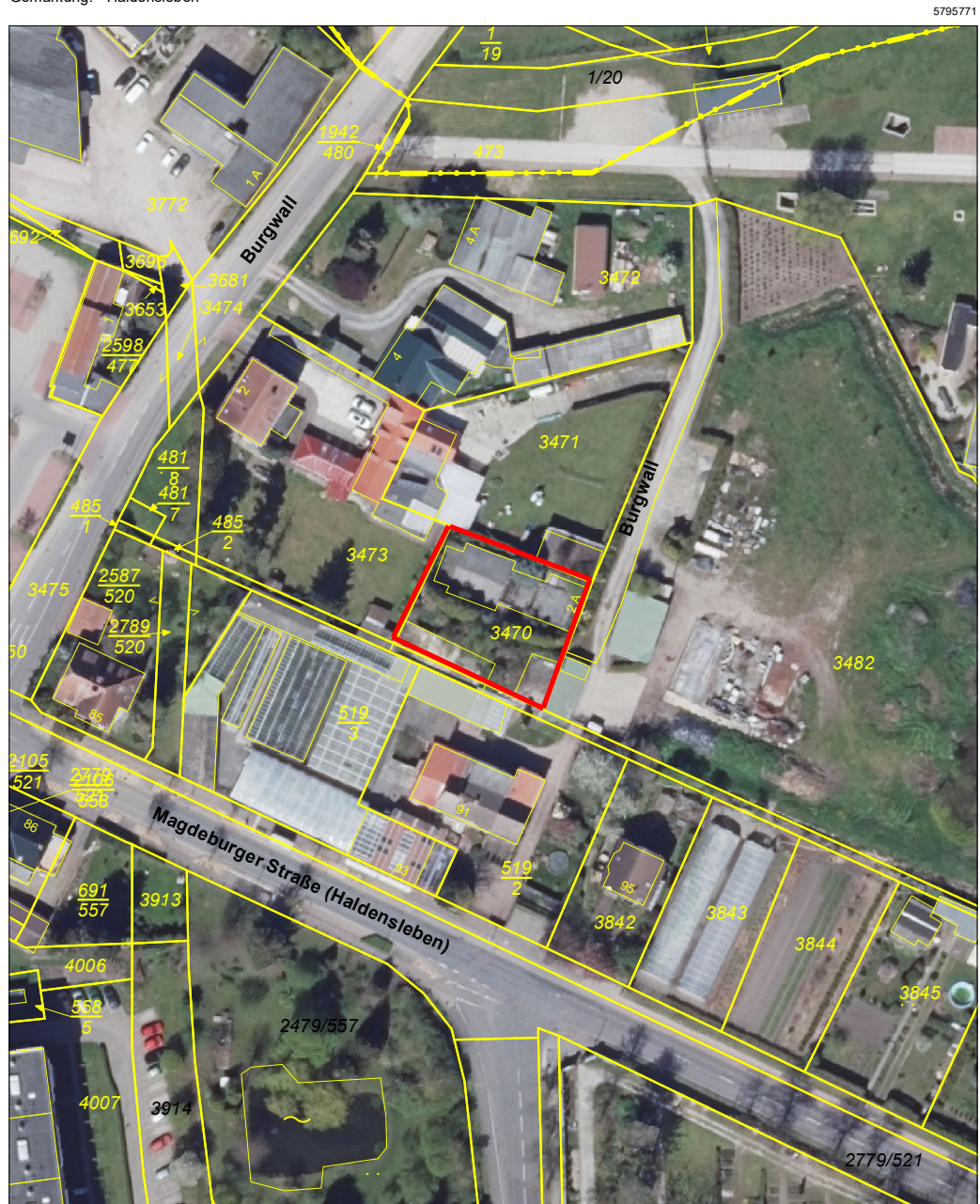
**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)**
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 3470
Flur: 4
Gemarkung: Haldensleben

Gemeinde: Haldensleben, Stadt
Kreis: Börde

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Integriertes Geobasisprodukt
Darstellung 1:1000
LK mit Orthophoto
 Erstellt am 03.09.2024
 Aktualität der Daten: 01.09.2024



Kart on werk Versie nr. 90_2.11.0
 LVermGeo 891a
 Stand 08/12 32665106 90159973

Maßstab: 1:1000

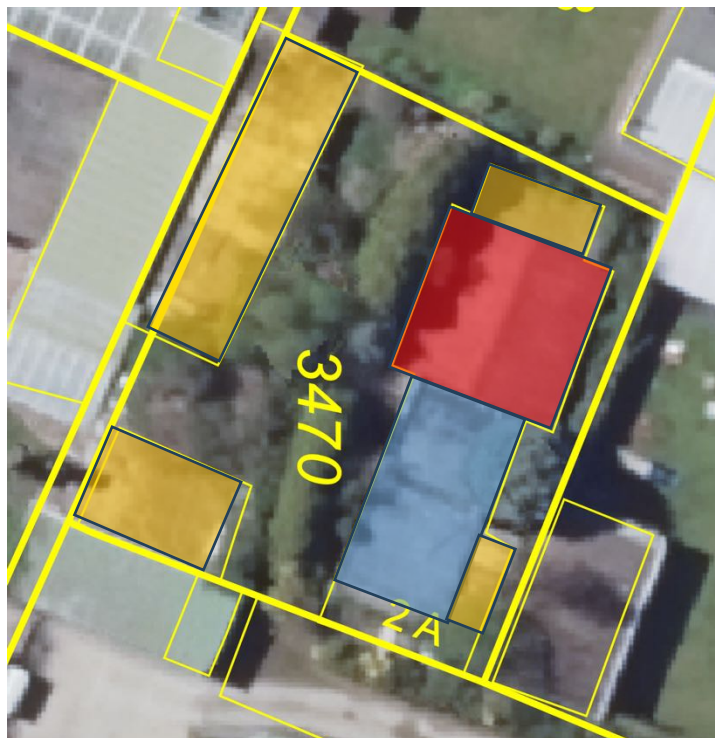
Ihr Zeichen: 2024-31937-D91-DE

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

ANLAGE 6 – LAGESKIZZE, GEBÄUDESCHNITT UND GRUNDRISSSKIZZEN

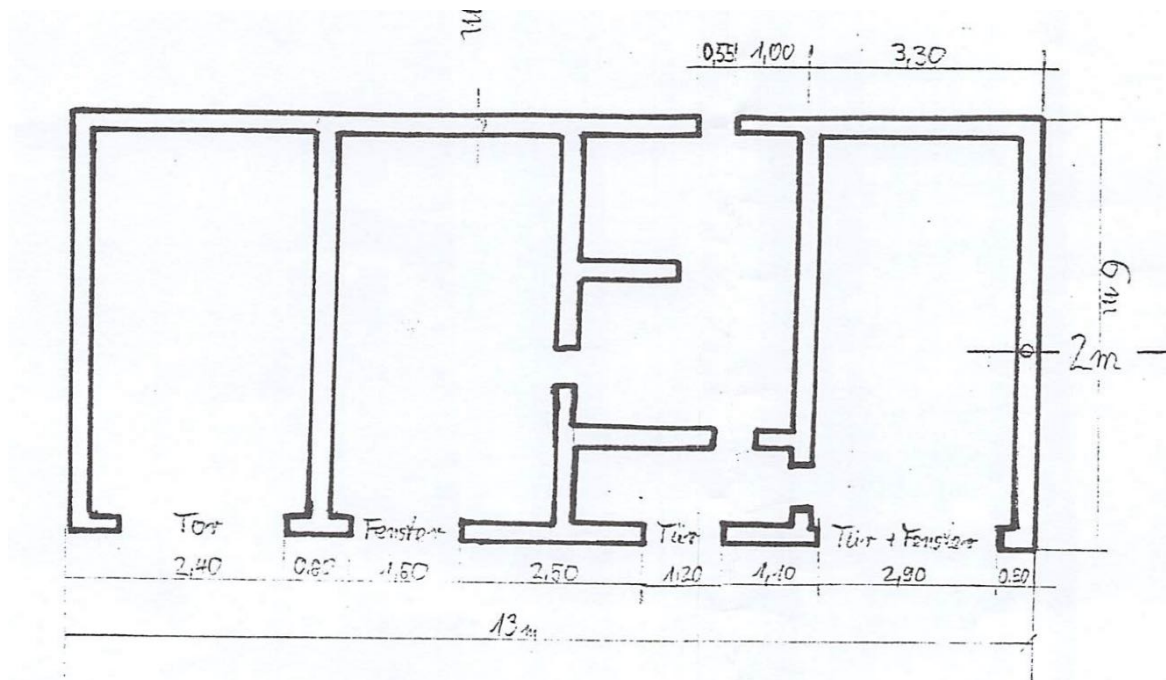
Die nachstehenden Zeichnungen und Skizzen wurden den vom Bauordnungsamt zur Verfügung gestellten Bauunterlagen entnommen. Sie sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität. Sie dienen lediglich der groben Orientierung über die Aufteilung der Liegenschaft bzw. der Objekte.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

Aus den Unterlagen des Bauarchivs geht hervor, dass die baulichen Anlagen ggf. anders als geplant (vgl. nachfolgende Skizzen) errichtet oder umgebaut worden sind. Aufgrund der Außenbesichtigung kann dies nicht überprüft werden.

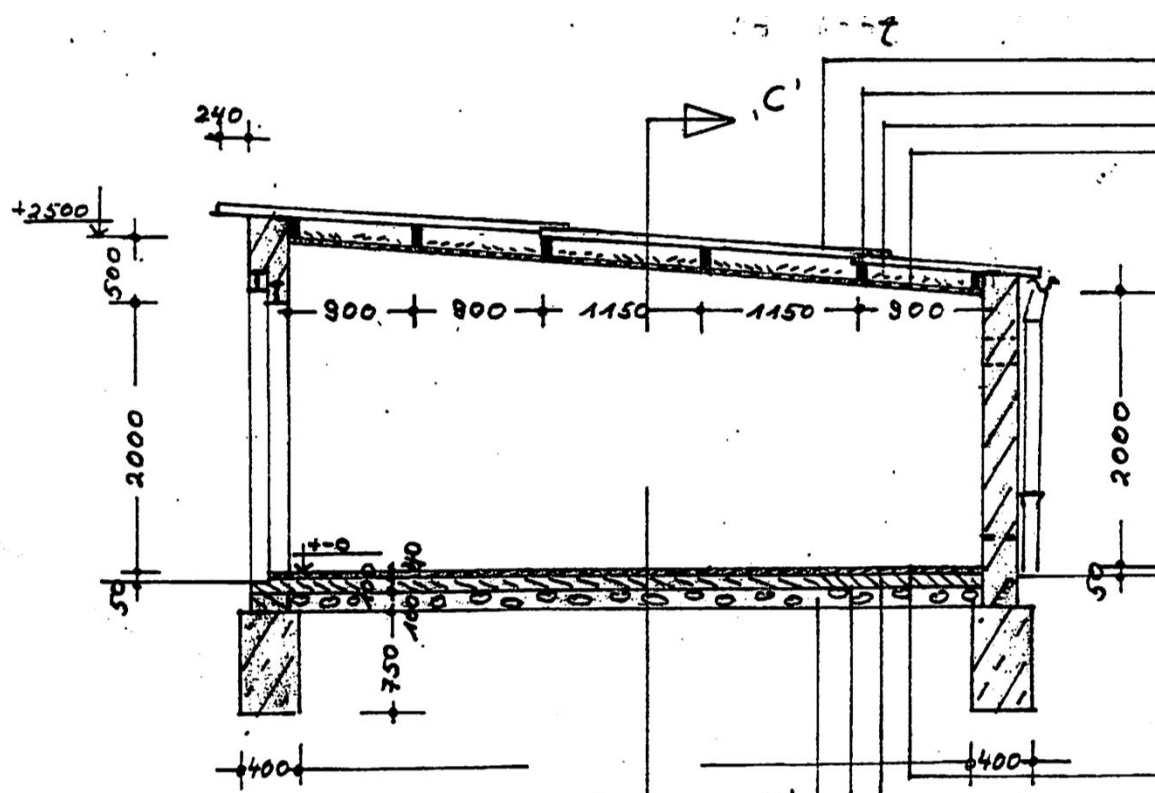


-  Bungalow (Annahme)
-  Garagen / Wohnraum (Annahme)
-  Nebengebäude / Überdachungen / Gebäudereste (Annahme)

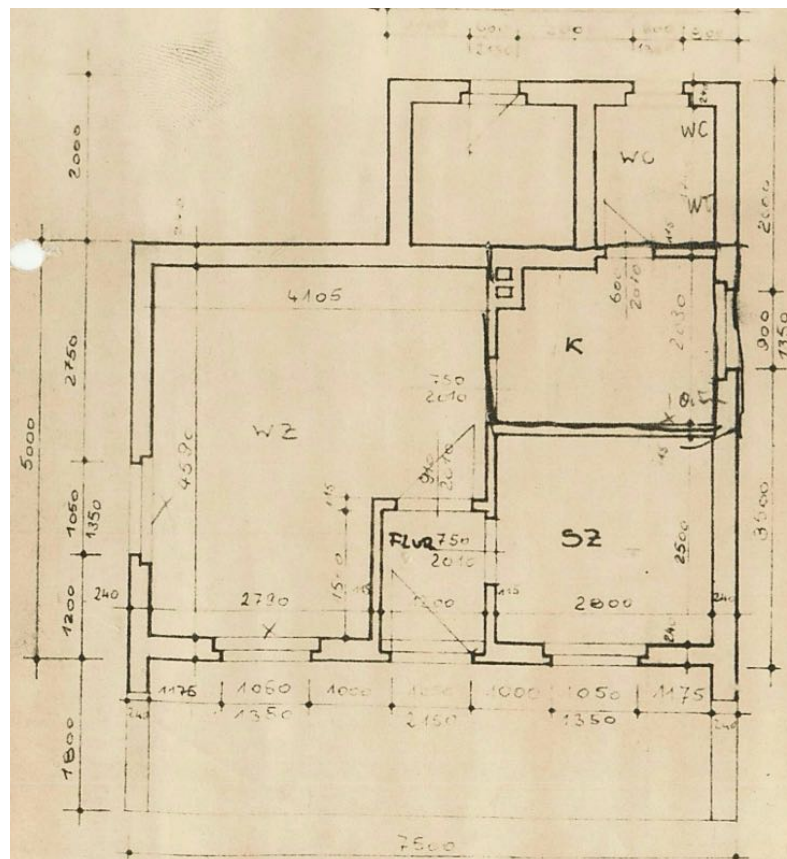
Lageskizze



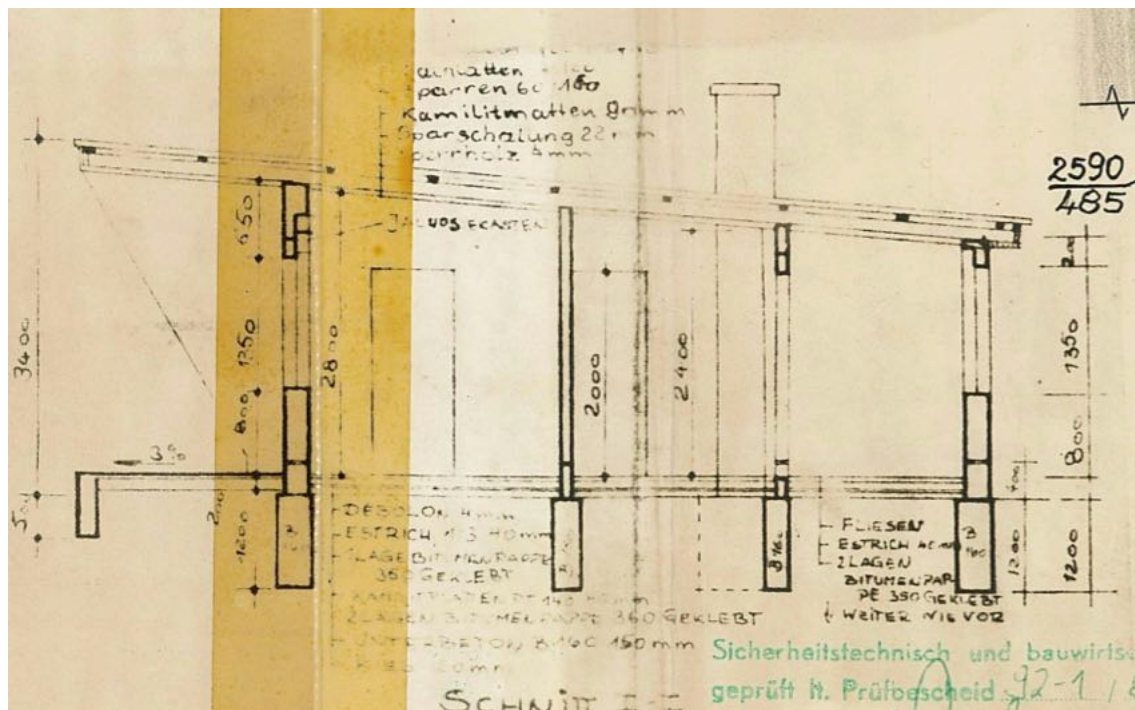
Grundriss (ehem. Garagen; zuletzt Wohnnutzung)



Gebäudeschnitt (ehem. Garagen; zuletzt Wohnnutzung)



Grundriss (Bungalow)



Gebäudeschnitt (Bungalow)

ANLAGE 7 – FOTODOKUMENTATION



Bild 1:

Beginn der Zufahrt (Privatgrundstück) von der Straße „Burgwall“ zum Bewertungsgrundstück



Bild 2:

weiterer Verlauf der Zufahrt (Privatgrundstück) zum Bewertungsgrundstück



Bild 3:
weiterer Verlauf der Zufahrt
(Privatgrundstück) zum Be-
wertungsgrundstück



Bild 4:
Grundstücksansicht