



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Diplom-Ing. Beatrix Müller

Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

Mitglied im Verband der Bausach-
verständigen des Landes Sachsen-Anhalt
e. V.

Telefon: 039207/ 80739
Email: info@mueller-svb.de

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Datum: 30.08.2023
Az.: 004/2023

Geschäftszeichen: 9 K 28/22

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer denkmalgeschützten Wohnanlage
bebaute Grundstück
in

**39343 Hohe Börde OT Schackensleben (Klein Santersleben),
Am Sportplatz 12, 14, 15, 16, 17**



Der **Verkehrswert** des Grundstücks
wurde zum Stichtag 30.03.2023 ermittelt mit rd.

1,00 €.

Ausfertigung Nr. 3- Internetausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhäuser.....	11
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Ertragswertermittlung	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten.....	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	29
6	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer denkmalgeschützten Wohnanlage
Objektadresse:	Am Sportplatz 12, 14, 15, 16, 17 39343 Hohe Börde OT Schackensleben (Klein Santersleben)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schackensleben, Blatt 844, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schackensleben, Flur 7, Flurstück 431 (1.780 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Haldensleben soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	30.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung:	30.03.2023 Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht durch Einschreiben informiert.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Trotz mehrmaliger Anschreiben hat der Eigentümer/Schuldner nicht reagiert. Der Sachverständigen lagen von dieser Seite keine Objektunterlagen und –informationen vor.
Besichtigungsumfang:	Die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte;
- vom zuständigen Gutachterausschuss Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Unteren Bodenschutzbehörde schriftliche Auskunft zu Altlasten;
- von der Baubehörde Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Planungsrecht und zur beitragsrechtlichen Situation;
- von der Gemeinde als Voreigentümer des Bewertungsgrundstücks telefonische Informationen zu Modernisierungen;
- Straßenkarte und Stadtplan über das Sprengnetter-Markdatenportal.

Des Weiteren wurden von der Sachverständigen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- IVD Immobilienpreisspiegel 2022/2023 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen des Gerichts:

a) ob **Miet- bzw. Pachtverhältnisse** bestehen

Hierzu lagen der Sachverständigen keine Informationen vor. Augenscheinlich waren 6 von 7 Wohnungen vermietet.

b) ob ein **Gewerbebetrieb** geführt wird (Art und Inhaber)

Beim Ortstermin wurde kein Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob **Maschinen oder Betriebseinrichtungen** vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)

Soweit ersichtlich waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Aufgrund der Außenbesichtigung kann hierzu keine Aussage erfolgen.

e) ob **baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen** bestehen

Es bestehen baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bezüglich der Feuerstätten. (vgl. Anlage 7)

f) ob **Überbauten** bestehen

Es besteht ein geringfügiger Überbau einer Gartenlaube an der nördlichen Grundstücksgrenze. (vgl. Anlage 5).

g) ob noch eine **Gebäudeversicherung** vorhanden ist

Hierzu lagen der Sachverständigen keine Informationen vor.

h) ob ein **Energieausweis** vorliegt

Hierzu lagen der Sachverständigen keine Informationen vor.

i) ob **Eintragungen im Baulastenverzeichnis** bestehen

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Landkreis Börde

Der Landkreis Börde liegt als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis in Sachsen-Anhalt im Westen von Sachsen-Anhalt 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 sowie im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn an. Der Landkreis hat rd. 170.100 Einwohner (Stand Dezember 2021) *.

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Die Autobahnen A 2 und A 14 sowie zahlreiche Bundesstraßen durchqueren den Landkreis. Die wichtigsten Bahnstrecken sind die Verbindungen Magdeburg–Braunschweig, Magdeburg–Stendal, Magdeburg–Halberstadt und Magdeburg–Wolfsburg.

Ort, Einwohnerzahl: Hohe Börde OT Schackensleben (ca. 700 Einwohner) *

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Schackensleben ist eine dörflich geprägte Gemeinde im Landkreis Börde. Der Ort liegt ca. 25 km nordwestlich von Magdeburg in der Magdeburger Börde an der Olbe.

Das Ortsbild wird durch den Schornstein der ehemaligen Zuckerfabrik und der Molkerei geprägt, was auf den früheren wirtschaftlichen Reichtum des Ortes hinweist. In Schackensleben gibt es kleine Gewerbebetriebe, eine Kindertagesstätte und verschiedene Vereine wie die Pferdefreunde Schackensleben e.V., der Feuerwehrverein und ein Sportverein.

Über verschiedene Buslinien ist die Anbindung an die Nachbarorte gesichert. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Haldensleben (ca. 12 km entfernt)
Wolmirstedt (ca. 27 km entfernt)
Helmstedt (ca. 34 km entfernt)
Wolfsburg (ca. 70 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Magdeburg (ca. 25 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 4 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB 2 Anschlussstelle Bornstedt
(ca. 6 km entfernt)

Flughafen:
Hannover (ca. 130 km entfernt)
Berlin (ca. 170 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück liegt in Klein Santersleben in ruhiger und historisch gewachsener Wohnlage.

Schackensleben und die nördlich gelegene Ortslage Klein Santersleben werden durch die Olbe getrennt. Das Umfeld ist durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Gegenüber befindet sich der Sportplatz von Schackensleben.

Die Lage kann als mittlere Wohnlage in Klein Santersleben bewertet werden.

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 59 m

Grundstückstiefe:
ca. 30 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.780 m²

Bemerkungen:

trapezförmige schmale Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, Straße mit normalem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn mit Kleinpflaster befestigt, einseitig befestigter Gehweg vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Abwasser, Telefon (werden ortsüblich unterstellt)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauungen vorhanden (vgl. Anlage 3) An der nördliche Grundstücksgrenze besteht ein geringfügiger Überbau einer kleine Gartenlaube. (vgl. Anlage 5) Der Überbau wird als nicht wertrelevant eingeschätzt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.03.2023 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 7, Auskünfte) Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Augenscheinlich waren keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ersichtlich. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei unterstellt. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.01.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Schackensleben, Blatt 844 folgende Eintragungen: • Auflassungsvormerkung vom 30.03.2021, • Zwangsversteigerungsvermerk vom 27.09.2022.
--	--

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z. B. begünstigenden) Rechten sind der Sachverständigen nicht mitgeteilt worden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft zu Baulasten vom 02.03.2023 vor. (vgl. Anlage 7, Auskünfte) Das Baulastenverzeichnis enthält hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Auskunft der Denkmalbehörde Denkmalschutz im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA. (vgl. Anlage 7)

Der Sachverhalt wird durch den Ansatz erhöhter Bewirtschaftungskosten sachgerecht berücksichtigt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist lt. Email-Auskunft der Gemeinde vom 16.03.2023 im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des bereits realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Bauaktenarchiv des Landkreises waren keine Unterlagen zum Bewertungsgrundstück vorhanden.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Seitens des Bauordnungsamtes bestehen behördlichen Beanstandungen aufgrund der Mängel an den Feuerstätten des Bewertungsgrundstücks. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen lt. Email-Auskunft der Gemeinde vom 16.03.2023 nach BauGB beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit den Wohnhäusern Am Sportplatz 12 und Am Sportplatz 14,15,16,17 bebaut. Außerdem befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück 2 Nebengebäude, die als Schuppen genutzt werden.

Im Wohnhaus Am Sportplatz 12 befinden sich lt. telefonischer Information einer Mieterin 3 Wohnungen, im Wohnhaus Am Sportplatz 14,15,16,17 insgesamt 4 Wohnungen. Augenscheinlich waren von 7 Wohnungen zum Wertermittlungstichtag 6 Wohnungen vermietet.

Die Wohnhäuser wurden bisher nur teilweise (Dacheindeckung, Fenster) modernisiert. Als wirtschaftliche Folgenutzung kann für das Bewertungsgrundstück die bisherige Nutzung als Wohnbaugrundstück zugrunde gelegt werden.

Hierbei wird unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Mikrostandort die Vermietung der Objekte als vorrangige Nutzung unterstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die nur eingeschränkt möglichen Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Informationen der Gemeinde Hohe Börde durch den Amtsleiter des Bauamtes. Die Gemeinde war bis ca. 2009 Eigentümerin des Bewertungsgrundstückes.

Der Sachverständigen lagen keine weiteren Unterlagen und Informationen vor.

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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Wohnhäuser

3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Am Sportplatz 12
nicht unterkellert,
eingeschossig,
Dachgeschoss teilweise ausgebaut

Am Sportplatz 14,15,16,17
nicht unterkellert,
eingeschossig,
Dachgeschoss nicht ausgebaut

Wohnfläche und
Vermietungsstand: Am Sportplatz 12
ca. 230 m² Wohnfläche in 3 Wohnungen,
3 Wohnungen sind vermietet

Wohnfläche und Vermietungsstand:	<u>Am Sportplatz 14,15,16,17</u> ca. 270 m ² Wohnfläche in 4 Wohnungen. 3 Wohnungen sind vermietet
Baujahr:	um 1888 (lt. Denkmalschutzbehörde und Giebelinschrift))
Modernisierungen:	Modernisierungen (Dacheindeckung, Fenster) erfolgten Mitte der 1990er Jahre (lt. Information der Gemeinde)
Energieausweis:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zu den Gebäuden ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Feldsteinmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Wohnungen verfügen über Küche, Bad sowie weitere Zimmer.
Weitere Informationen liegen der Sachverständigen nicht vor.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne Wärmedämmung
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz sowie Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldächer <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachflächen vermutlich nicht gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Die nachfolgenden Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Informationen der Gemeinde. Abweichungen hierzu sind ggf. zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	modernisierungsbedürftig
Heizung:	Einzelöfen (Kaminöfen und Ölöfen)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hierzu kann aufgrund der Außenbesichtigung keine Beschreibung erfolgen. Sämtliche Ausstattungen (Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Innentüren, Bäder) sind lt. Information einer Mieterin und der Gemeinde umfassend modernisierungsbedürftig.

3.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Hierzu kann aufgrund der Außenbesichtigung keine abschließende Bewertung erfolgen. Es wird unterstellt, dass keine Bauschäden oder Baumängel vorliegen. Abweichungen hierzu sind zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der Wohnhäuser ist augenscheinlich grundsätzlich mit gut einzuschätzen. Es besteht jedoch ein umfassender Modernisierungsbedarf, insbesondere auch energetischer Modernisierungsbedarf. Der Sachverhalt wird wertmindernd bei den boG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

3.3 Nebengebäude

Die massiv errichteten Nebengebäude (Baujahr unbekannt) sind wirtschaftlich überaltert und bleiben markt- und modellkonform unberücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedungen (Mauern, Zäune)

Die Freiflächen sind nicht gestaltet und befinden sich in einem ungepflegten Unterhaltungszustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer denkmalgeschützten Wohnanlage bebaute Grundstück in

**39343 Hohe Börde OT Schackensleben (Klein Santersleben),
Am Sportplatz 12, 14, 15, 16, 17**

zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Schackensleben</i>	<i>844</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Schackensleben</i>	<i>7</i>	<i>431</i>	<i>1.780 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen zum Beispiel:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Eine **Sachwertermittlung** wird nicht durchgeführt; da die für die Bewertung erforderlichen Daten nicht in geeigneter Qualität (hier kein objektspezifischer Sachwertfaktor verfügbar) zur Verfügung stehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.03.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1.780 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.03.2023	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier Wertermittlungsstichtag	BRW am	=	25,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.780	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 25,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 25,00 €/m²	Erläuterung
Fläche	× 1.780 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 44.500,00 € rd. 44.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2023 insgesamt **44.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung bei abweichenden Merkmalen**E01**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag laut Auskunft des regionalen Gutachterausschusses keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E02

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Mängel durch 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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).
-

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Miet- fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus Am Sportplatz 12	230,00	6,00	1.380,00	16.560,00
Wohnhaus Am Sportplatz 14-17	270,00	6,00	1.620,00	19.440,00
Summe	500,00		3.000,00	33.000,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag	36.000,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 10.628,00 €
jährlicher Reinertrag	= 25.372,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 44.500,00 €	– 1.557,50 €
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 23.814,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,102
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 502.533,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 44.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 547.033,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 547.033,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 600.000,00 €
Ertragswert	= -52.966,42 €
	rd. -53.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche der Häuser wurde auf der Grundlage der Darstellung der Häuser auf der Liegenschaftskarte und mit objektspezifischen Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Die Wohnflächenberechnung ist überschlägig und kann demzufolge von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die genauen Berechnungen befinden sich in der Handakte der Sachverständigen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 weist:

- für Wohnungen in Dörfern im Landkreis Börde, Baujahre bis 1948, mittlerer Wohnwert, eine Nettokaltmiete von 4,00 bis 5,50 €/m² sowie
- für Wohnungen in Dörfern im Landkreis Börde, Baujahre bis 1948, guter Wohnwert, eine Nettokaltmiete von 5,00 bis 7,50 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsmieten und der aktuellen Mietpreisentwicklungen schätzt die Sachverständige die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für die modernisierten Wohnungen im Objekt in Höhe von **6,00 €/m² Wohnfläche** ein.

Bewirtschaftungskosten

Die Frage, ob den Einzelkostenansätzen nach ImmoWertV 21 oder EW-RL oder den Ansätzen der II. BV für den BWK-Ansatz im Ertragswertverfahren der Vorzug zu geben ist, ist in erster Linie mit dem 1. Grundsatz marktkonformer Wertermittlungen zu beantworten.

Dieser Wertermittlung werden die in der Anlage 3 der der ImmoWertV21 veröffentlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft werden erhöhte Instandhaltungskosten angesetzt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 7 Whg. × 344,00 €	2.408,00 €
Instandhaltungskosten	15,00 €/m ²	7.500,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	720,00 €
Gewerbe	---	--- €
Summe		10.628,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der regionale Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in dörflichen Lagen abgeleitet.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde deshalb auf der Grundlage des vom regionalen Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser in Magdeburg mit Anpassungen aufgrund Lage, Größe, Restnutzungsdauer und Denkmaleigenschaft bestimmt und in Höhe von **3,5 %** angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt gemäß Anlage 1 der ImmoWertV21 **80 Jahre** für Mehrfamilienhäuser.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Die (gemäß historischer Inschrift am Gebäude) 1888 errichteten Gebäude wurden (fiktiv unterstellt) modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		1,0	10,0

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist den Gebäuden der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1888 = 135$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 135 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (39 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre} =$) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 41 \text{ Jahre} =$) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 39 Jahren** und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Die Sachverständige hat sich hierbei an den Veröffentlichungen in [3] orientiert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
unterstellte Modernisierungen • in Höhe von rd. 1.200 €/m² Wohnfläche für 500 m² Wohnfläche	-600.000,00 €

Die Angaben zur Wertbeeinflussung für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

4.4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt überwiegend als **Renditeobjekt** gehandelt und erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem Ertragswert abgeleitet, der in Höhe von -53.000,00 € ermittelt wurde.

Der **Verkehrswert** für das mit einer denkmalgeschützten Wohnanlage bebaute Grundstück in

**39343 Hohe Börde OT Schackensleben (Klein Santersleben),
Am Sportplatz 12, 14, 15, 16, 17**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schackensleben	844	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schackensleben	7	431	1.780 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2023 mit rd.

1,00 €
in Worten: ein Euro

geschätzt.

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

Colbitz, den 30. August 2023

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem 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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Schmitz, Krings, Dalhaus, Meisel [Hrsg.]: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Huber Wingen Essen, 24. Auflage, 2020/21
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr

- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr

5.3 Verwendete fachspezifische Software

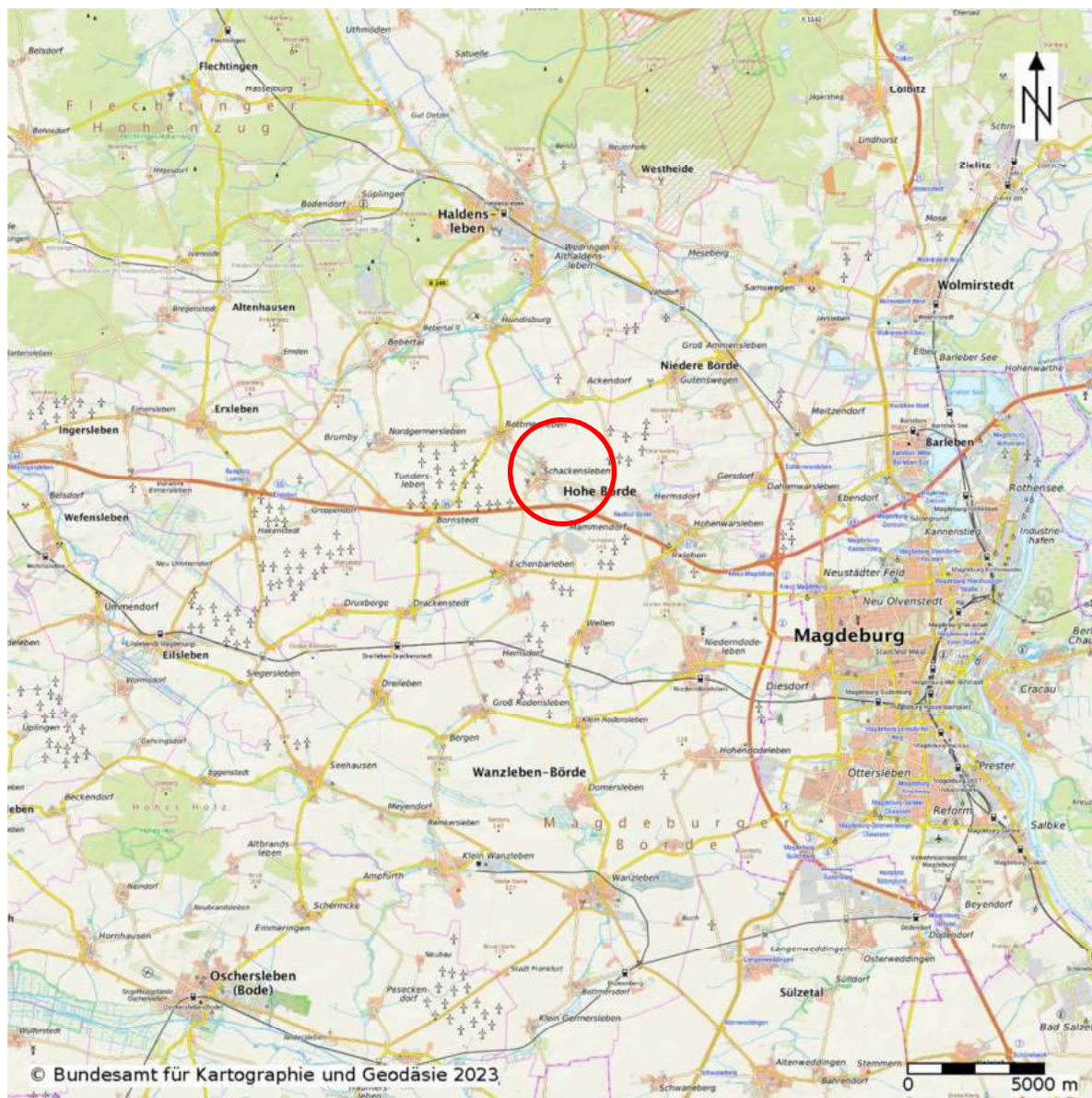
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjektes (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjektes (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan zu den Fotos in Anlage 6 mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und Aufnahmerichtungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

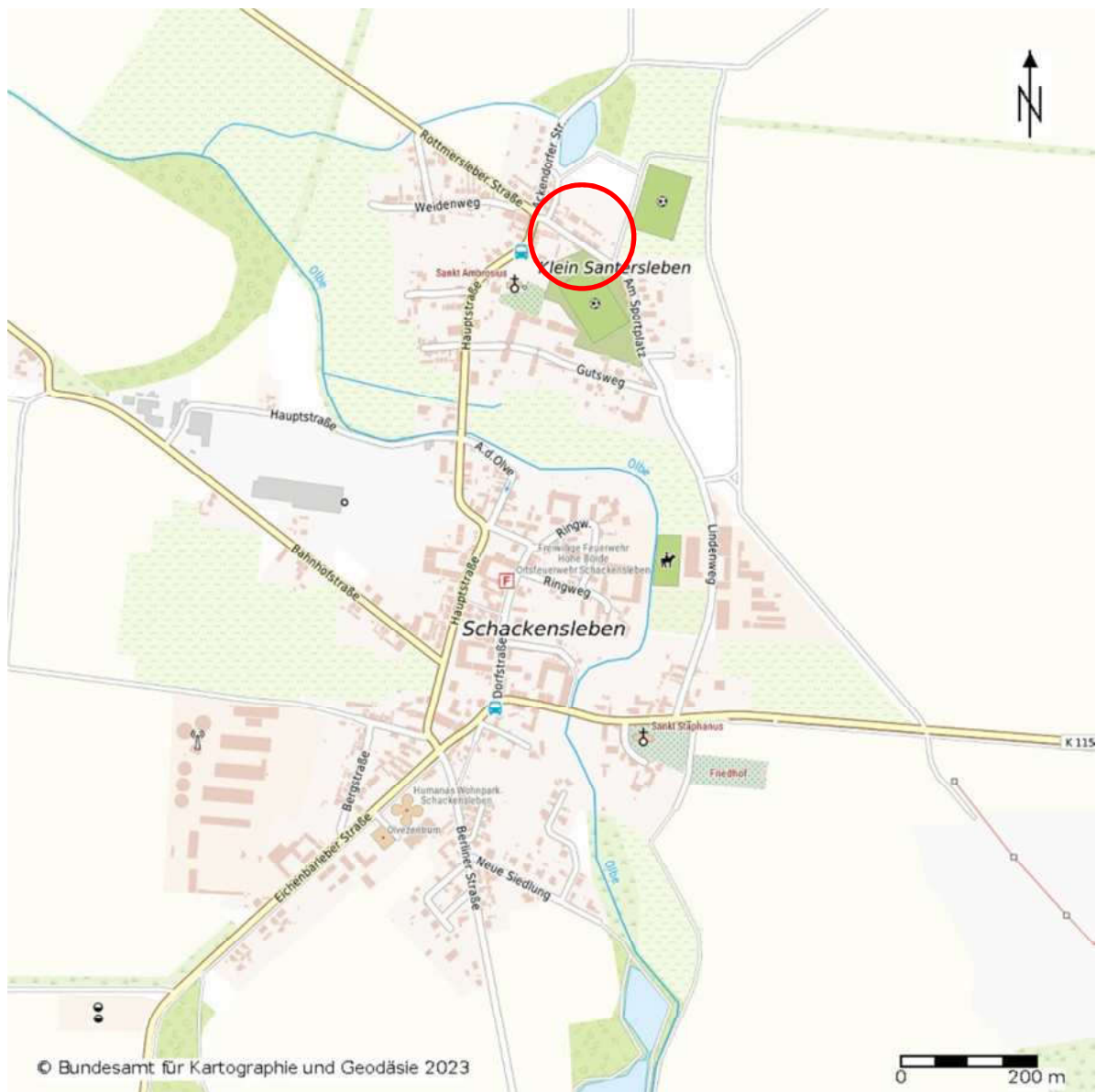
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

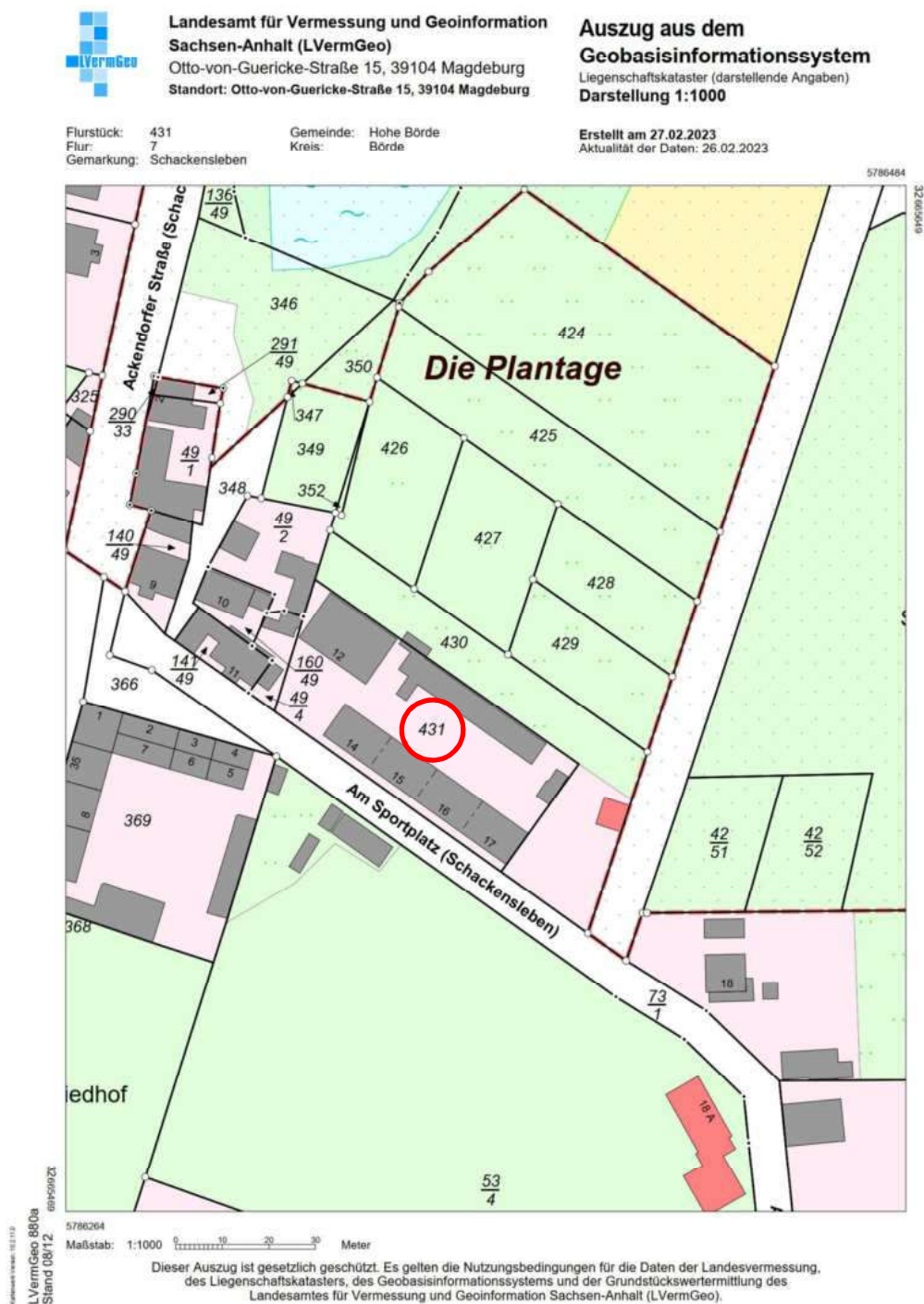
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

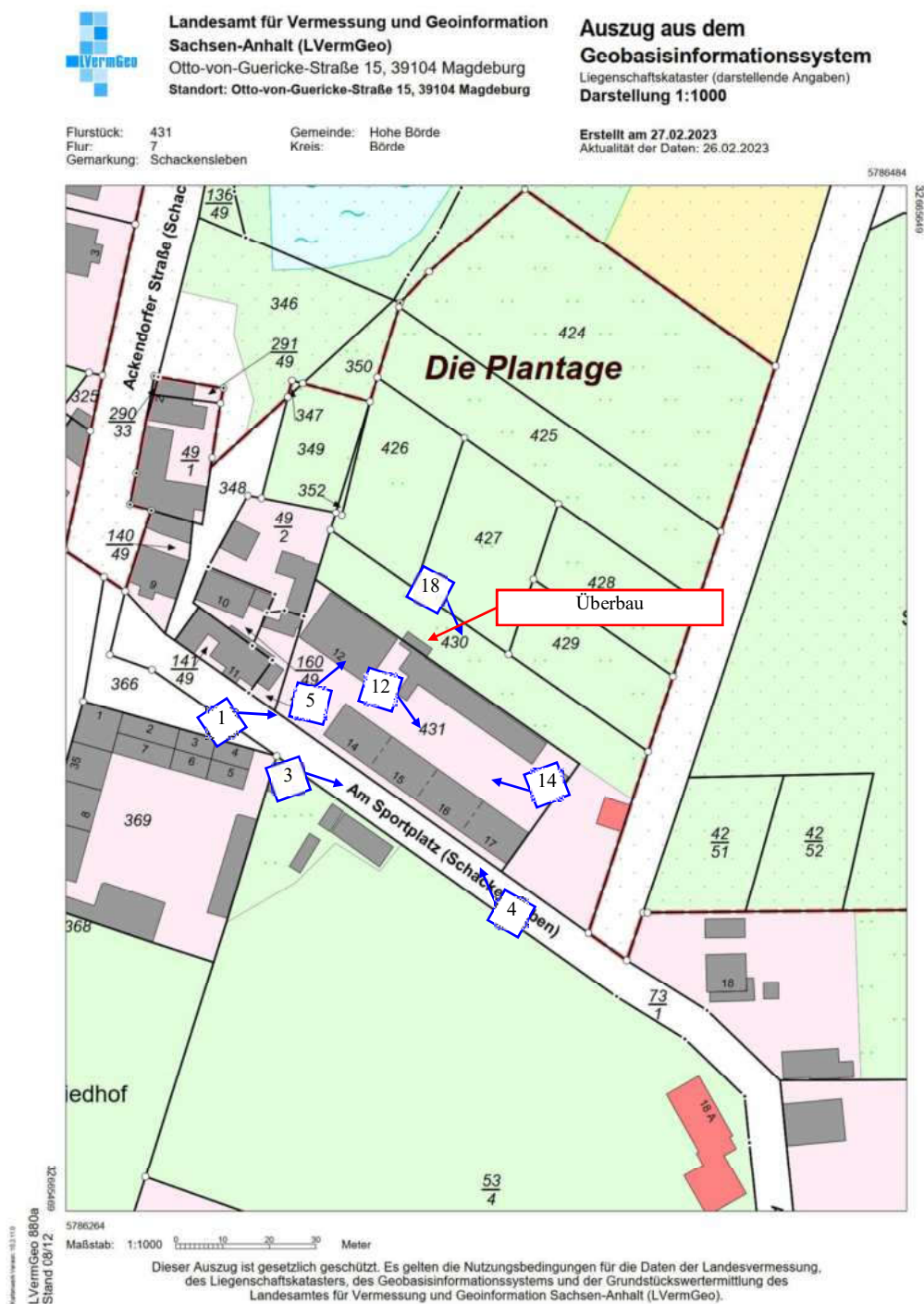
Seite 1 von 1



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Zufahrt zum Bewertungsgrundstück

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks



Bild 4: Straßenansicht Gebäude "Am Sportplatz 14,15,16,17"

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Vorderansicht Gebäude "Am Sportplatz 12"



Bild 6: Inschrift im Spitzgiebel "Baujahr 1888"

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 7: Giebelansicht Gebäude "Am Sportplatz 12"



Bild 8: Hauseingangsbereich

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 9: Hofbereich



Bild 10: Hofbereich

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 12: Rückansicht Gebäude "Am Sportplatz 14,15,16,17"



Bild 11: Giebelansicht Gebäude "Am Sportplatz 14,15,16,17"

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 13: Gebäude "Am Sportplatz 14,15,16,17" mit einzelnen Wohnungseingängen



Bild 14: Gebäude "Am Sportplatz 14,15,16,17" mit einzelnen Wohnungseingängen

Anlage 6: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 15: Gebäude "Am Sportplatz 14,15,16,17" mit einzelnen Wohnungseingängen



Bild 16: Gebäude "Am Sportplatz 14,15,16,17"

Anlage 6: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 17: Nebengebäude



Bild 18: rückwärtige Ansicht Nebengebäude und übergebaute Gartenlaube

Anlage 6: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 19: Nachbarschaft und Umfeld in westlicher Richtung



Bild 20: Nachbarschaft und Umfeld in westlicher Richtung

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 1 von 6

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Sachverständigenbüro
Dipl.- Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10

39326 Colbitz

**Landkreis
Börde**
Der LandratDezernat 3
Amt für Planung und UmweltSG Abfallüberwachung
Untere Abfall- und
BodenschutzbehördeIhr Zeichen / Nachricht vom:
27.02.2023Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.03/AB/040/23-IRDatum:
02.03.2023Sachbearbeiter/in:
Herr ReinholdHaus / Raum:
2 202aTelefon / Telefax:
+49 3904 7240-4330
+49 3904 7240-56100E-Mail:
ingo.reinhold@landkreis-boerde.deBesucheranschrift:
Trittsstraße 9-10
39387 OscherslebenPostanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.deE-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.deE-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Sig-
naturSprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 UhrBankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0063 84**Auskunft aus dem Altlastenkataster:
Gemarkung Schackensleben, Flur 7, Flurstück Nr. 431**Sehr geehrte Frau Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,das Flurstück Nr. 431 aus Flur 7 der Gemarkung Schackensleben ist im
Altlastenkataster 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
I. Reinhold

Anlagen: Kostenbescheid



Auskunft zu Altlasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 6



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Sachverständigenbüro
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 28/22

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-00717-ku

Datum:
02.03.2023

Sachbearbeiter/in:
Frau Kühnel

Haus / Raum:
2 / 220b

Telefon / Telefax:
03904/72406235
03904/724056610

E-Mail:
gabriela.kuehnel@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
Hohe Börde OT Schackensleben, Am Sportplatz

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Schackensleben	7	431

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Müller,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Flurstück mit den an-
geführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i.S. des
§ 82 BauO LSA eingetragen ist

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

Mit freundlichem Gruß
i.A.


Kühnel
Sachbearbeiterin



Auskunft zu Baulasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 6



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau
Beatrix Müller
Sachverständigenbüro
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2022-04394-mae

Datum:
08.03.2023

Sachbearbeiter/in:
Herr März

Haus / Raum:
2/ 220a

Telefon / Telefax:
03904/72406290
03904/724056610

E-Mail:
eckhard.maerz@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



Vorhaben: Mängel an Feuerstätten (unter Az.: 2022-04394-mae)
hier: - Schäden an den Schornsteinen der Wohnge-
bäude
- Bescheinigung der sicheren Benutzbarkeit der
Feuerungsanlagen
Standort: Hohe Börde OT Schackensleben, Am Sportplatz 12,
13, 15, 16 und 17

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Schackensleben	7	431

Sehr geehrte Frau Müller,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 27.02.2023 (per E-Mail)
möchte ich insbesondere zum Punkt 2 (baubehördliche Beanstandun-
gen) Stellung nehmen.

Durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger wurde mir mitgeteilt,
dass im Rahmen einer Feuerstättenschau in den o.g. Wohngebäuden
erhebliche Mängel an den Feuerstätten festgestellt wurden.

Gemäß § 41 BauO LSA müssen Feuerstätten und Abgasanlagen (Feu-
erungsanlagen) betriebssicher und brandsicher sein. Die Tauglichkeit
und die sichere Nutzbarkeit ist gemäß § 1 der Kehr- und Überprüfungs-
ordnung (KÜO) durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu
bescheinigen.

Die Schornsteine in den Wohngebäuden weisen erhebliche bauliche
Mängel auf und die Mehrzahl der Feuerstätten wurden nicht angemel-
det, so dass insgesamt durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger
die sichere Benutzbarkeit nicht bescheinigt werden konnte.

Auf Grund der baulichen Situation wurden die Schornsteine in den
Wohneinheiten vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger mit der
Kamera überprüft. Im Ergebnis der Kamerainspektion wurden im
Schornsteinmauerwerk der Wohngebäude weitere Mauerwerksschäden
festgestellt.

Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 4 von 6

Seite 2

08.03.2023
2022-04394

Die lt. Grundbuch eingetragenen Eigentümer des Grundstückes wurden postalisch vom Landkreis Börde und nach meiner Kenntnis auch vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger über den Sachverhalt informiert und zur Mängelbeseitigung aufgefordert. Das Verfahren ist bislang noch nicht abgeschlossen.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Markworth
Sachgebietsleiter

Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 5 von 6



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Borsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Sachverständigenbüro
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Maßnahme:	Denkmalauskunft Beschluss Amtsgericht HDL 9 K 28/22		
Antragsteller:	Dipl.-Ing. Beatrix Müller Sachverständigenbüro Im Querklei 10 39326 Colbitz		
Gemeinde:	Hohe Börde OT Schackensleben, Am Sportplatz		
Gemarkung:	Flur:	Flurstück:	
Schackensleben	7	#31	

Sehr geehrte Frau Müller,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 27.02.2023 (PE per E-Mail) teile ich Ihnen mit, dass das o.g. Objekt ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA ist und als solches im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt geführt wird. Die Kurzbeschreibung im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt lautet:

Erfassungsnummer: 094 50053 000 000 000 000

Gemeinde / Ort: **Hohe Börde**

Gemeindeteil / Ortsteil: **Schackensleben**

Straße/Platz/Hausnummer: **Am Sportplatz 12, 14, 15, 16, 17**

Lage: Klein Santerleben

Sachbegriff: **Schnitterkaseme**

Ausweisungsart: Denkmalbereich

Denkmalbegründung: zum ehemaligen von Veltheimschen Gut Klein Santerleben gehörende Schnitterkaseme, wohl 2. H. 19. Jh. mit Veränderungen aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg; in dieser Vollständigkeit selten gewordene Anlage mit langgestrecktem straßenseitigen, eingeschossigen Wohnbau, Hof und den Wohneinheiten entsprechend aufgeteilten Stall- und Scheunentrakt parallel dazu, außerdem Hoftor und vermutliches Verwalterhaus; Feldsteinarchitektur, Veränderungen in Ziegel; in der Gleichförmigkeit und Stringenz eindrucksvolles Beispiel für das sozial- und wirtschaftspolitische Denken in gutsherrlicher Zeit, daher kulturgeschichtliches Denkmal von außerordentlich ortsbildprägender Dominanz

Dezernat 3
Bauordnungsamt
Denkmalschutz

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-00764-10

Datum:
06.03.2023

Sachbearbeiter/in:
Frau Lohaus

Haus / Raum:
2 / 218

Telefon / Telefax:
03904/72406265
03904/72406610

E-Mail:
dagmar.lohaus@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Trittbstraße 9-10
39337 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: NOLACE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLACE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Auskunft zum Denkmalschutz

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 6 von 6

3.3

Seite 2

06.03.2023
2023-00764

Kulturdenkmale unterliegen dem Schutz des DenkmSchG LSA und sind nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instand zu setzen und vor Gefahren zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Lohaus
SB Untere Denkmalschutzbehörde

Vorab per Mail

Auskunft zum Denkmalschutz