

- FREIGEgeben ZUR VERÖFFENTLICHUNG -

# GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens  
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in  
39343 Ingersleben, Ortsteil Eimersleben, Gatze 24 D**



Geschäfts-Nr. des Gerichts: **9 K 22/23**

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 ermittelt mit rd.

**117.000,00 €**

Datum: 13.11.2023  
Az.: 2023041

**Ausfertigung Nr. 3**

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 9 Anlagen mit 17 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine verkürzte für die Internetveröffentlichung und eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                      | Seite     |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                | <b>3</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                             | 3         |
| 1.2      | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                  | 3         |
| 1.3      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....           | 3         |
| <b>2</b> | <b>Grundstücksbeschreibung .....</b>                           | <b>5</b>  |
| 2.1      | Lage .....                                                     | 5         |
| 2.2      | Beschaffenheit .....                                           | 7         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc. ....                               | 7         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....                               | 8         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                          | 9         |
| 2.6      | Entwicklungszustand incl. Abgabensituation .....               | 10        |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                | 10        |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....              | 10        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen .....</b>         | <b>10</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen .....                                           | 10        |
| 3.2      | Einfamilienhaus .....                                          | 11        |
| 3.3      | Nebengebäude .....                                             | 14        |
| 3.4      | Außenanlagen .....                                             | 15        |
| 3.5      | Brutto-Grundfläche .....                                       | 15        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>                     | <b>16</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten .....                                         | 16        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                            | 16        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung .....                                      | 18        |
| 4.4      | Sachwertermittlung .....                                       | 20        |
| 4.5      | Vergleichswertermittlung .....                                 | 27        |
| 4.6      | Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 07.09.2023 ..... | 28        |
| 4.7      | Verkehrswert .....                                             | 29        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>         | <b>31</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....              | 31        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                      | 31        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                           | <b>32</b> |

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

|                            |                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | mit einem Einfamilienhaus mit Anbauten, einem Stallgebäude und einer Garage bebautes Grundstück |
| Objektadresse:             | Gatze 24 D in 39343 Ingersleben, Ortsteil Eimersleben                                           |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Eimersleben, Blatt 573, lfd.-Nr. 1                                                |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Eimersleben, Flur 2, Flurstück 531/56, Wohnbaufläche, Gatze 24 D, 434 m <sup>2</sup>  |

### **1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer**

|               |                                                                                            |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Haldensleben - Immobiliervollstreckung - Stendaler Str. 18, 39340 Haldensleben |
| Eigentümer:   | dem Gericht bekannt                                                                        |

### **1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachten-erstellung:          | Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung<br>Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben durch Beschluss vom 07.09.2023, Geschäfts-Nr. 9 K 22/23                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:  | 19. Oktober 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eingeladen zum Ortstermin:               | dem 10.10.2023 um 10.00 Uhr und 19.10.2023 um 14.00 Uhr:<br>Schuldner, Gläubigerin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer: | Die Ortsbesichtigung wurde am 10.10.2023 um 10.00 Uhr von mir durchgeführt. Zum Ortstermin ist niemand erschienen. Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Daraufhin habe ich die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 10.10.2023 erneut zu einem Ortstermin gebeten. Die Ortsbesichtigung wurde am 19.10.2023 um 14.00 Uhr von mir, der Schuldnerin sowie einer Gläubigervertreterin durchgeführt. |
| Umfang der Besichtigung:                 | Besichtigt wurden das Einfamilienhaus nebst Anbauten und die Nebengebäude überwiegend von innen und außen, tlw. die Außenanlagen und das Grundstück.                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Übersichtskarte, Stadtplan  
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland des zuständigen Gutachterausschusses  
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
Grundbuchauszug vom 07.09.2023  
schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster  
schriftliche planungsrechtliche Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen einschl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Von der Gläubigerin wurden folgende Unterlagen übergeben:  
Grundriss Kellergeschoss, Grundriss Erdgeschoss, Grundriss Dachgeschoss, Berechnung der Wohnfläche sowie Kubatur  
Bauplanungsunterlagen waren beim Kreisarchiv des Landkreises Börde nicht archiviert.

Wesentliche rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ebenso ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewährleistung übernehmen.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Kreis: Der Landkreis Börde ist ein Landkreis in Sachsen-Anhalt, der im Zuge der Kreisgebietsreform am 01.07.2007 durch Fusion von Bördekreis und Ohrekreis entstand. Der neue Landkreis umfasst eine Fläche von 2.367,15 km<sup>2</sup>. In diesem Gebiet leben zurzeit 171.061 Einwohner.<sup>1</sup> Die Bevölkerungsdichte beträgt 72 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsentwicklung wird als leicht rückläufig.

Entsprechend der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2035 des Statistischen Landesamtes ist für den Landkreis Börde ein Bevölkerungsrückgang von 12,0 % zu erwarten. Dieser liegt unter dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang des Bundeslandes Sachsen-Anhalt von 13,4 %.<sup>2</sup>

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Börde lag mit 4,9 % unter dem Landesdurchschnitt von 7,4 % (Stand September 2023). Mit je 4,0 % haben die Regionen Wolmirstedt und Wanzleben vor Haldensleben mit 4,5 % den Spitzenwert im Agenturbezirk Magdeburg.<sup>3</sup>

Die Kreisstadt des Landkreises sowie Verwaltungssitz ist Haldensleben.

Der flächenmäßig zweitgrößte Landkreis Sachsens-Anhalts ist landschaftlich vielfältig gegliedert. Die landwirtschaftlich sehr ertragreiche Magdeburger Börde deckt den gesamten Süden ab. Den Gegenpol im Norden bildet ein Teil der Colbitz-Letzlinger Heide, auf deren Sandboden neben Kiefernwäldern der größte geschlossene Lindenwald Europas (ca. 220 ha) steht. Ihr schließt sich westlich, getrennt durch den Mittellandkanal, das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug an, das ebenfalls von Wald bewachsen ist, aber Erhebungen bis zu 150 m aufweist.

<sup>1</sup> Stand 30.06.2023 gemäß Statistisches Monatsheft 10/2023, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

<sup>2</sup> 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019-2035, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

<sup>3</sup> Bundesagentur für Arbeit, vorläufige Ergebnisse

Von zahlreichen künstlich angelegten Entwässerungsgräben zieht sich im Nordwesten das Niederungsmoor Drömling hin. Es wird von Flüssen entwässert, die den Landkreis von Süden nach Norden (Aller) und von Norden nach Süden (Ohre) durchfließen, während die Bode den Süden berührt. Der bedeutendste Fluss ist die Elbe, die im Osten die Kreisgrenze bildet.

Der Landkreis liegt im Westen Sachsen-Anhalts und grenzt im Norden an den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal, im Osten an Magdeburg und den Landkreis Jerichower Land, im Süden an den Salzlandkreis und den Landkreis Harz und im Westen an den niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn.

Zum Landkreis gehören die 9 Einheitsgemeinden Haldensleben, Barleben, Hohe Börde, Nedere Börde, Oebisfelde-Weferlingen, Oschersleben (Bode), Sülzetal, Wanzleben-Börde und Wolmirstedt sowie 4 Verbandsgemeinden mit 25 Mitgliedsgemeinden.

Mit der Autobahn 2 und dem Mittellandkanal durchqueren zwei wichtige deutsche Verkehrswege den Landkreis. Auch die Autobahn 14, die nach Leipzig führt, berührt fast das gesamte östliche Kreisgebiet.

Die wichtigsten Bahnstrecken sind die Verbindungen Magdeburg - Braunschweig, Magdeburg - Stendal, Magdeburg - Halberstadt und Magdeburg - Wolfsburg.

Ort und Einwohnerzahl:

Eimersleben ist ein Ortsteil der Gemeinde Ingersleben im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt und gehört zur Verbandsgemeinde Flechtingen. Eimersleben liegt ca. 3 km westlich von Erxleben. Die Gemarkungsgröße beträgt 11,83 km<sup>2</sup>. In Eimersleben leben ca. 422 Einwohner (Stand 31.12.2019). Die Bevölkerungsdichte beträgt 36 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Einwohnerentwicklung ist leicht rückläufig.

Überörtliche Anbindung/  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1):

Nächstgelegene größere Städte sind die Kreisstadt Haldensleben ca. 20 km nordöstlich, das niedersächsische Helmstedt ca. 18 km westlich und die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 40 km südöstlich. Die nächste Autobahnezufahrt der BAB 2 (Hannover-Berlin) AS Alleringersleben ist ca. 6 km entfernt. Eimersleben wird von der Bundesstraße 1, die Braunschweig mit Magdeburg verbindet und der Kreisstraße 1654 frequentiert. Die nächste Bahnstation befindet sich im ca. 11 km entfernten Wefensleben an der Bahnstrecke Braunschweig-Magdeburg. Busverbindungen bestehen in die umliegenden Orte. Aus der beschriebenen Situation leitet sich eine noch günstige verkehrsseitige Erschließung ab.

Regionstyp:

Dörfer (ländliches Umland)

### **2.1.2 Kleinräumige Lage**

Innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2):

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Straße Gatze am südlichen Ortsrand. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden. Diese befinden sich im ca. 3 km entfernten Erxleben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mittels Bus. Eine Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt.

Infrastruktur:

Der Ortsteil verfügt über keine nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen. Neben einem Kindergarten im Ortsteil befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte im benachbarten Erxleben.

Wohnlage:

Das Wohnumfeld wird durch eingeschossige Wohnhäuser in abweichender Bauweise geprägt. Im Hinblick auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen und die Infrastruktur beurteile ich die Lage des Bewertungsobjektes als einfache dörfliche Wohnlage.

Geschäftslage:

Die Lage ist als Geschäftslage im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben bedingt geeignet.

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:  
und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen,  
abweichende eingeschossige Bauweisen durch Wohngebäude

Beeinträchtigungen:

keine vorhanden

Topografie:

nahezu eben

### **2.2 Beschaffenheit** (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:

ca. 11 m

Mittlere Tiefe:

ca. 36 m

Grundstücksgröße:

434 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und erstreckt sich in südlicher Richtung. Die Begrenzung erfolgt durch ähnlich genutzte Wohngrundstücke. Nördlich befindet sich die Straße Gatze.

### **2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Gemeindestraße, Straße mit geringem Verkehrsaufkommen durch Anliegerverkehr

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, unbefestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Elektr. Strom, Erdgas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an öffentliche Kanalisation, Telefonanschluss                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | einseitige Grenzbebauung von Haupt- und Nebengebäuden, Einfriedung durch Mauer und Zaun                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | augenscheinlich keine Grundwasserschäden erkennbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.                                                                                               |
| Bodenverunreinigungen, Altlasten:                           | Das Bewertungsgrundstück ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert. <sup>4</sup><br>Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die gewonnenen Erkenntnisse beim Ortstermin keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Es lag ein Grundbuchauszug vom 07.09.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Eimersleben, Blatt 573 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Haldensleben, 9 K 22/23) keine Eintragungen.<br><br>Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. |
| Anmerkung:                            | Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden bzw. bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.                                                                            |
| Nicht eingetragene Lasten und Rechte: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind mir nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.                                                                                                                                                                                                            |

<sup>4</sup> vgl. Anlage 6

Mietverträge: Mietvertragliche Bindungen bestehen auskunftsgemäß nicht. Das Objekt dient eigenen Wohnzwecken.

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis lag vom 18.09.2023 vor.<sup>5</sup> Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Einsicht in das Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt Ohrekreis (II) nicht.

### **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.<sup>6</sup>

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.<sup>6</sup>  
Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Sonstige auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Satzungen liegen nicht vor.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der Erkenntnisse beim Ortstermin durchgeführt. Bauplanungsunterlagen lagen nicht vor.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

---

<sup>5</sup> vgl. Anlage 7

<sup>6</sup> vgl. Anlage 8

Seitens des Bauordnungsamtes bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.<sup>7</sup>

## **2.6 Entwicklungszustand incl. Abgabensituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

Abgabenrechtlicher  
Zustand:

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Altersschließung. Nach gemeindlicher Auskunft sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und keine Straßenausbaubeiträge nach KAG LSA zu erwarten. Demzufolge ist das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabenfrei.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben mündlich und telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem voll unterkellerten eingeschossigen Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss nebst eingeschossigen unterkellerten Anbauten, einem ehemaligen Stallgebäude und einer Garage bebaut. Das Objekt dient eigenen Wohnzwecken.

# **3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen**

## **3.1 Vorbemerkungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Anlässlich des Ortstermins konnten das Einfamilienhaus nebst Anbauten und die Nebengebäude überwiegend von innen und außen und tlw. die Außenanlagen besichtigt werden. Das Schlafzimmer im Dachgeschoss war nicht zugänglich.

Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

---

<sup>7</sup> vgl. Anlage 7

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:               | voll unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus, Dachgeschoss voll ausgebaut, eingeschossige teil unterkellerte Anbauten, Gebäude traufständig von der Straße zurückversetzt errichtet, hofseitiger nach Osten orientierter Hauseingang, Objekt zu eigenen Wohnzwecken genutzt |
| Baujahr:                  | ca. 1930 (gemäß Auskunft beim Ortstermin)                                                                                                                                                                                                                                          |
| Modernisierung/Sanierung: | 2013 bis 2016 mittelmäßig modernisiert und saniert durch Erneuerung von Dachkonstruktion und -deckung, Fenstern, Außentür, Leitungen, Heizung, Bad und Innenausbauten                                                                                                              |
| Energieeffizienz:         | Ein Energieausweis liegt nicht vor.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Außenansicht:             | Fassade rau verputzt und gestrichen, Sockel glatt verputzt, an Giebel- und Rückseite Bruchsteinsockel, Satteldach, Kunststofffenster mit Rollläden                                                                                                                                 |

#### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung und Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden den vorgelegten Grundrisszeichnungen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung beim Ortstermin, wobei weitgehend Übereinstimmung erzielt wurde.

| Geschoss | Raumbezeichnung | Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------|-----------------|---------------------------------|
| EG       | Wohnzimmer      | 29,60                           |
|          | Küche           | 12,90                           |
|          | Bad             | 6,40                            |
|          | Flur            | 7,00                            |
| EG Anbau | Diele           | 10,60                           |
| EG Anbau | Arbeitszimmer   | 13,50                           |
| DG       | Kinderzimmer    | 26,00                           |
|          | Schlafzimmer    | 14,40                           |
|          | Flur            | 2,40                            |
|          | Bad im Bau      | --                              |
| Summe    |                 | 122,80                          |
|          |                 | rd. 123,00                      |

Im Kellergeschoss befinden sich 3 Kellerräume, Heizungskeller und Vorkeller.

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Massivbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fundamente:            | vermutlich Bruchsteinfundamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Keller:                | Wände: Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk<br>Bodenbeläge: ohne<br>Wand- und<br>Deckenbekleidungen: überwiegend ohne<br>Fenster: Holzeinfachfenster<br>Türen: Außentür aus Kunststoff, sonst ohne                                                                                                                                                                                                                     |
| Umfassungswände:       | massives Mauerwerk, Anbau wärmegeklämt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Innenwände:            | massives Mauerwerk, Leichtbauwände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Geschossdecken:        | im Keller massive Kappendecke zwischen Stahlträgern, sonst Holzbalkendecken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Hauseingang(sbereich): | ostseitig orientiert, in Fassade integriert, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, durch Überdachung witterungs- geschützt                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Treppen:               | massive Kelleraußentreppe, massive Hauseingangstreppe, provi-<br>sorische Holzaußentreppe an Südseite, viertelgewendelte Ge-<br>schosstreppe aus Holz, Stahlwendeltreppe zum Spitzboden                                                                                                                                                                                                                           |
| Dach:                  | Satteldach in Holzkonstruktion, Dachdeckung aus Dachziegeln<br>mit Folienabdichtung und Dämmung, Dachentwässerung aus<br>Zinkblech, verrohrter Schornstein über Dach mit Eternitverklei-<br>dung, Bodenbeläge im Spitzboden aus Spanplatten, Dachschrä-<br>gen im Spitzboden mit Gipskartonplatten verkleidet, Anbauten<br>mit Pultdach in bituminöser Bahnendeckung und Schornstein<br>über Dach aus Ziegelstein |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche<br>Trinkwassernetz                                                                                                                                                                                                        |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                                                                                                                                                             |
| Elektroinstallation:    | einfache bis normale Ausstattung, Zählerschrank mit Untervertei-<br>lung, Kippsicherungen und FI-Schutzschalter erneuert, Leitungen<br>in Wohnzimmer, Küche und Bad erneuert, sonst veraltet, ausrei-<br>chend Steckdosen und Lichtauslässe, Telefonanschluss, Satellit-<br>tenanlage |
| Heizung:                | Gas-Zentralheizung, Gasheizkessel Fabrikat Buderus, Baujahr<br>2013, Wärmeverteilung über Plattenheizkörper mit Thermostat-<br>ventilen                                                                                                                                               |

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung, Solarkollektoren

### **3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:           | Laminat, Fußbodenfliesen, in Küche und Bad Fußbodenfliesen                                                                                                                                                                                  |
| Wandbekleidungen:      | überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen, Bad raumhoch gefliest                                                                                                                                                                       |
| Deckenbekleidungen:    | tapeziert und gestrichen, sichtbare Holzbalken im Dachgeschoss                                                                                                                                                                              |
| Fenster:               | Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit tlw. elektrisch betriebenen Rollläden aus Kunststoff (2016), liegende Dachfenster, altes Holzverbundfenster im Arbeitszimmer, Fensterbänke innen aus Werzalit bzw. Kunststein, außen aus Metall |
| Türen:                 | Holzfüttertüren mit Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt                                                                                                                                                                                    |
| Sanitäre Installation: | Bad (EG) mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und Wand-WC in guter Qualität und Ausstattung                                                                                                                                                  |
| Küchenausstattung:     | nicht in Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                                                                           |

### **3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile/<br>Besondere Einrichtungen: | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Besonnung und Belichtung:                       | gut bis ausreichend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grundrissgestaltung:                            | zweckmäßig und funktionsgerecht, Ansprüche an moderne Wohnbedingungen werden tlw. erfüllt, gefangene Räume und Durchgangszimmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Baumängel/Bauschäden: <sup>8</sup>              | <ul style="list-style-type: none"><li>– Feuchtigkeitsbelastungen im Kellerbereich</li><li>– Keller ohne Fußbodenbeläge</li><li>– Korrosionsschäden an Deckenträgern im Keller</li><li>– Putzabplatzungen an Sockelputz</li><li>– Risse und Verschmutzungen an Fassade</li><li>– Fensterstürze an Südseite unverputzt</li><li>– Hauseingangstreppe schadhaft</li><li>– Feuchtigkeiterscheinungen an westlicher Außenwand der Diele</li><li>– Badausbau im Dachgeschoss nicht fertiggestellt</li><li>– Restleistungen im Spitzboden erforderlich</li><li>– Flur und Diele unrenoviert</li><li>– Holzaußentreppe an Südseite mangelhaft</li></ul> |
| Wirtschaftliche Wertminderung:                  | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

<sup>8</sup> siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen und Fotodokumentation  
Dipl.-Kffr./Dipl.-Wirt.-Ing.(FH) Steffi Bergmann, Wolmirstedt

Allgemeinbeurteilung  
des Gebäudes:

Das Objekt befindet sich in einem befriedigenden baulichen Zustand und macht einen noch gepflegten Eindruck. Instandhaltungsschau und Restleistungen sind zu verzeichnen.

Bezüglich der aufgezeigten Baumängel und Bauschäden wurden keine weitergehenden Untersuchungen wegen möglicher Ursachen durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Normale Verschleißerscheinungen des Objektes werden bei dieser Wertermittlung auch im Ansatz der Restnutzungsdauer und damit bei der Alterswertminderung bzw. beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Erforderliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beseitigung der beschriebenen Baumängel und Bauschäden werden geschätzt und wertmindernd berücksichtigt.

Ich beurteile das Objekt unter Zugrundelegung von Lage-, Zustands- und Ausstattungsmerkmalen mit einem *mittleren Wohnwert*.

### 3.3 Nebengebäude

massives zweigeschossiges ehemaliges **Stallgebäude**, Baujahr ca. 1930, zu Abstell-, Werkstattzwecken genutzt, massives Mauerwerk, tlw. glatt verputzt, tlw. unverputzt, tlw. gestrichen, Pultdach in Holzkonstruktion mit Dachziegeldeckung, Dachentwässerung aus Kunststoff, Schornstein über Dach aus Ziegelstein, Holzbalkendecke, Betonfußboden, Holzbrettertüren, Holzlukfen, Holzfenster, Holztreppe, Lichtinstallation

Baumängel/Bauschäden:

- Dachdeckung undicht und schadhaft
- Dachentwässerung schadhaft
- Schornsteinkopf schadhaft
- Putz- und Mauerwerksschäden
- Holzkonstruktionen durch tierischen Schädlingsbefall schadhaft

eingeschossige **Garage**, Baujahr unbekannt, massives verputztes Ziegelmauerwerk, Pultdach in Holzkonstruktion mit bituminöser Bahnendeckung, Dachentwässerung aus Metall, Metallklapptor

Baumängel/Bauschäden:

- Dachdeckung undicht und schadhaft
- Dachentwässerung schadhaft
- Putz- und Mauerwerksschäden

Aufgrund wirtschaftlichen und technischen Verschleißes fließen die Nebengebäude nicht in die Wertermittlung ein.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, Begrünungen und Bepflanzungen, Aufstellpool, Garten ungepflegt, Wegebefestigung aus Betonverbundpflaster, überdachter Freisitz, Abstellschuppen, Hoftor und -tür aus Metallkonstruktion mit Wellblechausfachung, Einfriedung (Mauer, Zaun)

### 3.5 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ableitung der Brutto-Grundfläche verweise ich auf die Anlage 4 ImmoWertV 2021.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand der Liegenschaftskarte sowie eines eigenhändigen Aufmaßes beim Ortstermin in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt.

| Geschoss   | Länge<br>m | Breite<br>m | BGF<br>m <sup>2</sup> |
|------------|------------|-------------|-----------------------|
| KG         | 8,52       | 9,10        | 77,53                 |
| EG         | 8,52       | 9,10        | 77,53                 |
| DG         | 8,52       | 9,10        | 77,53                 |
| Summe      |            |             | 232,60                |
| Anbau KG   | 4,02       | 3,20        | 12,86                 |
| Anbau EG   | 4,02       | 3,20        | 12,86                 |
| Summe      |            |             | 25,72                 |
| Anbau EG   | 2,66       | 6,71        | 17,85                 |
| Summe      |            |             | 17,85                 |
| Insgesamt: |            |             | 276,17                |

## 4 Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39343 Ingersleben, Ortsteil Eimersleben, Gatze 24 D zum Wertermittlungstichtag 19.10.2023 ermittelt.

|                  |              |                  |                    |
|------------------|--------------|------------------|--------------------|
| <u>Grundbuch</u> | <u>Blatt</u> | <u>lfd.-Nr.</u>  |                    |
| Eimersleben      | 573          | 1                |                    |
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u>  | <u>Flurstück</u> | <u>Fläche</u>      |
| Eimersleben      | 2            | 531/56           | 434 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, die für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetsten Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021).

#### **4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren kurz beschrieben.

##### Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren werden Vergleichspreise ähnlicher Grundstücke herangezogen.

Zu berücksichtigen sind neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt Zu- bzw. Abschläge für Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes zu den Vergleichsgrundstücken.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Zahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise sowie eine hinreichende Übereinstimmung wesentlicher wertbeeinflussender Eigenschaften.

Hauptanwendungsfall des Vergleichswertverfahrens sind z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhaushausgrundstücke, wo ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert.

##### Ertragswertverfahren

Der Ertragswert eines Grundstückes setzt sich aus dem Gebäudewert und dem Bodenwert zusammen. Ausgangsgröße für den Ertragswert ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Der Reinertrag, der sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten ergibt, wird mit dem Barwertfaktor kapitalisiert und dann um den abgezinste Bodenwert vermehrt.

Der Barwertfaktor ist eine Funktion des Zinssatzes und der Restnutzungsdauer.

Der Ertragswert hängt wesentlich von den Einnahmen, die aus der Bewirtschaftung erzielt werden können, ab.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

##### Sachwertverfahren

Der Sachwert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach bautechnischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Er umfasst den Bodenwert und den Bauwert.

Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert der Gebäude sowie der baulichen Nebenanlagen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Der Anpassung an die Marktlage wird mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen.

Mit dem Sachwertverfahren werden vorrangig bebaute Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden (üblicherweise Ein- und Zweifamilienhäuser).

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen zur Verfügung stehen.

#### **4.2.3 Begründung der Verfahrenswahl im Bewertungsfall**

Die angebotenen Wege der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV - Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren - sind im Einzelfall zu prüfen.

##### **Vergleichswertverfahren**

Aus Sicht der Marktnähe ist bei jeder Wertermittlung zunächst zu prüfen, ob das Vergleichswertverfahren anzuwenden ist. Diesem ist - sofern es genügend geeignete Marktdaten gibt - der Vorrang einzuräumen.

Der Wert des Grund und Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück so weit wie möglich übereinstimmen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks erfolgt im vorliegenden Fall unter Anwendung der hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts und dient der Stützung der Ergebnisse des Sachwertverfahrens.

##### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen.

##### **Ertragswertverfahren**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für das hier zu bewertende Grundstück nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt.

#### **4.3 Bodenwertermittlung**

##### **4.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung**

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### **4.3.2 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks**

##### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 25,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022.<sup>9</sup>

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                            |       |                  |
|----------------------------|-------|------------------|
| Entwicklungszustand        | B     | = baureifes Land |
| Art der Nutzung            | MI    | = Mischgebiet    |
| abgabenrechtlicher Zustand | (...) | = abgabenfrei    |

##### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

|                            |       |                       |
|----------------------------|-------|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag    |       | = 19.10.2023          |
| Entwicklungszustand        | B     | = baureifes Land      |
| Art der Nutzung            | M     | = Gemischte Baufläche |
| abgabenrechtlicher Zustand | (...) | = abgabenfrei         |

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zu- und Abschläge angepasst.

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks weitgehend überein. Der Bodenrichtwert von 25,00 €/m<sup>2</sup> wird für die Bewertung herangezogen.

Der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 ermittelt sich unter Beachtung aller Vor- und Nachteile wie folgt:

$$434 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{10.850,00 \text{ €}}}$$

<sup>9</sup> vgl. Anlage 3

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. evtl. vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV 2021) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### 4.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlage bezeichnen die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines mit dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen. Sie besitzen die Dimension €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche des Gebäudes einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021 die DIN 277 zugrunde zu legen. Die Berechnung der BGF ist Pkt. 3.5 zu entnehmen.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex zu verwenden.

Des Weiteren ist ein Regionalfaktor, ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter, zur Anpassung an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzuwenden. Für das gesamte Land Sachsen-Anhalt wurde der Regionalfaktor 1 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgelegt.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 ImmoWertV 2021. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut  
 Gebäudetyp 1.01

|                                                                       | Standardstufe   |         |           |         |           | Wägungs-<br>anteil |  |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|-----------|---------|-----------|--------------------|--|
|                                                                       | 1               | 2       | 3         | 4       | 5         |                    |  |
|                                                                       | nicht zeitgemäß |         | zeitgemäß |         |           |                    |  |
|                                                                       | einfachst       | einfach | Basis     | gehoben | aufwendig |                    |  |
| Außenwände                                                            |                 | 1,0     |           |         |           | 23,0%              |  |
| Dach                                                                  |                 |         | 1,0       |         |           | 15,0%              |  |
| Fenster und Außentüren                                                |                 | 0,2     | 0,8       |         |           | 11,0%              |  |
| Innenwände und -türen                                                 |                 | 1,0     |           |         |           | 11,0%              |  |
| Deckenkonstruktion und Treppen                                        |                 | 1,0     |           |         |           | 11,0%              |  |
| Fußböden                                                              |                 | 0,5     | 0,5       |         |           | 5,0%               |  |
| Sanitäreinrichtungen                                                  |                 | 1,0     |           |         |           | 9,0%               |  |
| Heizung                                                               |                 |         | 1,0       |         |           | 9,0%               |  |
| Sonstige technische Ausstattung                                       |                 | 0,5     | 0,5       |         |           | 6,0%               |  |
| insgesamt                                                             | 0,0%            | 61,7%   | 38,3%     | 0,0%    | 0,0%      | 100,0%             |  |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 in €/m² BGF<br>(KG, EG, DG v. a.) | 655             | 725     | 835       | 1.005   | 1.260     |                    |  |
| Gewogene standardbezogene Kostenkennwerte in<br>€/m² BGF              | 0               | 447     | 320       | 0       | 0         | 767                |  |
| Gewogener Standard                                                    |                 |         |           |         |           | 2,4                |  |

Aufgrund der Baupreisentwicklung zwischen Wertermittlungsstichtag und Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010 wird laut Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes vom August 2023 von einem prozentualen Anstieg von rd. 78,3 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 178,3 führt.

#### 4.4.2.2 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

Die Gesamtnutzungsdauer nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV 2021 wird die übliche Gesamt- und Restnutzungsdauer gemäß Anlagen 1 und 2 ImmoWertV 2021 ermittelt, nach dem auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom regionalen Gutachterausschuss ermittelt wurden. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt danach 80 Jahre.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich bei dem Baujahr von ca. 1930 ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag von 93 Jahren. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist die rein rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer abgelaufen.

Da das Gebäude modernisiert wurde, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auf das in Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen mit dem durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden.

Gemäß Tabelle 1 zu Anlage 2 ImmoWertV wurden 8 Modernisierungspunkte vergeben, somit ist dem Gebäude ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter (> 80 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) abhängig. Sie errechnet sich mit 32 Jahren.

#### 4.4.2.3 Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Gemäß dem vom örtlichen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren erfolgt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert. Die Berücksichtigung der vorhandenen Außenanlagen erfolgt im Bewertungsfall mit 2 %.

#### 4.4.2.4 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängeldurch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin also ohne zerstörende Untersuchungen und ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Sie sind daher nicht als Grundlage oder Kostenvoranschlag für eine Kostenplanung geeignet.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und mit ca. 200,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pauschal geschätzt und wertmindernd berücksichtigt.

#### 4.4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben den unter 4.4.2.4 beschriebenen Baumängeln und Bauschäden bestehen keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

#### 4.4.2.6 Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV 2021) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 39 ImmoWertV 2021. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor folgt den vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis, Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2023, S. 236

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes, des Bodenrichtwertes, des Gebäudestandards, der Grundstücksfläche und der Baujahresgruppe errechnet sich der Sachwertfaktor zu 0,94.

| Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser                                       |                     |                      |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer in den Landkreisen Börde, Harz und Salz-</b> |                     |                      |                     |
| <b>landkreis für die Baujahre vor 1991</b>                                                          |                     |                      |                     |
| <b>Stichprobenumfang</b>                                                                            |                     |                      |                     |
| Anzahl der Kauffälle:                                                                               |                     |                      | 297                 |
| Merkmale                                                                                            | Spanne              |                      | Median              |
|                                                                                                     | von                 | bis                  |                     |
| Untersuchungszeitraum:                                                                              | 11/2020             | 06/2022              | 04/2021             |
| Kaufpreis:                                                                                          | 15.000 €            | 320.000 €            | 100.000 €           |
| vorläufiger Sachwert:                                                                               | 38.000 €            | 325.000 €            | 118.000 €           |
| Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):                                                         | 10 €/m <sup>2</sup> | 75 €/m <sup>2</sup>  | 25 €/m <sup>2</sup> |
| Gebäudestandard:                                                                                    | 1,1                 | 3,3                  | 2,0                 |
| Wohnfläche:                                                                                         | 56 m <sup>2</sup>   | 249 m <sup>2</sup>   | 120 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche:                                                                                  | 119 m <sup>2</sup>  | 1.732 m <sup>2</sup> | 631 m <sup>2</sup>  |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer:                                                                  | 12 Jahre            | 55 Jahre             | 25 Jahre            |
| Baujahr:                                                                                            | 1875                | 1989                 | 1930                |
| Unterkellerung:                                                                                     | 0 %                 | 100 %                | 60 %                |
| Garagen                                                                                             | 0                   | 3                    | 1                   |
| <b>Regressionsfunktion</b>                                                                          |                     |                      |                     |
| multipl. Bestimmtheitsmaß                                                                           | 0,40                |                      |                     |
| Variationskoeffizient                                                                               | 0,28                |                      |                     |
| Zeitlicher Bezug                                                                                    | 12/2021             |                      |                     |
| <b>Sachwertfaktor =</b>                                                                             |                     | Minimum              | Maximum             |
| ( + 2,80685040                                                                                      |                     |                      |                     |
| - 0,25342545 x vorläufiger Sachwert ^ 0,15                                                          | €                   | 38.000               | 325.000             |
| - 1,58809035 x Bodenrichtwert ^ -0,15                                                               | €/m <sup>2</sup>    | 10                   | 75                  |
| + 0,23677004 x Gebäudestandard                                                                      |                     | 1,1                  | 3,3                 |
| + 0,00527444 x Grundstücksfläche ^ 0,5                                                              | m <sup>2</sup>      | 119                  | 1.732               |
| - 0,00964478 x Baujahresklasse                                                                      | diskret             |                      |                     |
| ) ^ 2                                                                                               |                     |                      |                     |
| <b>Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale</b>                                                 |                     |                      |                     |
| Baujahresklasse                                                                                     |                     |                      |                     |
| Ausprägung                                                                                          | Basis               |                      |                     |
| 1875 bis 1918                                                                                       | 2,34                |                      |                     |
| 1919 bis 1948                                                                                       | 0,01                |                      |                     |
| 1949 bis 1969                                                                                       | 2,10                |                      |                     |
| 1970 bis 1989                                                                                       | 7,56                |                      |                     |

Bewertungsobjekt

164.943,16  
25  
2,4  
434  
0,01

© Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023, S. 236

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren bilden Grundstücksverkäufe von 11/2020 bis 06/2022 die Grundlage. Um der aktuellen Marktsituation mit sinkenden Kaufpreisen und Erwerbsvorgängen gerecht zu werden<sup>11</sup>, halte ich einen 8 %-Abschlag auf den Sachwertfaktor für sachge-  
recht. Der (endgültige) Sachwertfaktor ergibt sich somit zu  $0,94 \times 0,92 = 0,86$ .

<sup>11</sup> <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/aktuelle-grundstuecksmarktinformationen.html>

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

##### Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Brutto-Grundfläche \* Normalherstellungskosten 2010 \* Zu-/Abschlag \* Baupreisindex  
 276,17 m² \* 767,00 €/m² \* 1,00 \* 178,3 /100 = 377.679,32 €

##### Lineare Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer 32 Jahre  
 60,00% der Gebäudeherstellungskosten - 226.607,59 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**  
**(ohne Außenanlagen)** = 151.071,73 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen**  
**und sonstigen Anlagen (nach aktuellem Zeitwert)**  
 2,00% des Gebäudewertes + 3.021,43 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** = 154.093,16 €  
**Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** + 10.850,00 €

**vorläufiger Sachwert** = 164.943,16 €  
**Sachwertfaktor (Marktanpassung)** x 0,86

**marktangepasster vorläufiger Sachwert** = 141.851,12 €

##### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden  
 pauschal geschätzt  
 123,00 m² x 200,00 €/m² Wohnfläche - 24.600,00 €

**Sachwert des Grundstücks** = 117.251,12 €  
**rd.** 117.000,00 €

**je m² Wohnfläche 951,00 €**

## 4.5 Vergleichswertermittlung

Die nachfolgende zur Stützung verwendete Vergleichswertermittlung erfolgt unter Heranziehung der im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 angegebene Regressionsfunktion zur Berechnung des Gebädefaktors (=Vergleichswert) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis für die Baujahre vor 1991.

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis für die Baujahre vor 1991

Stichprobenumfang

Anzahl der Kauffälle:551

Merkmale

Spanne

Median

vonbis

Untersuchungszeitraum:11/202006/202207/2021

Kaufpreis:10.000 €392.700 €103.000 €

vorläufiger Sachwert:38.000 €371.000 €118.000 €

Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):7 €/m²100 €/m²25 €/m²

Gebäudestandard:1,03,42,0

Wohnfläche:56 m²260 m²120 m²

Grundstücksfläche:80 m²1.939 m²645 m²

wirtschaftliche Restnutzungsdauer:11 Jahre61 Jahre25 Jahre

Baujahr:187019891930

Unterkellerung:0 %100 %50 %

Garagen031

Regressionsfunktion

multipl. Bestimmtheitsmaß0,68

Variationskoeffizient0,33

Zeitlicher Bezug03/2022

Gebädefaktor =

€/m²

Minimum

Maximum

( - 24,07233

+ 119,42433 x Wohnfläche ^ -0,15

- 63,22464 x Bodenrichtwert ^ -0,17

+ 9,56500 x Gebäudestandard

+ 0,26188 x Grundstücksfläche ^ 0,5

+ 1,02945 x Baujahresklasse

+ 1,21766 x Kellergeschoss

+ 0,82529 x Garage

) ^ 2

Bewertungsobjekt

123

25

2,4

434

1,82

3,06

0,83

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Baujahresklasse

Kellergeschoss

Garage

AusprägungBasis

AusprägungBasis

AusprägungBasis

1870 bis 19181,140% bis 20%1,13keine0,83

1919 bis 19481,8221% bis 79%1,82eine2,21

1949 bis 19692,6980% bis 100%3,06zwei2,56

1970 bis 19894,41dreizwei2,56

© Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023, S. 180

Unter Anwendung der oben genannten Regressionsfunktion und der angegebenen Daten des Bewertungsobjektes ergibt sich ein vorläufiger Gebädefaktor für das Bewertungsobjekt von 1.028 €/m² Wohnfläche. Aufgrund rückläufiger Preisentwicklung halte ich einen 8 %-Abschlag für sachgerecht.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> vgl. auch Erläuterungen zum Sachwertfaktor

$$\begin{aligned}\text{Vorläufiger Vergleichswert} &= \text{Wohnfläche} \times \text{Gebäundefaktor} \\ 123 \text{ m}^2 \times 1.028 \text{ €/m}^2 \times 0,92 &= \mathbf{116.328,48 \text{ €}} \\ &\mathbf{\underline{\underline{\text{rd. } 116.000,00 \text{ €}}}} \\ &\mathbf{\text{pro m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad \quad \quad 943 \text{ €}}\end{aligned}$$

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von rd. 116.000 €. Dieser Wert gilt als Orientierungswert, in dem nicht alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden können.

#### **4.6 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 07.09.2023**

Auftragsgemäß soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- welche Mieter und Pächter vorhanden sind, und wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§§ 26, 27 WEG); sind Mietkautionen geleistet oder / und Mietvorauszahlungen erfolgt  
Das Bewertungsobjekt wird zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Mieter und Pächter sind nicht vorhanden sowie kein Verwalter nach dem WEG.
- wird ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),  
Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang),  
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- besteht Verdacht auf Hausschwamm besteht,  
Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
- bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,  
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht (vgl. Anlage 7).
- ob evtl. Überbauten bestehen,  
Überbauten bestehen nicht.
- ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist,  
Eine Gebäudeversicherung ist auskunftsgemäß vorhanden.
- ob ein Energiepass vorliegt,  
Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen,  
Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor (vgl. Anlage 7).
- bei Erbbaurechten ist der Wert der Erbbauzinsreallast anzugeben.  
trifft nicht zu

#### 4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstückes 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Sachverständige ermittelt den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes, der weiter als Verkehrswert bezeichnet wird.

Das zu bewertende Grundstück war am Tage des Ortstermins zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Für die Entscheidungsfindung wurde die Ermittlung des Sach- und Vergleichswertes vorgenommen.

Folgende Werte werden im Gutachten ausgewiesen:

- Sachwert des Grundstückes **117.251,12 €**  
**rd. 117.000,00 €**
- Vergleichswert des Grundstückes **116.328,48 €**  
**rd. 116.000,00 €**

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht, also überwiegend bei eigengenutzten Grundstücken. Es kann hier als fachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dieser Immobilien angesehen werden.

Der Hauptanwendungsfall des Sachwertverfahrens liegt im Eigenheimbereich, da der Eigentümer nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objektes investierten Kapitals rechnet, denn er betrachtet das Grundstück nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage.

Da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Praxis der Verkehrswertermittlung nahezu ausschließlich im Wege des Sachwertverfahrens bewertet werden, bestimme ich den Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert. Zur Stützung wurde der Vergleichswert ermittelt.

Der wohnflächenbezogene Wert beträgt bei einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> 951 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 wurden auf dem Teilmarkt von teilsanierten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr bis 1948 in Dörfern von Sachsen-Anhalt 300 Kauffälle mit einem mittleren Kaufpreis von 1.000 €/m<sup>2</sup> und einer mittleren Wohnfläche von 126 m<sup>2</sup> registriert.

Unter Beachtung der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes, wie Baujahr (ca. 1930), Wohnfläche (123 m<sup>2</sup>), einfacher Lage- und mittlerer Wohnwertmerkmale sowie der aktuellen Marktsituation halte ich den ermittelten Wert von 951 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für korrekt bemessen und ausreichend gestützt.

In Würdigung aller wertrelevanten Faktoren und Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39343 Ingersleben, Ortsteil Eimersleben, Gatze 24 D

|                          |              |                     |                             |
|--------------------------|--------------|---------------------|-----------------------------|
| Grundbuch<br>Eimersleben | Blatt<br>573 | lfd. Nr.<br>1       |                             |
| Gemarkung<br>Eimersleben | Flur<br>2    | Flurstück<br>531/56 | Größe<br>434 m <sup>2</sup> |

zum Wertermittlungstichtag 19.10.2023 mit rd.

**117.000,00 €**

**in Worten: Einhundertsiebzehntausend Euro**

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



Wolmirstedt, den 13.11.2023

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Kffr./Dipl.-Wirt.-Ing.(FH) Steffi Bergmann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**BauO LSA:** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

**DIN 277** Ausgabe Juni 1987 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zul. geä. durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)

**ImmoWertV 2021:** Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zul. geä. durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte:** Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 sowie Bodenrichtwertkarte für Bauland, Stichtag 01.01.2022

**Kleiber(2017):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Köln

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel(2018):** Baukosten 2018; Essen

**Sommer/Kröll/Piehler(2020):** Grundstücks- und Gebäudewertermittlung; Freiburg

**Sprengnetter(2023):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar; Sinzig (Loseblattsammlung)

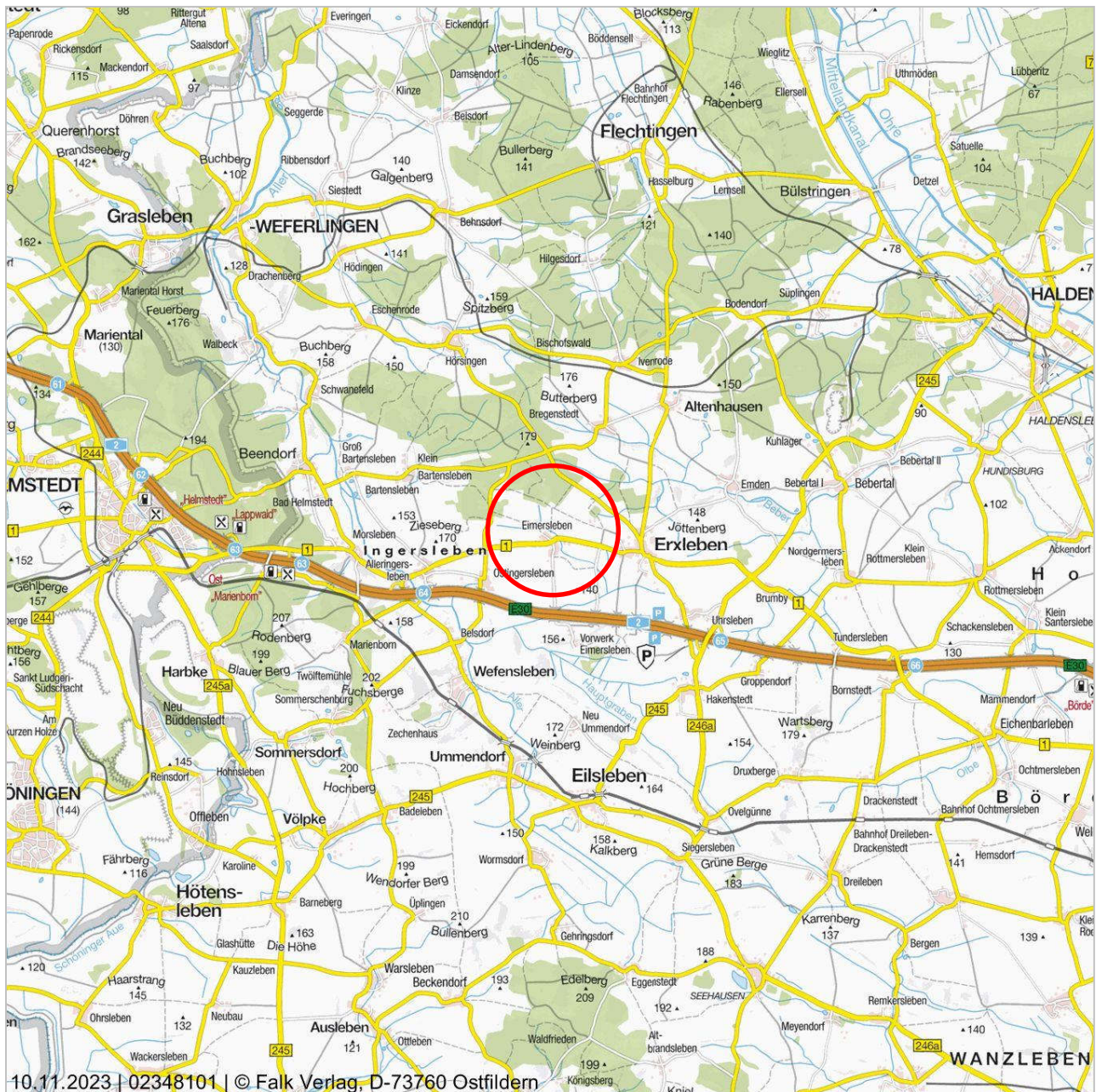
**Tillmann/Kleiber/Seitz(2017):** Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken

## 6 Verzeichnis der Anlagen

|        |   |                                                                                            |
|--------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage | 1 | Übersichtskarte                                                                            |
| Anlage | 2 | Stadtplan                                                                                  |
| Anlage | 3 | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland                                             |
| Anlage | 4 | Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftskataster<br>(darstellende Angaben) |
| Anlage | 5 | Grundrisskizzen KG, EG, DG                                                                 |
| Anlage | 6 | Auskunft aus dem Altlastenkataster                                                         |
| Anlage | 7 | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis                                                      |
| Anlage | 8 | Planungsrechtliche Beurteilung<br>einschl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan              |
| Anlage | 9 | Fotodokumentation                                                                          |

## Übersichtskarte

## Anlage 1



10.11.2023 | 02348101 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

### Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

## Stadtplan

## Anlage 2



10.11.2023 | 02348101 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

**Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

## Anlage 3



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Sachsen-Anhalt**

Geschäftsstelle:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Auszug aus der  
Bodenrichtwertkarte  
für Bauland**

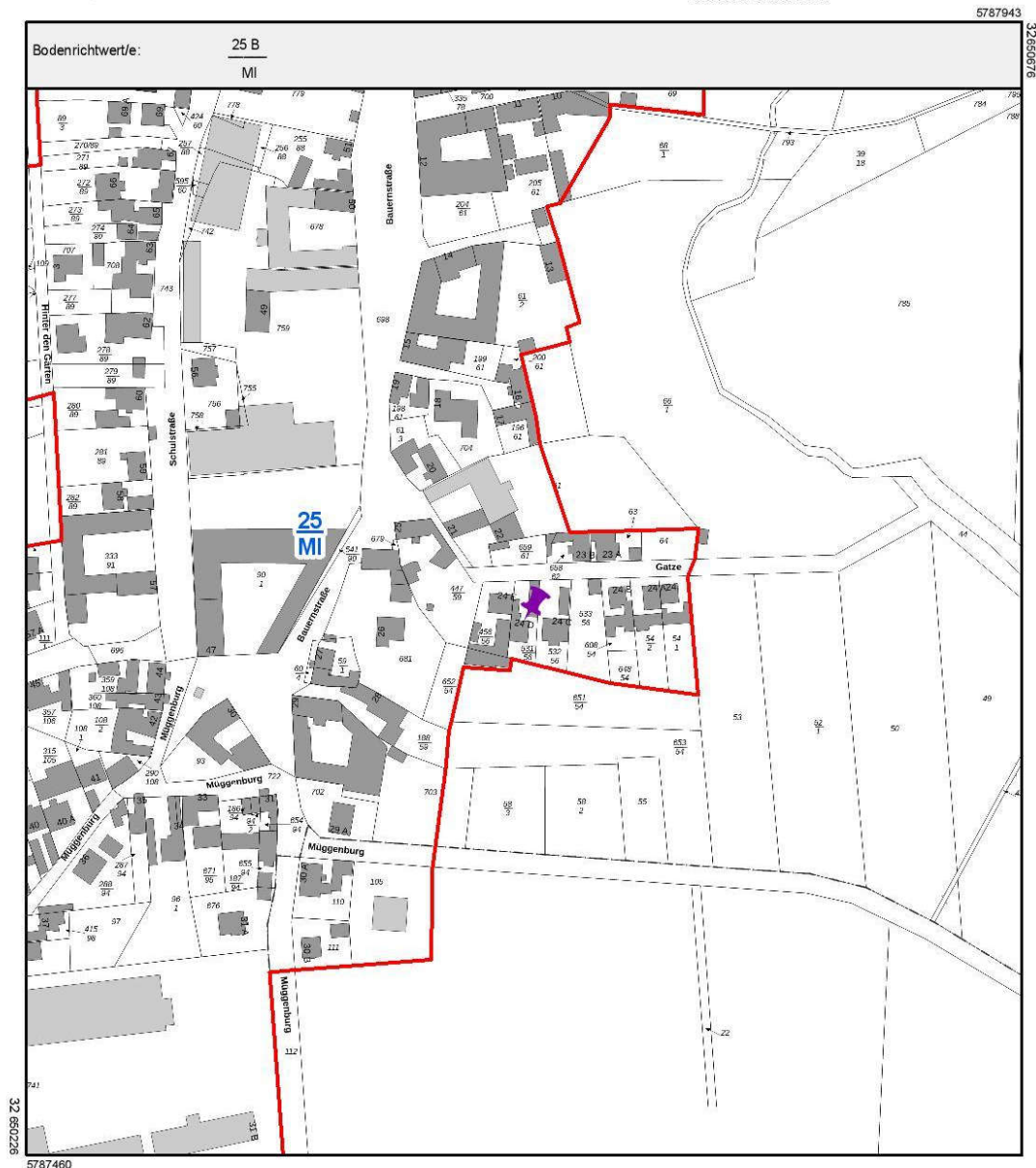
**Stichtag: 01.01.2022**

Flurstück: 00531/0056  
Flur: 002  
Gemarkung: Eimersleben

Gemeinde: Ingersleben  
Kreis: Börde

**Bodenrichtwertkarte 1:2.500**

Erstellt am 09.10.2023



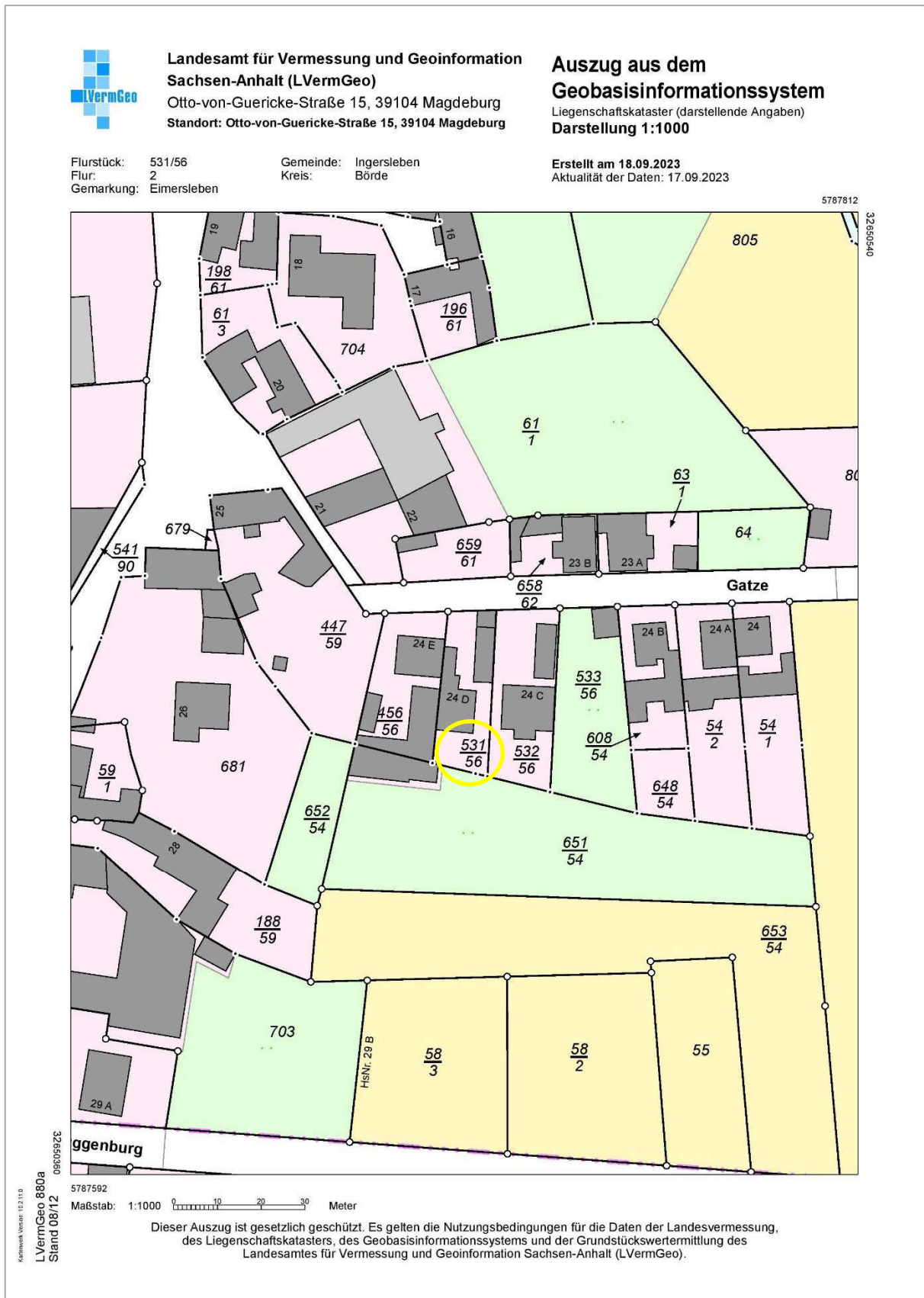
LVermGeo 729  
Stand 02/17

Maßstab: 1:2500 0 25 50 75 Meter

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).

## Auszug aus dem Geobasisinformationssystem Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)

## Anlage 4



## Grundrisskizzen

### Kellergeschoss

## Anlage 5

Seite 1 von 3

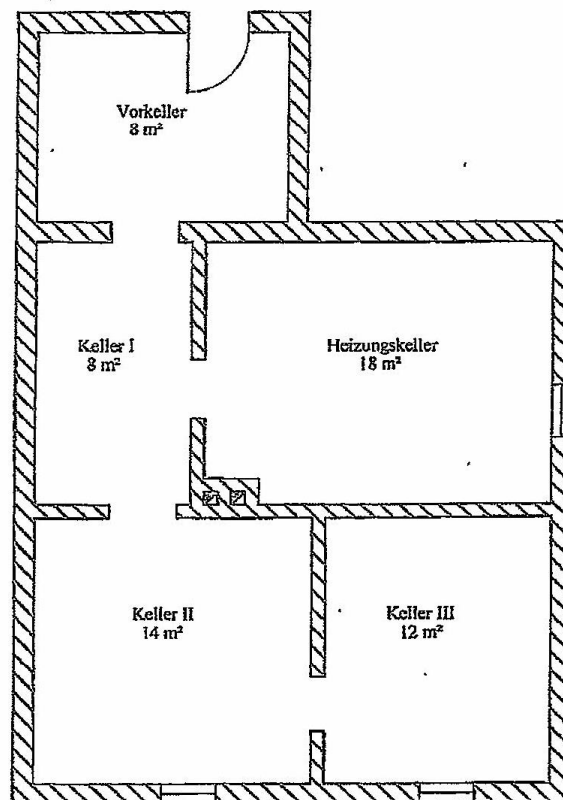
Grundriss

Kellergeschoss

Wohnhaus Gatze 24 d

Maßstab ca. 1 : 75

39343 Eimersleben

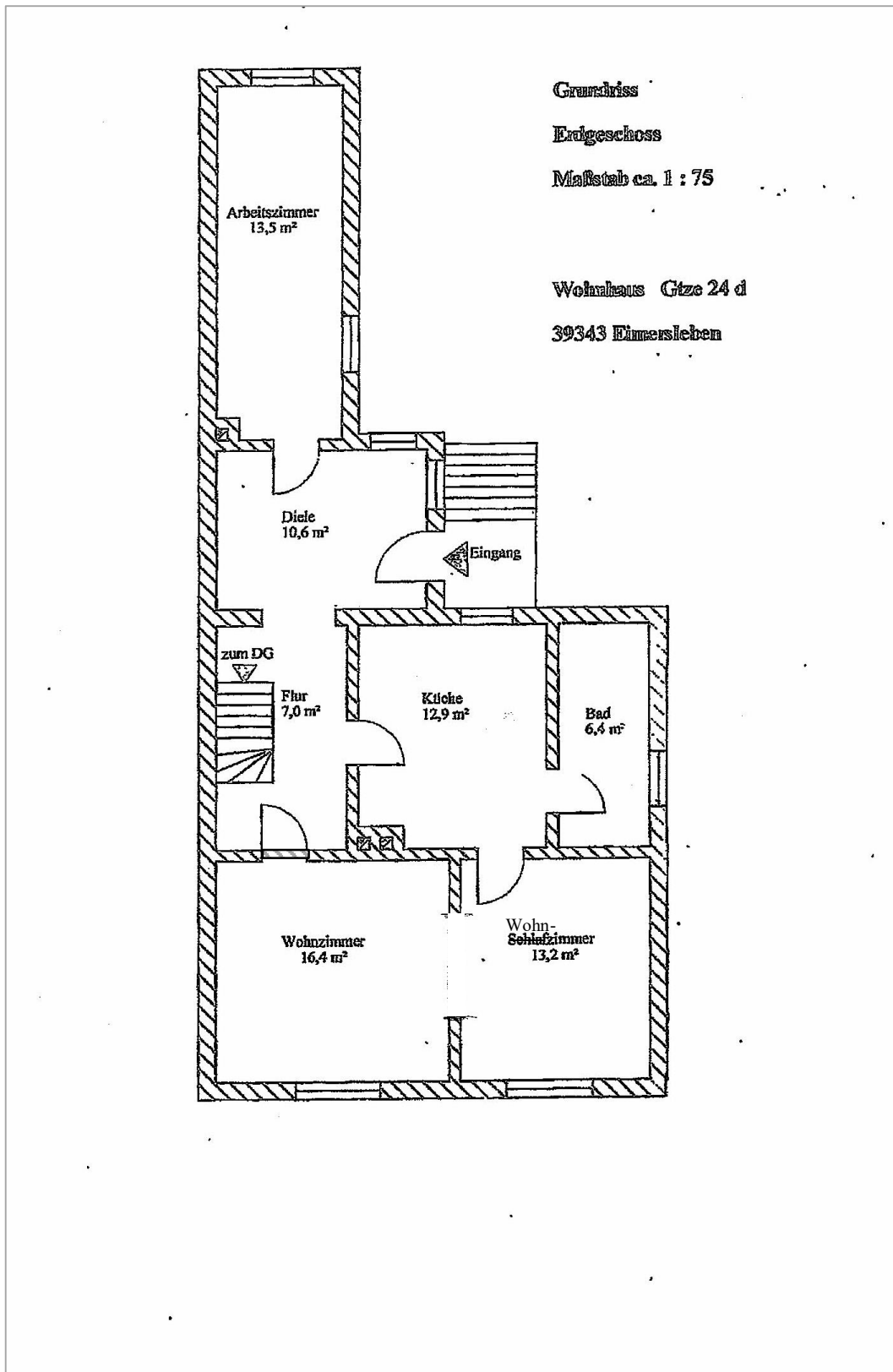


## Grundrisskizzen

### Erdgeschoss

## Anlage 5

Seite 2 von 3



## Grundrisskizzen

### Dachgeschoss

## Anlage 5

Seite 3 von 3

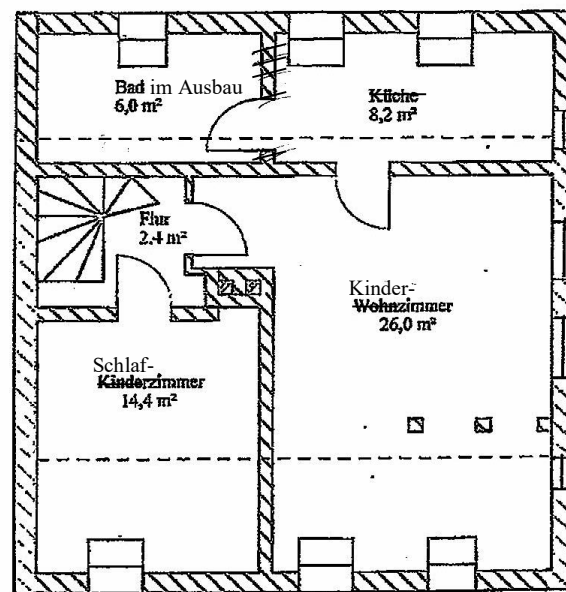
Grundriss

Dachgeschoss

Wohnhaus Gatze 24 d

Maßstab ca. 1 : 75

39343 Eimersleben



## Auskunft aus dem Altlastenkataster

## Anlage 6

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Kffr./Dipl.-Wirt.-Ing.(FH) Steffi Bergmann  
Jersleber Straße 14

39326 Wolmirstedt



**Landkreis  
Börde**  
Der Landrat

Dezernat 3

Amt für Planung und Umwelt

SG Abfallüberwachung  
Untere Abfall- u.  
Bodenschutzbehörde

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
Beschluss 9 K 22/23 13.09.2023

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
70.40.04/Alt/259/23-MW

Datum:  
22.09.2023

Sachbearbeiter/in:  
Herr Wegwerth

Haus / Raum:  
2 202a

Telefon / Telefax:  
+49 3904 7240-4350  
+49 3904 7240-54150

E-Mail:  
mark.wegwerth@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

Sprechzeiten:  
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr  
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Börde  
BIC: NOLADE21HDL  
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde  
BIC: NOLADE21HDL  
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54

### Auskunft aus dem Altlastenkataster Gemarkung Eimersleben, Flur 2, FSt. 531/56

Sehr geehrte Frau Bergmann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Flurstück 531/56 der Flur 2, Gemarkung Eimersleben ist im Atlas-  
tenkataster des Landkreises Börde nicht registriert.

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätz-  
lich nicht ausgeschlossen werden.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie  
zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als  
Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

M. Wegwerth

Anlagen: Kostenbescheid



## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

## Anlage 7



**Landkreis  
Börde**  
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau  
Steffi Bergmann  
Sachverständigenbüro  
Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt

Dezernat 3  
Bauordnungsamt  
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
2023-03231-pk

Datum:  
18.09.2023

Sachbearbeiter/in:  
Frau Preißer

Haus / Raum:  
2 / 220b

Telefon / Telefax:  
03904/72406281  
03904/724056610

E-Mail:  
karina.preisser@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

Sprechzeiten:  
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr  
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Börde  
BIC: NOLADE21HDL  
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde  
BIC: NOLADE21HDL  
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54

**Vorhaben:** Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie  
zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandun-  
gen (Geschäfts-Nr. AG Haldensleben 9 K 22/23)  
Ingersleben OT Eimersleben, Gatze 24 D

| Gemarkung:  | Flur: | Flurstück: |
|-------------|-------|------------|
| Eimersleben | 2     | 531/56     |

### Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Bergmann,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Flurstück(en) mit den  
angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast sowie keine  
begünstigende Baulast i.S. des § 82 BauO LSA eingetragen ist.

Des Weiteren gibt es zu dem oben genannten Flurstück derzeit keine  
baubehördlichen Beschränkungen bzw. Beanstandungen.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrich-  
tende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenfestsetzungsbescheid.

Mit freundlichem Gruß  
i.A.

Preißer  
Sachbearbeiterin



Zertifiziert seit 2018  
audit berufundfamilie

## Planungsrechtliche Beurteilung

## Anlage 8 Seite 1 von 2

**Von:** Mareen Cieslik <m.cieslik@vg-flechtingen.de>  
**Gesendet:** Montag, 18. September 2023 10:50  
**An:** ing.bergmann@t-online.de  
**Betreff:** Planauskunft - Grundstück Eimersleben Flur 2 Flurstück 531/56  
**Anlagen:** Gemeinde Ingersleben.pdf; Auszug aus dem FNP OT Eimersleben.pdf

Sehr geehrte Frau Bergmann,

dass o.g. Flurstück wird im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen (siehe Anlage). Es befindet sich nicht im Geltungsbereich eines B-Plans, ist jedoch gem. §34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. Festsetzungen hinsichtlich städtebaulicher Satzungen bestehen nicht. Des Weiteren sind in absehbarer Zeit keine Erschließungsbeiträge zu erwarten. Bezüglich der Versorgungsleitungen zum Grundstück wenden Sie sich bitte an die zuständigen Versorgungsunternehmen (siehe Anlage).

Mit freundlichen Grüßen

Cieslik  
Sachbearbeiterin Bauamt

Verbandsgemeinde Flechtingen  
Lindenplatz 11-15  
39345 Flechtingen

Tel.: 039054/986-138  
Fax: 039054/986-126  
E-Mail: [info@vg-flechtingen.de](mailto:info@vg-flechtingen.de)

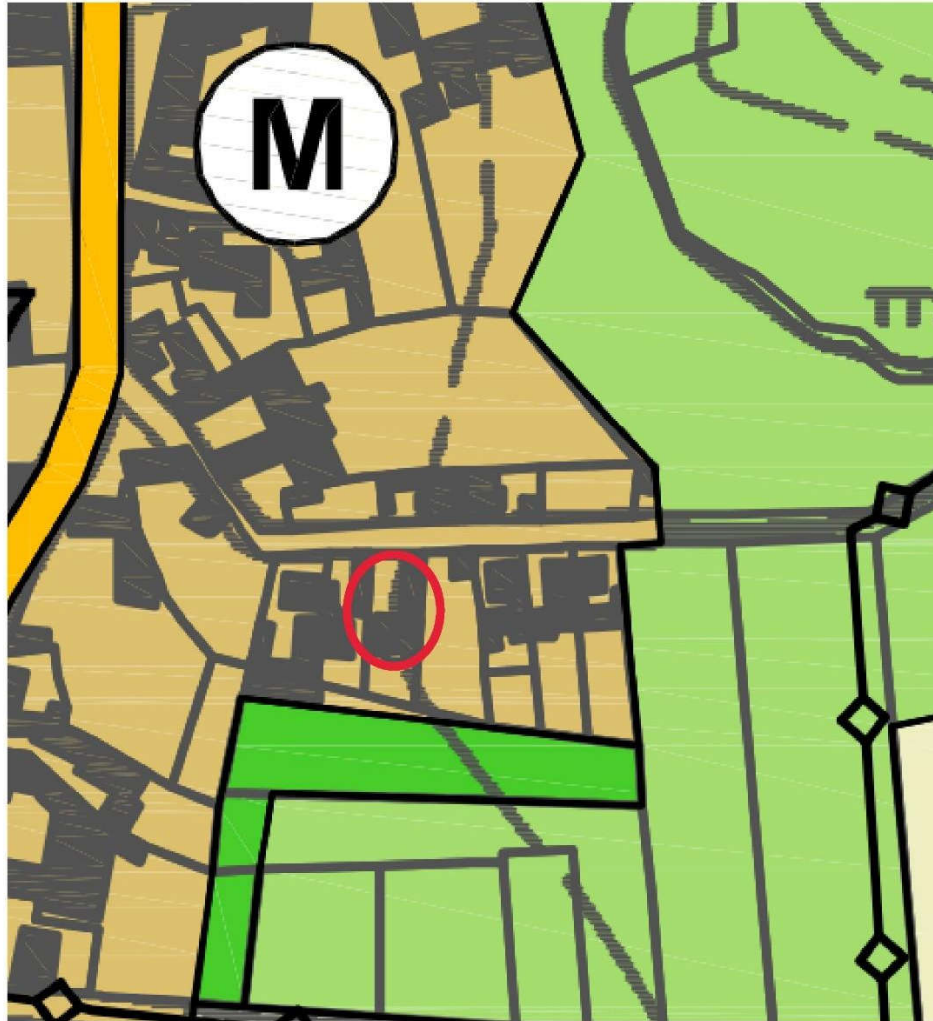
## Planungsrechtliche Beurteilung

hier Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## Anlage 8

Seite 2 von 2

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



## Fotodokumentation

## Anlage 9

Seite 1 von 6

### 1 Grundstücksstraßenansicht (Nordwestseite)



### 2 Einfamilienhaus Straßenansicht (Nordostseite)



## Fotodokumentation

## Anlage 9 Seite 2 von 6

### 3 Einfamilienhaus mit schadhafter Hauseingangstreppe



### 4 Einfamilienhaus Giebelansicht (Südostseite)



## Fotodokumentation

## Anlage 9

Seite 3 von 6

### 5 Einfamilienhaus Rückansicht (Südseite)



### 6 Einfamilienhaus mit Abstellschuppen und Freisitz (Südostseite)



## Fotodokumentation

## Anlage 9

Seite 4 von 6

### 7 Stallgebäude (Nordwestseite)



### 8 Garage Straßenansicht (Nordostseite)



## Fotodokumentation

## Anlage 9 Seite 5 von 6

### 9 Stallgebäude mit schadhafter Dachdeckung



### 10 Stallgebäude Giebelansicht (Südseite)



## Fotodokumentation

## Anlage 9

Seite 6 von 6

### 11 Grundstücksansicht in südöstlicher Richtung



### 12 Blick in die Straße Gatze in westlicher Richtung

