



Immobilienbewertung Bosselmann

Immobilienbewertung Bosselmann | Schleiufer 41 | 39104 Magdeburg

Amtsgericht Haldensleben
- 9 K 24/23 -
Stendaler Straße 18

39340 Haldensleben

Dipl.-Ing. Ök. Sabine Bosselmann

Von der IHK Magdeburg öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Tel.: + 49 (0) 391 555 6019
Fax.: + 49 (0) 391 555 6139

s.bosselmann@immobilienbewertung-
bosselmann.de

Datum: 09.02.2024
Unser Zeichen: 2023/87

GUTACHTEN

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



Objektart	Einfamilienhaus mit Nebenglass
Objektadresse	39326 Hohe Börde OT Hermsdorf Neue Straße 1
Grundstücksgröße	387 m ²
Wohnfläche	ca. 64 m ²
Baujahr / Modernisierungen	um 1900 / bisher nur partiell
Wertermittlungsstichtag	30.01.2024
Besonderheiten	Leerstand / unterstellte Freilegung

Ausfertigung PDF

Das Gutachten besteht aus 23 Seiten, inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Es wurde in drei Ausfertigungen in Papierform erstellt, davon eine für meine Unterlagen, sowie als PDF-Datei.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Makro- und Mikrolage.....	5
3.2	Gestalt und Form	5
3.3	Erschließung	5
3.4	Privatrechtliche Situation.....	6
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.1	Bodenwertermittlung	14
5.2	Vergleichswertermittlung	16
5.3	Verkehrs-/Marktwert.....	17
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	18
6.2	Verwendete fachspezifische Software.....	18

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts.....	19
Anlage 2:	Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der kleinräumigen Lage des Bewertungsobjekts.....	20
Anlage 3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks.....	21
Anlage 4:	Auskunft aus dem Altlastenkataster.....	22
Anlage 5:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	23



1 Allgemeine Angaben

Objektart/Objektadresse/ Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundstück (Normalfall), bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie Nebenglass in 39326 Hohe Börde OT Hermsdorf, Neue Straße 1 Grundbuch von Hermsdorf, Blatt 1334 Gemarkung Hermsdorf, Ifd. Nr. 1 Flur 4, Flurstück 496/59 387 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Haldensleben Stendaler Straße 18 39340 Haldensleben Auftrag vom 24.11.2023 (Eingang des Auftragsschreibens)
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung:	30.01.2024 <i>Anmerkung: Während der Besichtigung konnten das Wohnhaus und die Nebengebäude vollumfänglich besichtigt werden.</i>
Teilnehmer am Ortstermin:	die Miteigentümerin zu 1.1 sowie die unterzeichnende Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchabschrift vom 13.11.2023. Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft, bzw. abgefragt und überprüft: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster (online);• schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.12.2023;• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.12.2023;• schriftliche Auskunft (Email) inkl. Leitungsplan vom WWAZ vom 02.02.2024;• schriftliche Auskunft zu Bauplanungsrecht und Erschließungszustand von der Gemeinde Hohe Börde vom 22.12.2023;• digitale Bodenrichtwertauskünfte zu den Stichtagen 31.12.2020 und 01.01.2022;• Einsicht in das Online-Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt am 05.02.2024;• Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;• Grundstücksmarktberichte 2021 und 2023 des zuständigen Gutachterausschusses.



2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Derzeitige Nutzung / Mieter und Pächter**
Das gesamte Grundstück inkl. der vorhandenen Gebäude wird seit 2018 nicht genutzt. Mieter und Pächter sind nicht vorhanden.
- **Gewerbebetrieb**
Besteht augenscheinlich nicht.
- **Bewegliche Gegenstände, mögliches Zubehör**
Nicht vorhanden.
- **Verdacht auf Hausschwamm**
Verdacht auf Hausschwamm kann abschließend nicht ausgeschlossen werden.
- **Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**
Eine Bauakte war nach Auskunft des Kreisarchivs nicht vorhanden. Es wird angenommen, dass baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen nicht bestehen. Die Bewertung wird auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens ausgeführt.
- **Baulasten**
Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Börde vom 11.12.2023 besteht das Bewertungsobjekt betreffend keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 5).
- **Bodenverunreinigungen, Altlasten, Verdachtsflächen**
Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Börde vom 15.12.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster des Landkreis Börde registriert. Insofern wird Altlastenfreiheit unterstellt (vgl. Anlage 4).
- **Sonstige, wertbeeinflussende Besonderheiten**
Das Bewertungsobjekt ist seit 2018 leerstehend und wurde bis dahin nicht wesentlich modernisiert. Am Wohngebäude besteht ein umfangreicher Sanierungs-/Modernisierungsbedarf, der nach Einschätzung der Unterzeichnerin unwirtschaftlich erscheint. Bei dieser Wertermittlung wird die Freilegung des Grundstücks unterstellt.



3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Makro- und Mikrolage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Landkreis Börde
Gemeinde:	Hohe Börde
Ort und Einwohnerzahl:	Die Gemeinde Hohe Börde besteht aus insgesamt 14 Ortschaften (18.800 Einwohner) ¹ . Das Bewertungsobjekt befindet sich im OT Hermsdorf (1.700 Einwohner) ¹ .
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg (ca. 10 km) <u>nah gelegene größere Städte:</u> Wolmirstedt (ca. 14 km); Haldensleben (ca. 14 km); <u>Bundesstraßen:</u> B 1 in Irxleben (ca. 2 km) und B 71 (in ca. 5 km) <u>Autobahnauffahrt:</u> A 2 in ca. 2 km (Auffahrt Irxleben) oder A 14 in Dahlenwarsleben (ca. 5 km)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt ist in der gewachsenen Ortslage von Hermsdorf an der Kreisstraße 1150 gelegen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	zeitweise durch Straßenverkehr
topografische Grundstückslage:	weitestgehend eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: ca. 19 m mittlere Tiefe: ca. 21 m Grundstücksgröße: 387 m ² <i>fast rechteckige Grundstücksform</i>
--------------------------------------	---

3.3 Erschließung

Straßenart:	innerörtliche Durchgangsstraße (Kreisstraße)
Straßenausbau:	<u>Neue Straße:</u> Fahrbahn befestigt mit Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum nur vereinzelt gegeben

¹ Stand 31.12.2022; Quelle: https://www.wikipedia.org/wiki/Hohe_Börde; Zugriff am 05.02.2024



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück ist an das öffentliche Abwasser- und Trinkwassernetz angeschlossen und verfügt über einen Stromanschluss. Offene Erschließungsbeiträge sind, soweit bekannt, nicht vorhanden.

Wasser / Abwasser Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ)
August-Bebel-Straße 24
39326 Wolmirstedt

Strom / Avacon Netz GmbH
Ohrsleber Weg 5
38331 Helmstedt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
(vgl. Anlage 3)

Die vorhandenen Gebäude befinden sich jeweils in mehrseitiger Grenzbebauung. Weitergehende Einfriedung mit Mauer und Zaun.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Der Baugrund scheint hinreichend tragfähig.

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

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem unter Tz. 1 benannten Grundbuch vom 13.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) ein Zwangsversteigerungsvermerk. Die Eintragung hat keinen Einfluss auf diese Wertermittlung.

Anmerkung: Die Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Soweit bekannt, ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt geworden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 5)

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Landkreises Börde, Bauordnungsamt vom 11.12.2023 gibt es bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.



Denkmalschutz: Gemäß dem Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt (online-Abruf am 05.02.2024) besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz. Denkmalschutzrechtliche Belange sind demnach nicht zu berücksichtigen.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Objekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Eine Bauakte ist nach Auskunft des Kreisarchivs des Landkreis Börde nicht vorhanden. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass baubehördliche Beanstandungen nicht vorhanden sind. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. §5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsobjekt ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für die vorhandenen Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und kostenbetragserstattungsfrei. Offene Forderungen sind aktuell nicht bekannt.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

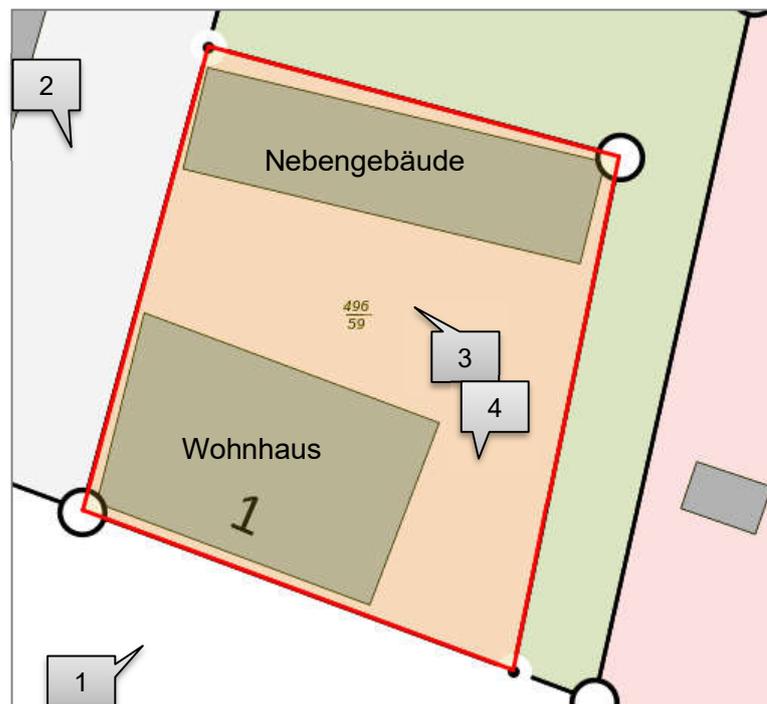
Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Sachsen-Anhalt-Viewer; Zugriff am 05.02.2024



Bild 1: straßenseitige Ansicht des Wohnhauses



Bild 2: Grundstücksansicht aus westlicher Richtung



Auf dem Grundstück befinden sich straßenseitig das Wohnhaus und rückwärtig ein massives Neben- (ehem. Stall-)gebäude. Zudem gibt es auf dem Grundstück diverse kleinere, eingeschossige Nebengebäude in einfacher Bauweise (tlw. auch mit Asbest ausgeführt).

Wohnhaus

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohngebäude, teilunterkellert (Kriechkeller), mit nicht zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss																																
Baujahr:	um 1900 (geschätzt)																																
Sanierung / Modernisierung:	1996 Einbau isolierverglaster Fenster inkl. Rollläden Badmodernisierung und Austausch der Haustür (Jahr unbekannt; Annahme: 2010)																																
Raumaufteilung:	<p>Das Wohnhaus verfügt im EG über zwei Zimmer, Küche, Bad, Eingang, Flur sowie einen Abstellraum. Während der Besichtigung wurde die Wohnfläche mittels Grobaufmass wie folgt ermittelt:</p> <table><tr><td>EG</td><td>Eingang</td><td>3,85 m²</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Flur</td><td>9,16 m²</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Zimmer 1</td><td>19,30 m²</td><td>Durchgangszimmer</td></tr><tr><td></td><td>Zimmer 2</td><td>10,20 m²</td><td>Gefangener Raum</td></tr><tr><td></td><td>Küche</td><td>10,00 m²</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bad</td><td>5,90 m²</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Raum</td><td>5,50 m²</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>63,91 m²</td><td></td></tr></table> <p>Insgesamt stehen somit ca. 64 m² Wohnfläche im Haus zur Verfügung. Zudem kann das nicht ausgebaute DG zu Abstellzwecken genutzt werden.</p>	EG	Eingang	3,85 m ²			Flur	9,16 m ²			Zimmer 1	19,30 m ²	Durchgangszimmer		Zimmer 2	10,20 m ²	Gefangener Raum		Küche	10,00 m ²			Bad	5,90 m ²			Raum	5,50 m ²				63,91 m ²	
EG	Eingang	3,85 m ²																															
	Flur	9,16 m ²																															
	Zimmer 1	19,30 m ²	Durchgangszimmer																														
	Zimmer 2	10,20 m ²	Gefangener Raum																														
	Küche	10,00 m ²																															
	Bad	5,90 m ²																															
	Raum	5,50 m ²																															
		63,91 m ²																															
Fundament:	vermutlich Streifenfundamente																																
Fassade:	verputzt und gestrichen																																
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk und Fachwerk																																
Geschossdecken:	über KG massive Kappendecke, sonst Holzbalken																																
Dach:	Giebeldach mit Hartsteineindeckung, Regenrinnen und –fallrohre aus Zinkblech																																
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz																																
Abwasserinstallationen:	Entsorgung in das zentrale Abwasserkanalnetz																																
Treppen:	Steintreppe in das Keller- und einfache Treppenanlage aus Holz in das Dachgeschoss, wahrscheinlich jeweils aus dem Baujahr																																
Heizung:	sofern vorhanden Einzelofen- oder Elektroheizung je Raum																																



Warmwasserversorgung:	keine
Lüftung:	herkömmliche Lüftung über Fenster
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit manuell betriebenen Rollläden aus Kunststoff oder einfach verglaste Fenster aus Holz; Fensterbänke innen Werzalit, außen Stein
Türen:	Eingangstür mit Verglasung aus Holz (einfacher DDR-Standard), Zwischentür aus Holz mit Verglasung; Innentüren aus Holz oder Holzwerkstoffen aus dem Baujahr oder DDR-Standard
Sanitärinstallationen:	Bad mit Wanne, WC und Waschbecken; weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität aus dem Jahr der Modernisierung; Fliesen bis ca. 1,60 m Höhe; Leitungsverläufe tlw. auf Putz
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung, Leitungsverläufe überwiegend auf Putz
Besondere Bauteile:	Eingangsvorbau mit Überdachung
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Bodenbeläge:	Fliesen, Linoleum oder ohne Belag
Decken- und Wandbekleidungen:	Putz mit einfacher Tapete, tlw. bereits entfernt; tlw. auch Fliesen oder nur Putz mit Anstrich; tlw. auch Paneel
Barrierefreiheit:	Das gesamte Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Barrierefreiheit kann nur mit umfangreichem Umbaumaßnahmen hergestellt werden.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebäude einen ungenügenden Energieeffizienzstandard aufweist.
Grundriss / Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung:	Der Unterhaltungszustand ist insgesamt mangelhaft. Umfangreichere, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängernde Maßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt. Sämtliche Wände verfügen über Mauerwerksfeuchte. Die Grundrissgestaltung ist entsprechend dem Baujahr gekennzeichnet von Durchgangszimmern und gefangenen sowie vergleichsweise kleinen Räumen. Für eine nachhaltige Nutzung sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Ausbau des Dachgeschosses und eine Veränderung der Grundrissgestaltung erforderlich. Nach Einschätzung der Unterzeichnerin übersteigen die hierfür erforderlichen Aufwendungen den Gebäudewert um ein erhebliches. Es wird der Abriss unterstellt.



Fotoansichten vom Wohnhaus



Eingang / Flur



Verteilung Strom



Bad



Zimmer



Kriechkeller



Dachboden

Nebengebäude



Bild 3: Hofansicht in Richtung nord-west



Bild 4: Hofansicht in Richtung Süden
(Hofzufahrt)



ehem. Stallgebäude: Außenansicht



ehem. Stallgebäude: Innenansicht

Das in Mauerwerksbauweise errichtete, nicht unterkellerte ehem. Stallgebäude ist wahrscheinlich bezüglich des Baujahrs dem des Wohnhauses gleichzusetzen. Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Zudem gibt es auf dem Grundstück diverse kleinere, eingeschossige Nebengebäude in einfacher Bauweise (tlw. auch mit Asbest ausgeführt), die hier nicht näher beschrieben werden. Vorliegend wird die Freilegung des Grundstücks unterstellt.

Außenanlagen

Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom; Einfriedungen (Mauer, Zaun); Hofbefestigungen



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34) oder
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das Bewertungsobjekt ist nach Zuschnitt und Größe der Wohnfläche zweifelsfrei für die Eigennutzung geeignet und wird auf dem örtlichen Grundstücksmarkt regelmäßig für eine solche nachgefragt. Dementsprechend sowie insbesondere aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Allerdings sind bei dem Bewertungsobjekt, wie bereits beschrieben, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, um eine Nutzung herbeizuführen. Dies ist vorliegend aufgrund der aktuellen Gesetzeslage, insbesondere in Bezug auf eine nachhaltige energetische Sanierung unwirtschaftlich, so dass vorrangig die Freilegung des Grundstücks in Betracht kommt.

Der Verkehrswert wird mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens sind eine ausreichende Menge hinreichend vergleichbarer Verkaufspreise oder entsprechende Vergleichsfaktoren erforderlich. Vorliegend erfolgt die Ableitung auf der Basis hinreichend vorhandener Vergleichskaufpreise. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.



5.1 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Der **Bodenrichtwert** in der Lage des Bewertungsobjekts beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	30.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	frei
Grundstücksfläche	387 m ²

Der Bodenrichtwert ist für die Dorflage in Hermsdorf definiert. Nach Freilegung entspricht das Bewertungsobjekt einem üblich geschnittenen Grundstück für eine Einfamilienhausbebauung. Nach den Erfahrungen der Unterzeichnerin ist ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bereit für ein freigelegtes Grundstück ebenso viel zu zahlen wie für ein neu erschlossenes Grundstück.

Aus ihrer Tätigkeit im Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt sind der Sachverständigen Kaufpreise bekannt, die 2022 in dem östlich des Bewertungsgrundstücks gelegenen neu erschlossenen Wohngebiet „Am Pappelwald“ gezahlt wurden. Im Mittel wurden (angepasst an den Wertermittlungsstichtag) 150,00 €/m² gezahlt bei einer Grundstücksgröße von 560 bis 730 m², i.M. 660 m². Diesen Bodenwert zieht die Sachverständige für die weiteren Anpassungen heran.



Bodenwertermittlung

beitragsfreier Bodenrichtwert (Vergleichspreis) (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 150,00 €/m²	
Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	30.01.2024	× 1,00	E1
Lage	mittlere Lage	einfachere Lage	× 0,90	E2
Fläche (m ²)	560 - 730	387	× 1,00	E3
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der bauli- chen Nutzung	WA (Allgemeines Wohngebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	E4
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 135,00 €/m²	
Fläche			× 387 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 52.245,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 insgesamt **52.245,00 €**.

E1

Der als Ausgangswert für die Bodenwertermittlung angesetzte Vergleichspreis ist bereits an die aktuellen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (Januar 2024) angepasst.

E2

Das durchschnittliche Richtwertgrundstück aus der Vergleichslage ist nicht unmittelbar an der Kreisstraße gelegen. Durch die Lage an der Kreisstraße ist zeitweise mit verstärkten Immissionen zu rechnen. Diesen Umstand würdigt die Sachverständige mit einem Abschlag in Höhe von 10%.

E3

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksgröße und der Höhe des Bodenwerts in der Lage des Bewertungsobjekts herausarbeiten können. Eine Flächenanpassung muss daher nicht erfolgen.

E4

Für das Bewertungsgrundstück wird nach Freilegung die Wohnnutzung angenommen. Eine diesbezügliche Anpassung muss daher nicht erfolgen.



5.2 Vergleichswertermittlung

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut. Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Befestigungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Altlasten, sonstige Lasten) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		52.245,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert		52.245,00 €
Marktanpassungsfaktor	x	1,00
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		52.245,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.500,00 €
Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks	=	26.745,00 €
	rd.	27.000,00 €

Außenanlagen

Da von der Freilegung des Grundstücks ausgegangen wird, wird auch davon ausgegangen, dass die Hausanschlüsse neu hergestellt werden. Sonstige, werthaltige Außenanlagen sind nicht vorhanden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

An dieser Stelle werden der Abriss und die Beräumung des Grundstücks berücksichtigt. Vorliegend wird geschätzt, dass ca. 850 m³ abgerissen bzw. beräumt werden müssen. Gemäß der vorliegenden Literatur [8] muss nach Anpassung an die aktuellen Wertverhältnisse mit ca. 30 €/m³ umbauten Raum gerechnet werden. Dieser Wert deckt sich auch mit den Erfahrungen der Sachverständigen. Insgesamt kommen somit 25.500 € zum Abzug.

Plausibilisierung

Die Unterzeichnerin hat in der Vergangenheit mit dem zuständigen Gutachterausschuss Kaufpreisauswertungen von Grundstücken in gewachsenen Ortslagen mit abrissreifen Gebäuden durchgeführt. Im Ergebnis dessen hat sich gezeigt, dass in mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Lagen (Großstadtrandlage) trotz erforderlicher Abrissmaßnahmen i.d.R. der Bodenrichtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück in der Lage gezahlt wird. Bezogen auf das Bewertungsgrundstück bedeutet dies: $60^2 \text{ €/m}^2 \times 1,15^3 = \text{rd. } 70 \text{ €/m}^2 \times 387 \text{ m}^2 = \text{rd. } 27.000 \text{ €}$.

² Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjekts, vgl. S. 14

³ Anpassung an die aktuellen Wertverhältnisse nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss



5.3 Verkehrs-/Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **27.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrs(Markt)wert** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das fiktiv unbebaute Grundstück in 39326 Hohe Börde OT Hermsdorf, Neue Straße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Hermsdorf</i>	<i>1334</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hermsdorf</i>	<i>4</i>	<i>496/59</i>	<i>387 m²</i>

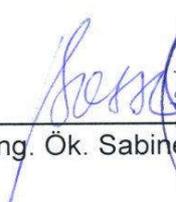
wird zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 geschätzt mit rd.

27.000,00 €.

in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro

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

Magdeburg, den 09. Februar 2024


Dipl.-Ing. Ök. Sabine Bosselmann


Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14)

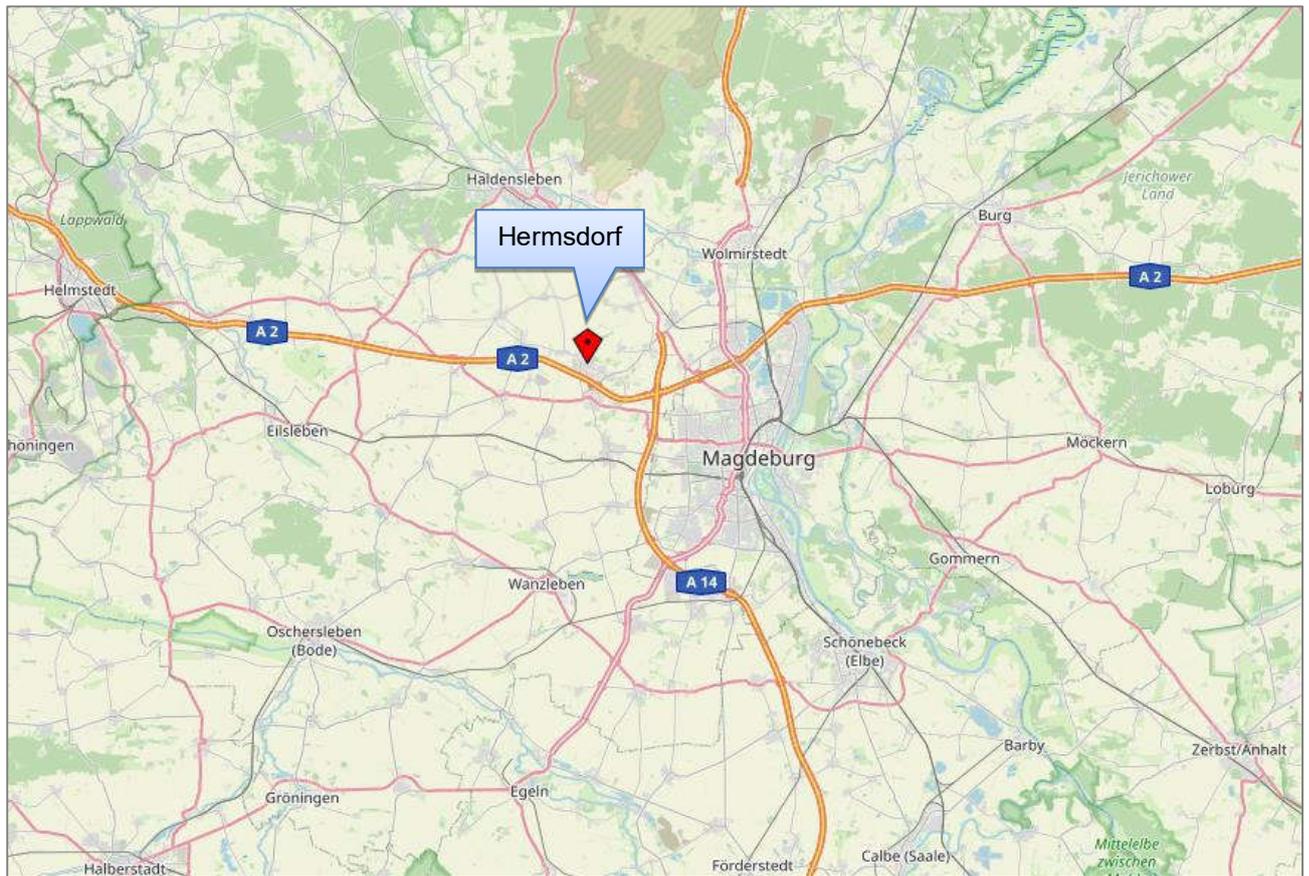
6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten, 9. Auflage; Verlag: Bundesanzeiger, 2020
- [7] Kleiber: WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. Auflage; Verlag: Bundesanzeiger, 2010
- [8] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2012, 21. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [9] Morgenstern, Dr.-Ing. Matthias: Seminarunterlagen Altlasten und Wertermittlung; Verband der Bausachverständigen des Landes Sachsen-Anhalt e.V. vom 21.04.2018
- [10] Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunck: Typische Bauschäden im Bild, 2. Auflage; Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2014

6.2 Verwendete fachspezifische Software

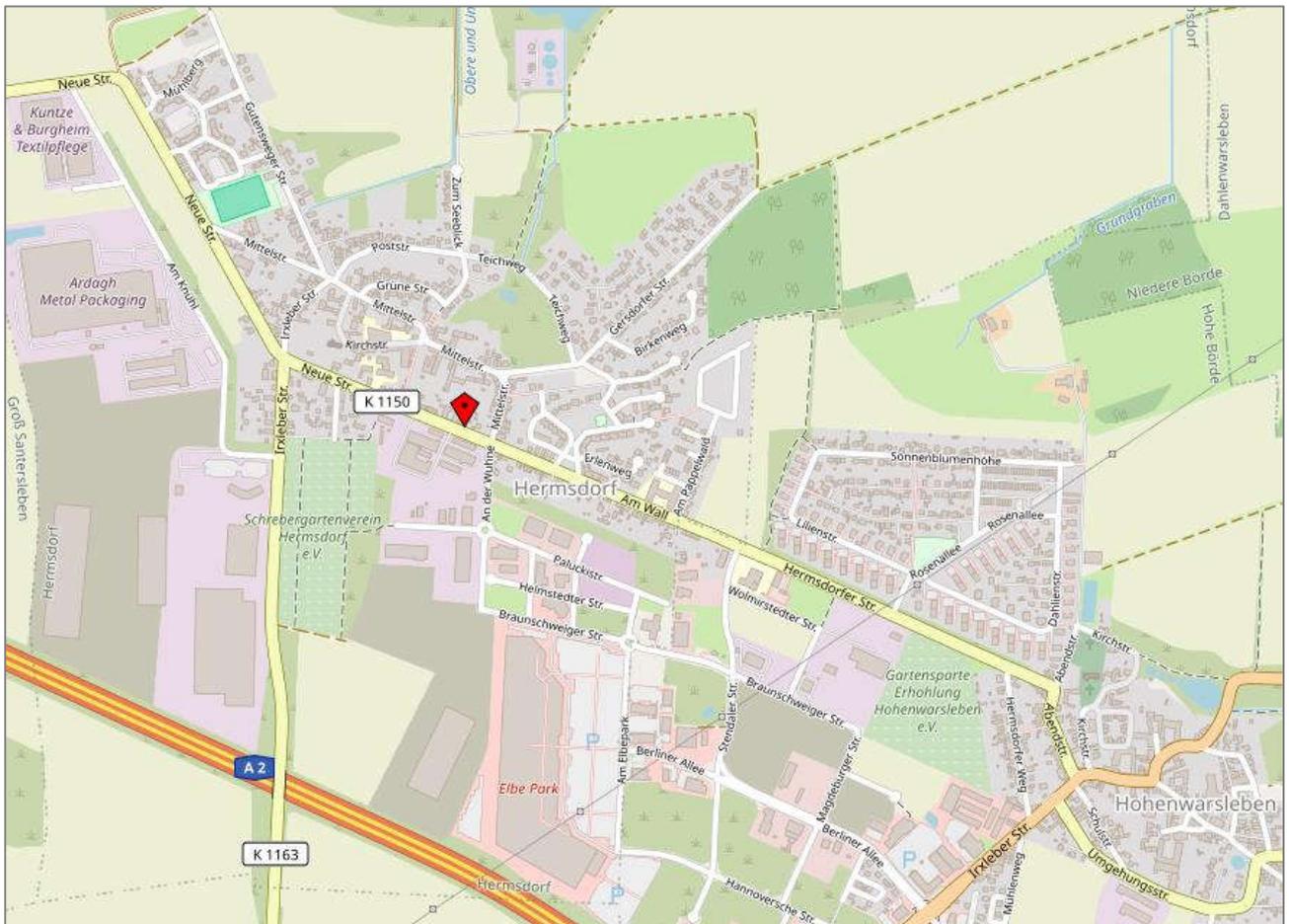
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand Februar 2024) erstellt.

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: © Openstreetmap-Mitwirkende

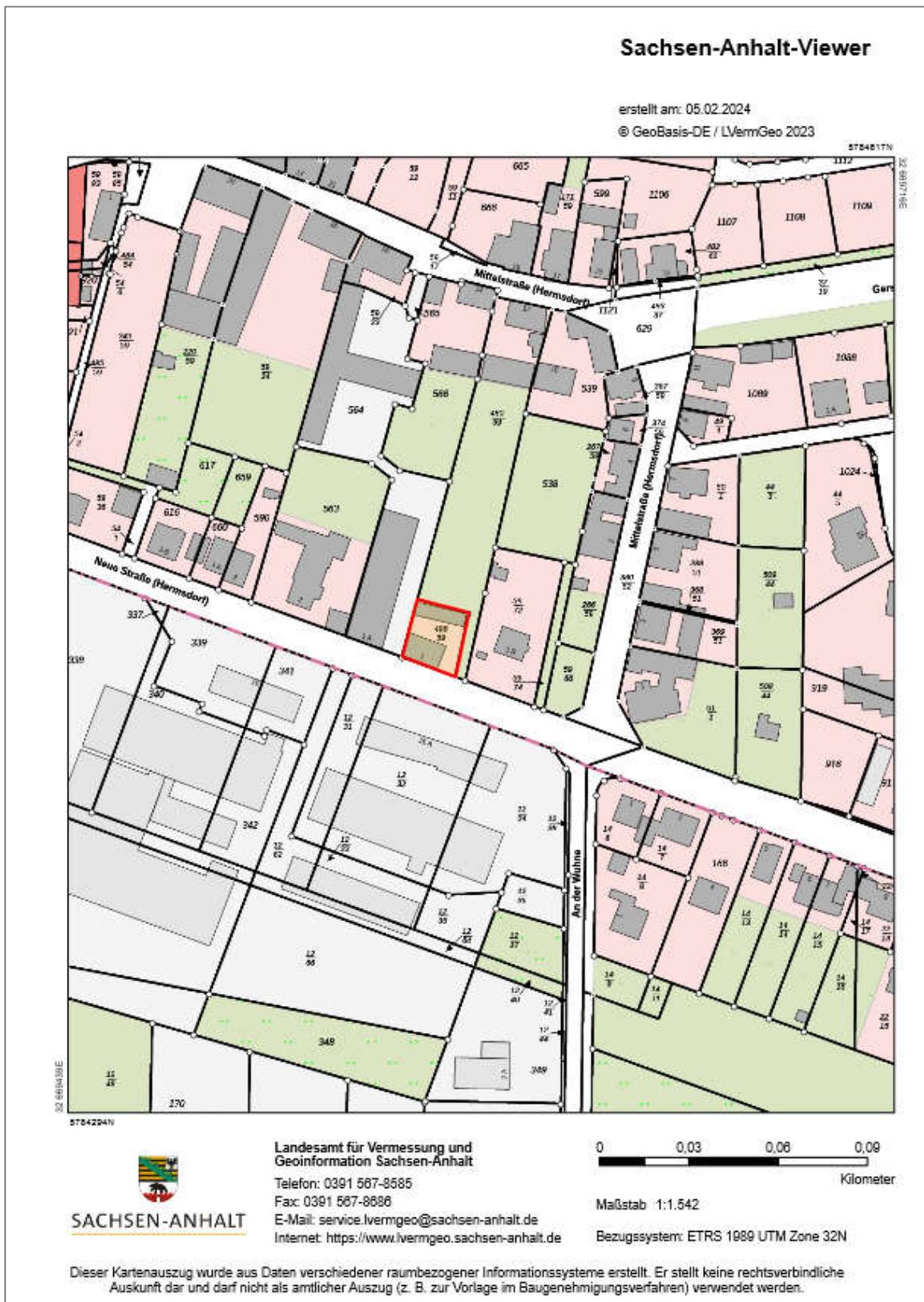
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan
mit Kennzeichnung der kleinräumigen Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: © Openstreetmap-Mitwirkende



Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Sachsen-Anhalt-Viewer; Zugriff am 05.02.2024



Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

		
Landkreis Börde Der Landrat		
Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben		
Immobiliensbewertung Bosselmann Schleiufer 41 39104 Magdeburg		
Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Hohe Börde OT Hermsdorf, Neue Straße 1		
Gemarkung: Hermsdorf	Flur: 4	Flurstück: 496/59
Bescheinigung		
Sehr geehrte Damen und Herren,		
hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Flurstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit <u>keine</u> Baulast i.S. des § 82 BauO LSA eingetragen ist.		
Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenfestsetzungsbescheid.		
Mit freundlichem Gruß i.A.		
 Kühnel Sachbearbeiterin		
Dezernat 3 Bauordnungsamt SG Bauverwaltung		
Ihr Zeichen / Nachricht vom: 2023/87		
Mein Zeichen / Nachricht vom: 2023-04195-kü		
Datum: 11.12.2023		
Sachbearbeiter/in: Frau Kühnel		
Haus / Raum: 2 / 220b		
Telefon / Telefax: 03904/72406235 03904/724056610		
E-Mail: gabriela.kuehnel@landkreis-boerde.de		
Besucheranschrift: Trittsstraße 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 Mittelungen ohne elektronische Signatur		
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		
		

Quelle: © Landkreis Börde, Bauverwaltung