

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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

mit einem **Einfamilienhaus**, einer **Garage** und **Nebengebäuden** bebaute Grundstück

Neuhaldensleber Straße 15 in 39340 Haldensleben



Ausfertigung	Geschäftsnummer	Wertermittlungsstichtag
PDF	9 K 29/24	08.01.2025
Gutachtenfertigstellung	Geschäftsnummer Sachverständiger	Qualitätsstichtag
12.06.2025	0816/24	08.01.2025

Verkehrswert

Flur 33 Flurstück 113/1

Neuhaldensleber Straße 15 in 39340 Haldensleben

195.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

Zusammenfassung

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

Das Grundstück befindet sich ca. 2,2 km südlich des Stadtzentrums von **Haldensleben** im nördlichen Randbereich des Stadtteils Althaldensleben. Haldensleben befindet sich ca. 24 km nordwestlich des Stadtzentrums von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Haldensleben fungiert als Mittelzentrum im Landkreis Börde und übernimmt damit wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden. Die funktionale Bedeutung wird durch den Status als Kreisstadt unterstrichen, wodurch wichtige administrative Aufgaben für den gesamten Landkreis Börde wahrgenommen werden.

Haldensleben ist über die Bundesstraßen B245 und B71 sowie über die Autobahnen A14 Magdeburg - Halle/Leipzig (ca. 7 km entfernt) und A2 Hannover - Berlin (ca. 15 km entfernt) an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A2 liegt rd. 12 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Bornstedt'. Die Erschließung des Stadtgebiets Haldensleben erfolgt über eine Stadtbuslinie, die auch den Stadtteil Althaldensleben ohne Umsteigen anfährt. Wochentags erfolgt der Linienverkehr zweimal pro Stunde, am Wochenende und feiertags stündlich. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Haldensleben' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 21 km zum IC(E)-Bahnhof 'Magdeburg Hbf' bzw. rd. 110 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Leipzig/Halle'. Darüber hinaus verläuft der Mittelkanal innerhalb des Stadtgebiets von Haldensleben. Haldensleben verfügt über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung (u.a. AMEOS Klinikum Haldensleben) vor Ort gegeben.

Bei dem Bewertungsobjekt ist durch Einpendler und Wirtschaftsverkehr (Zufahrt Industrie- und Gewerbegebiete Haldensleben-Ost sowie Südhafen) entlang der ca. 35 m entfernt verlaufenden L24 mit entsprechenden Immissionsbelastungen zu rechnen. Darüber hinaus befindet sich in ca. 200 m Entfernung ein Gewerbegebiet (Gewerbefläche Neuhaldensleber Straße) mit dem Gewerbehof der Polystal Composites und dem Innovationszentrum „InnComposites“ (Innovationszentrum Faserverbunde „InnComposites“ als Plattform für effektive Forschung, Ausbildung und Entwicklung).

Für die vorliegende Nutzung wird die **Wohnlage** insgesamt als **mittel** / durchschnittlich eingeschätzt, bei der sich Vor- (z. B. Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf, gute Naherholungsmöglichkeiten) und Nachteile (z. B. Straßen- und Gewerbelärm) weitestgehend ausgleichen. Die Einstufung stellt eine ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, infrastruktureller Erschließung und naturnaher Umgebung dar.

Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom-, Gas- und Telefonversorgung **ortsüblich erschlossen**.

Das Einfamilienhaus wurde ca. **1935** errichtet. Es stellt sich als unterkellertes Massivgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachboden dar. Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,46 m, im DG ca. 2,45 m sowie im KG ca. 1,90 m. Rückwärtig befindet sich ein eingeschossiger Anbau. 1982 wurde rückwärtig eine eingeschossige und nicht unterkellerte Erweiterung des Bad/WC (EG) durchgeführt und der straßenseitige Windfang (EG) angebaut. Das Baujahr der Garage ist unbekannt und wird mit ca. 1980 geschätzt. Die Raumaufteilung besteht aus zwei Wohnräumen, einem Ankleideraum (mit eingeschränkten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen), einem Bad/WC, einer Küche (als Durchgangsraum), einem Flur sowie einem Windfang im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich drei Wohnräume (ein Wohnraum als Durchgangsraum, ein Wohnraum als gefangener Raum), eine Dusche/WC, ein Flur, eine Terrasse sowie eine Veranda. Im Kellerge-

schoß befinden sich vier Kellerräume (teilweise Durchgangsräume; Heizung) sowie ein Hauswirtschaftsraum. Es handelt sich um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen und partiell eingeschränkter natürlicher Belichtung und Belüftung (z. B. Ankleide (EG)), jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen.

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

- ca. 1995 Einbau zentrale (Gas)heizung mit Warmwasserbereitung sowie Wärmeverteiler- und -abgabesystem
- ca. 1995 Einbau Dachflächenfenster Dachboden
- ca. 1999 Einbau isolierverglaster Kunststoff- und Holzfenster (partiell mit Außenjalousie)
- ca. 1999 Erneuerung Hofbefestigung
- ca. 1999 Erneuerung / Modernisierung Fassadenverkleidung und -putz
- ca. 2020 Modernisierung / Innenausbau Bad/WC (EG)
- ca. 2021 partielle Modernisierung Innenausbau (Elektrik; Wand-, Boden-, Deckenbeläge)
- ca. 2021 Grundrissänderung / Modernisierung/ Innenausbau Dusche/WC (DG)
- ca. 2024 Erneuerung (abschließbare) Fenstertür (DG) zur Terrasse

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

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

Es liegt kein verbrauchs- bzw. bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude vor. Aus einem von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Exposé aus Jahr 2021 ist zu entnehmen, dass zum damaligen Zeitpunkt ein Energieausweis auf der Grundlage des Energieverbrauchs vorlag, das für das Gebäude einen Energieverbrauchskennwert von ca. 106 kWh/m²a ausweist und damit das Gebäude als die **Energieeffizienzklasse D**, die **energetisch gut sanierten Altbauten** entspricht, klassifiziert.

Objektart	Einfamilienhaus
Belegenheit	Neuhaldensleber Straße 15, 39340 Haldensleben Flur 33, Flurstück 113/1
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag / Erstellungsdatum	08.01.2025 / 08.01.2025 / 12.06.2025
Grundstücksgröße	1.225 m ² (→ Abs. 2.4.1)
Wohnfläche	ca. 147 m ² (→ Anlage 1)
Nutzfläche	ca. 203 m ² (→ Anlage 1)
Pkw-Stellplätze	in Garage vorhanden (→ Abs. 2.4.2)
Mieter / Pächter	nicht vorhanden - Leerstand (→ Abs. 2.3.1)
Rechte / Belastungen / baubehördliche Beschränkungen	Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung (→ Abs. 2.3.1) Grundstück liegt im Bereich einer Stellplatzsat- zung (→ Abs. 2.3.1)
Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel	ca. 28.200 € (→ Abs. 2.4.7)
wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren (→ Abs. 3.1.2)
Sachwert	195.000 € (→ Abs. 3.3.4)
Ertragswert	- €
Vergleichswert	- €
Verkehrswert / Wohnflächenpreis	195.000 € (→ Abs. 3.4) / 1.327 €/m ² (→ Abs. 3.4)
Bodenwert / Bodenwertanteil	50.200 € (→ Abs. 3.2) / 25,7 % (→ Abs. 3.4)

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	5
1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht	7
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation	11
2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindegrenzlinien	11
2.2. Marktsituation	16
2.3. Rechtliche Gegebenheiten	18
2.3.1. privatrechtliche Situation	18
2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation	19
2.4. Tatsächliche Eigenschaften	23
2.4.1. Form, Größe und topografische Lage	23
2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit	23
2.4.3. Erschließungszustand	24
2.4.4. Gebäude und Außenanlagen	25
2.4.5. Barrierefreiheit	29
2.4.6. Energetischer Zustand	29
2.4.7. Instandhaltungszustand / Bauschäden / Baumängel	30
2.4.8. Restnutzungsdauer	33
2.5. Künftige Entwicklungen	35
3. Ermittlung des Verkehrswertes	37
3.1. Grundlagen	37
3.1.1. Definition des Verkehrswertes	37
3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	37
3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-43	39
3.3. Sachwertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39	43
3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)	44
3.3.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)	53
3.3.3. Marktanpassung (Sachwertfaktor) und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)	54
3.3.4. Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39	57
3.4. Verkehrswert	58
4. Literatur und Rechtsgrundlagen	61

Anlage 1 - Wohn-/Nutzflächenberechnung	62
Anlage 2 - Übersichtskarte	64
Anlage 3 - Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	65
Anlage 4 - Regionalkarte	66
Anlage 5 - Stadtplan	67
Anlage 6 - Mikrolage	68
Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem	69
Anlage 8 - Grundrisskizzen und Gebäudeschnitt	70
Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse	73
Anlage 10 - Fotodokumentation	74

Diese Verkehrswertermittlung umfasst **104** Seiten. Je eine Ausfertigung für:

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

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

© Urheberschutz: Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten.

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

1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Haldensleben - Auftrag durch Beschluss vom 09.12.2024										
Eigentümer(in):	XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX und XXXXX XXXXXXXX - zu je 1/2										
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 29/24										
Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:	08.11.2025 10.00 – 11.30 Uhr (Innen- und Außenbesichtigung)										
Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag:	08.01.2025										
Teilnehmer(in) am Ortstermin:	Frau XXXXXXXX ((Mit)Eigentümerin), Herr XXXXXXXX ((Mit)Eigentümer), Rechtsanwältin XXXX (Prozessbevollmächtigte des (Mit)Eigentümers) sowie Dipl.-Ing.(FH) XXXXX XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)										
Objekt:	Grundstück mit Einfamilienhaus, Garage und Nebengebäuden bebaut										
Belegenheit:	Neuhaldensleber Straße 15 in 39340 Haldensleben Das Grundstück ist beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von Haldensleben, Blatt 12291, wie folgt verzeichnet: <table><thead><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Lage</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>33</td><td>113/1</td><td>Neuhaldensleber Str. 15</td><td>1.225 m²</td></tr></tbody></table>	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe	1	33	113/1	Neuhaldensleber Str. 15	1.225 m ²
lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe							
1	33	113/1	Neuhaldensleber Str. 15	1.225 m ²							
Grundbucheintragungen:	Abteilung II (→ Abs. 2.3.1) lfd. Nr. 2 - Zwangsversteigerungsvermerk										
Mieter(in) / Pächter(in):	zum Bewertungsstichtag sind angabegemäß keine Miet- oder Pachtverhältnisse vorhanden - das Grundstück ist ungenutzt										
Verwalter(in):	zum Bewertungsstichtag besteht angabegemäß keine (Zwangs)Verwaltung										
Gewerbe, Maschinen und Betriebseinrichtungen:	zum Bewertungsstichtag ist keine Gewerbenutzung festgestellt worden										
Zubehör (§ 97 BauGB)	zum Bewertungsstichtag wurde kein Zubehör festgestellt bzw. ist vorhandenen Gegenständen mit einer möglichen Zubehörerschaft kein beizumessender Wert zuzuordnen										
Hausschwamm:	zum Bewertungsstichtag wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt										

Gebäudeversicherung:	es ist angabegemäß eine Wohngebäudeversicherung für das Grundstück vorhanden <i>Hinsichtlich Gegenstand und Inhalt der Versicherung wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf das dem Gutachten separat beigefügte Begleitschreiben an das Vollstreckungsgericht verwiesen.</i>
Energieausweis:	es existiert angabegemäß kein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude
baubehördliche Beschränkungen:	Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungs-/Gestaltungssatzung (→ Abs. 2.3.1) Grundstück liegt im Bereich einer Stellplatzsatzung (→ Abs. 2.3.1) es sind auskunftsgemäß keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen (Denkmalschutz, Baulasten, Altlasten) vorhanden
nicht eingetragene Rechte / Belastungen und Nutzungsrechte Dritter:	werterhöhende Rechte oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes (z.B. Überbau) sind nicht bekannt geworden

Hinweise zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **08.01.2025** (=Tag der Ortsbesichtigung) als Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Sämtliche im Gutachten dokumentierten wertrelevanten Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes sowie Wertermittlungsansätze basieren auf dem genannten Stichtag.

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

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

genommen. Alle gemachten Angaben durch die Beteiligten werden nach meiner Einschätzung / Wertung als richtig unterstellt.

Es konnte das komplette Grundstück besichtigt und alle baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Das Objekt und das Grundstück konnten somit in einem für diese Wertermittlung angemessenen Umfang innen und außen besichtigt werden.

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

Unterlagen

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

- schriftlich erteilter Auftrag vom 09.12.2024 durch Beschluss vom 09.12.2024
- Grundbuchauszug von Haldensleben, Blatt 12291 vom 09.12.2024

Von den Verfahrensbeteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Expose aus dem Jahr 2021 durch die (Mit)Eigentümerin per E-Mail vom 30.12.2024
- Rechnung Wohngebäudeversicherung durch die (Mit)Eigentümerin per E-Mail vom 30.12.2024
- Expose aus dem Jahr 2021 durch den (Mit)Eigentümer im Rahmen der Ortsbesichtigung am 08.01.2025
- Grundsteuerbescheid vom 28.11.2022 durch den (Mit)Eigentümer im Rahmen der Ortsbesichtigung am 08.01.2025

Weiterhin wurden die folgenden Unterlagen, Informationen und Erkundigungen herangezogen:

- die am 08.01.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Rauminhalte und Flächen
- die bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, betreffend der Nutzungsart des Objektes
- Auszug aus dem Geobasisinformationssystem vom 11.12.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.12.2024
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 13.12.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.12.2024
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu vorliegenden Vergleichspreisen in der Kaufpreissammlung vom 09.01.2025
- planungsrechtliche Auskunft der Stadt Haldensleben vom 17.12.2024

- Bodenrichtwertauskunft (online) vom 08.01.2025 über Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Auszug aus den Bauunterlagen durch das Kreisarchiv des Landkreis Börde am 12.12.2024
- Standortunterlagen (Karten, Marktdaten usw.) durch on-geo GmbH vom 03.06.2025

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

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation

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

2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindekennzahlen

Haldensleben ist eine Kreisstadt im **Landkreis Börde** im Bundesland **Sachsen-Anhalt**.

Haldensleben befindet sich ca. 24 km nordwestlich des Stadtzentrums von Magdeburg, der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Haldensleben beherbergt ca. 19.200 Einwohner (Stand: 31.12.2023), verteilt auf 9.482 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,02 Personen beträgt. Haldensleben fungiert als Mittelzentrum im Landkreis Börde und übernimmt damit wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden. Die funktionale Bedeutung wird durch den Status als Kreisstadt unterstrichen, wodurch wichtige administrative Aufgaben für den gesamten Landkreis Börde wahrgenommen werden.

Haldensleben ist über die Bundesstraßen B245 und B71 sowie über die Autobahnen A14 Magdeburg - Halle/Leipzig (ca. 7 km entfernt) und A2 Hannover - Berlin (ca. 15 km entfernt) an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A2 liegt rd. 12 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Bornstedt'. Die Erschließung des Stadtgebiets Haldensleben erfolgt über eine Stadtbuslinie, die auch den Stadtteil Althaldensleben ohne Umsteigen anfährt. Wochentags erfolgt der Linienverkehr zweimal pro Stunde, am Wochenende und feiertags stündlich. Die ländlichen Ortsteile sind zudem über Rufbus erreichbar. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadt eigenen Bahnhof 'Haldensleben' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 21 km zum IC(E)-Bahnhof 'Magdeburg Hbf' bzw. rd. 110 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Leipzig/Halle'.

Darüber hinaus verläuft der Mittellandkanal innerhalb des Stadtgebiets von Haldensleben.

Haldensleben verfügt über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Ortsname	Haldensleben
Ortsart	Stadt (Kleinstadt)
Verwaltungssitz	Landkreis Börde
Verbandsgemeinde	Haldensleben
Kreis	Landkreis Börde
Bundesland	Sachsen-Anhalt
Zentralörtliche Zugehörigkeit	Planungsregion Magdeburg
Referenzstadt	Magdeburg (24 km südöstlich)

Einwohner	19.179 (Stand: 31.12.2023)
Fläche	157,13 km ² (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte	122 pro km ² (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsprognose	-12,4 % (Zeitraum: 2024 - 2040)
Arbeitslosenquote (Kreis)	5,6 % (Stand: Mai 2025)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	7,9 % (Stand: Mai 2025)
Arbeitslosenquote (Land)	6,2 % (Stand: Mai 2025)
Kaufkraft (Index)	94,5 (Landkreisebene, Stand: 2022)
Kaufkraft (pro Person)	24.420 € (Landkreisebene, Stand: 2022)
SV-Beschäftigte (Arbeitsort)	14.021 (Stand: 30.06.2024)
SV-Beschäftigte (Wohnort)	8.813 (Stand: 30.06.2024)
Pendlersaldo	5.202 (Stand: 30.06.2024)
Betriebe	536 (Stand: 30.06.2024)
Hauptbranchencluster	Automobilindustrie, Ernährungsindustrie, Verkehr & Logistik
Demographietyp	1 (stark schrumpfend und alternd in strukturschwacher Region)
Zukunftsatlas (Profil)	leichte Zukunftsrisiken
Fazit Makrolage	mittel

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 2,2 km südlich des Stadtzentrums von Haldensleben im nördlichen Randbereich des Stadtteils **Althaldensleben**.

Althaldensleben wirkt mit seinem Kleinstadtfliar wie ein eigenständiger Ortsteil. Der Stadtteil weist eine städtebauliche Eigenart auf, die durch verschiedene Baustrukturen unterschiedlicher Zeitepochen charakterisiert wird. Es gibt Bauernhöfe und Geschäftshäuser in der historischen Ortslage, kleinstädtische Bauformen aus der Zeit der Industrialisierung um 1900, Neubauernhäuser mit einer Entstehungszeit nach 1945 sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in den nach 1945 errichteten Eigenheimgebieten im Norden und Süden des Stadtteilkerns. Der Lindenplatz am nördlichen Rand des historischen Kerngebiets bildet ebenso wie der Adlerplatz einen zentralen adressbildenden Stadtplatz.

Der Stadtteil grenzt nördlich an den Mittellandkanal - diese verläuft ca. 150 m nördlich des Bewertungsgrundstücks. Nordöstlich führt eine Straße über den Kanal nach Wedringen. In die Innenstadt wird der Verkehr in Richtung Norden über die Hauptverbindungsachse der Neu- und Althaldensleber Straße (L24) geleitet. Sie quert den Mittellandkanal und erschließt das große Industrie- und Gewerbegebiet Haldensleben Ost. Die Hinzenbergerstraße, ebenfalls von der L24 abzweigend, führt in nordwestlicher Richtung am neuen Gewerbegebiet Südhafen vorbei und endet im Stadtteil Süplinger Berg. Durch die Landstraße L24 wird der Ortsteil Hundisburg erschlossen. Parallel dazu liegt der Landschaftspark Althaldensleben-Hundisburg, welcher Althaldensleben und Hundisburg verbindet. Der zum Schloss Hundis-

burg gehörende Barockgarten sowie der daran anschließende Landschaftspark Althaldensleben-Hundisburg sind das grüne Aushängeschild in Haldensleben und ziehen jedes Jahr tausende Besucherinnen und Besucher an. Vom Südwesten kommend fließt die Beber durch den Stadtteil weiter Richtung Nordosten. Auch der Landschaftspark Althaldensleben-Hundisburg weist einige künstlich angelegte Teiche auf.

Bei dem Bewertungsobjekt ist durch Einpendler und Wirtschaftsverkehr (Zufahrt Industrie- und Gewerbegebiete Haldensleben-Ost sowie Südhafen) entlang der ca. 35 m entfernt verlaufenden L24 mit entsprechenden Immissionsbelastungen zu rechnen. Darüber hinaus befindet sich in ca. 200 m Entfernung ein Gewerbegebiet (Gewerbefläche Neuhaldensleber Straße) mit dem Gewerbehof der Polystal Composites und dem Innovationszentrum „Inn-Composites“ (Innovationszentrum Faserverbunde „InnComposites“ als Plattform für effektive Forschung, Ausbildung und Entwicklung).

Aufgrund der Größe und der Lage besitzt Althaldensleben eine hohe Versorgungsfunktion für seine Bewohnerinnen und Bewohner. Es gibt einen Discounter, einen Bäcker sowie verschiedene gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungen. Zwei Einrichtungen stehen für die Kinderbetreuung zur Verfügung. Darüber hinaus hat eine Grundschule ihren Sitz in Althaldensleben. Mit den Berufsbildenden Schulen des Landkreis Börde (im ehemaligen Kloster) und dem Innovationszentrum Faserverbundstoffe Haldensleben hat der Stadtteil zudem zwei Bildungs- bzw. Forschungsstandorte von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung. Zwei Senioreneinrichtungen und ein Kinderheim ergänzen die soziale Infrastruktur. Nordwestlich des Klosterparks befindet sich ein Sportzentrum, das mit Fußball-, Tennis- und Basketballplätzen, aber auch Anlagen für Leichtathletik ausgestattet ist.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 750 m Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Ortsteilrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über mindestens einen zugehörigen Garagenstellplatz.

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus.

In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Penny') und einem Einkaufszentrum ('Ohre-Park') auch zahlreiche Restaurants und Cafés, eine Apotheke, eine Allgemeinmedizinerin sowie eine Facharztpraxis für Innere Medizin und ein Zahnmediziner vorhanden. Das AMEOS Klinikum Haldensleben ist ca. 4,4 km entfernt gelegen. Der periodische und medizinische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Gemäß der Wohnlagenkarte (s. Abb. 2) des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Fazit:

Für die vorliegende Nutzung schätze ich die **Wohnlage** insgesamt als **mittel** / durchschnittlich ein, bei der sich Vor- (z. B. Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf, gute Naherholungsmöglichkeiten) und Nachteile (z. B. Straßen- und Gewerbelärm) weitestgehend ausgleichen. Die Einstufung stellt eine ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, infrastruktureller Erschließung und naturnaher Umgebung dar.

2.2. Marktsituation

Der Immobilienmarkt in Haldensleben ist durch ein begrenztes Neubauangebot und eine stabile Nachfrage charakterisiert. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden auch durch die Nähe zu Magdeburg bestimmt.

Im Jahr 2024 lagen die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen bei 1.820 €/m² und für **Einfamilienhäuser** bei **1.809 €/m²**.¹

Der Immobilienmarkt profitiert von der Zentralfunktion Haldensleben's als Kreisstadt, bleibt aber durch folgende Faktoren herausgefordert:

- demographische Schieflage: Bis 2040 prognostiziert die Bertelsmann-Stiftung einen Rückgang der Erwerbsbevölkerung um 17 %
- Infrastrukturengpässe: Nur 35 % der Haushalte verfügen über Breitbandanschlüsse >100 Mbit/s²
- klimapolitische Auflagen: 42 % der Bestandsgebäude benötigen energetische Sanierungen³

Die Stadt verzeichnet dennoch Zuzugsgewinne bei jungen Familien (30–49 Jahre), die die Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit Garten (≥150 m²) stabilisieren⁴ und Zuzügler aus urbanen Räumen (v. a. Magdeburg), die günstigen Wohnraum im Umland suchen.

Das Mietniveau bewegt sich im Bereich von 4,59 €/m² für Bestandswohnungen und 6,22 €/m² für Neubauten⁵.

Haldensleben weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 10.847 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 3.124 Einfamilienhäuser und 7.723 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die **Einfamilienhaus-Quote** liegt damit bei rund **28,8%** und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) **leicht überdurchschnittlich**.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von **Fahrländer Partner** (FPRE) 2024 in Haldensleben bei den **Einfamilienhäusern** bei **2.289 EUR/m²**. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Börde um 10,4% zugelegt.

Der **Gutachterausschuss** veröffentlichte in seinem Dashboard⁶ für das **4. Quartal 2024** einen mittleren Vergleichspreis von **1.385 €/m²** Wohnfläche für frei stehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** (sämtliche Baujahre) im Landkreis Börde. Für das gesamte Jahr **2024** betrug der mittlere Vergleichspreis **1.164 €/m²**.

¹ <https://www.immoportal.com/immobilienpreise/haldensleben>

² <https://www.ohne-makler.net/immobilienpreise/sachsen-anhalt/haldensleben/>

³ <https://www.engelvoelkers.com/de-de/immobilienpreise/sachsen-anhalt/haldensleben/>

⁴ <https://www.wegweiser-kommune.de/data-api/rest/export/demografische-entwicklung+haldensleben+2012-2023+tabelle.pdf>

⁵ <https://www.capital.de/immobilien-kompass/haldensleben>

⁶ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/6b6c66d92788464f9d3101c-fa0e25f7b>

Die bulwiengesa AG veröffentlicht im RIWIS-Standortreport für Einfamilienhäuser in Haldensleben folgende Kaufpreisspannen:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Entw.
Kaufpreis EFH Minimum	120.000	120.000	130.000	140.000	140.000	140.000	150.000	155.000	130.000	130.000	Δ -7,1 %
Kaufpreis EFH Maximum	360.000	380.000	400.000	410.000	410.000	410.000	430.000	450.000	500.000	510.000	Δ 24,4 %
Kaufpreis EFH Durchschnitt	190.000	210.000	240.000	250.000	260.000	260.000	270.000	290.000	300.000	290.000	Δ 11,5 %
Grundstück EFH mittlere Lage	40	40	40	40	40	40	40	45	40	45	Δ 12,5 %

Abb. 3: Kaufpreisspannen (bulwiengesa AG)

Die vorhandene Inflation hat zu stark gestiegenen Baukosten geführt. Hierdurch wurde es z.B. für Bauträger weniger attraktiv neu zu bauen, da die erstellten Objekte im Nachgang nur zu sehr hohen Preisen veräußert werden können. Die Nachfrage nach hochpreisigen Objekten ist typischerweise stark eingeschränkt, was zu einem nicht unerheblichen Absatzwagnis führen kann. Die Bautätigkeit ist daher stark eingeschränkt. Zudem ist aufgrund der Inflation das Zinsniveau erhöht, was dazu führt, dass Hypothekendarlehen, verglichen z.B. zum Jahr 2021, relativ teuer sind. Die Erschwinglichkeit (Affordability) von Immobilien dürfte sich für eine breite Bevölkerungsschicht reduziert haben. Beide Faktoren könnten dazu führen, dass der Neubau weiterhin stagniert und die Immobilienpreise auf einem konstanten Niveau verbleiben oder sich weiterhin leicht reduzieren dürften. Kompensatorisch wirkt der zuvor skizzierte Nachfrageüberhang, wenngleich die Preise insgesamt kurzfristig sinken oder zumindest stagnierend dürften. Perspektivisch ist jedoch mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen. Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist daher in regelmäßigen Abständen zu evaluieren.

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

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

Der Markt wird mittelfristig von drei Faktoren geprägt sein:

- demographischer Wandel: steigender Leerstand in weniger attraktiven Lagen bei gleichzeitiger Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen.
- Energiesanierungspflicht: 42 % des Wohnbestands benötigen energetische Modernisierungen, die Investitionskosten von 80 bis 120 €/m² erfordern.

- Suburbanisierungseffekte: Zuwanderung aus Magdeburg könnte die Nachfrage nach Einfamilienhäusern weiter stabilisieren, sofern die Pendlerinfrastruktur ausgebaut wird.

Fazit:

Insgesamt bleibt der Immobilienmarkt Haldensleben ein **Käufermarkt** mit moderatem Preisdruck, der lokale Investoren und sanierungswillige Eigennutzer begünstigt. Die Überalterung erfordert jedoch gezielte kommunale Strategien zur Attraktivitätssteigerung.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

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

2.3.1. privatrechtliche Situation

Hinweis:

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

Abt. II des Grundbuchs:

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

lfd. Nr. 2 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 29/24)

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

Abt. III Grundbuch:

Im Normalfall einer Verkehrswertermittlung sind diese ohne Bedeutung für den Verkehrswert. Die ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Vollstreckungsgericht gewürdigt und bleiben für die Verkehrswertermittlung generell unberücksichtigt.

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

Bodenordnungsverfahren (Sanierung / Umlegung / Enteignung)

Gemäß Auskunft der Stadt Haldensleben ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte / Belastungen:

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

Miet- / Pachtverhältnisse: Es ergaben sich bei der Ortsbesichtigung **keine** Anzeichen für Miet- oder Pachtverhältnisse. Das Objekt wird angabegemäß nicht genutzt und ist augenscheinlich leer stehend.

2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation

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

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

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

Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) (vorbereitende Bauleitplanung): Gemäß Auskunft der Stadt Haldensleben befindet sich das Grundstück in einem Flächennutzungsplan und wird zum Teil als **Mischgebiet** und zum Teil als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

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

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

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

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

Gemäß der Auskunft der Stadt Haldensleben befindet sich das Grundstück im Innenbereich (§ 34 BauGB). Nach § 34 (1) sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

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

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

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

Bauordnungsrecht:

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

**weitere Satzungen und
Baugebote:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer **Stellplatzsatzung**, die die notwendigen Stellplätze bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen regelt. Aufgrund der Bestandsbebauung ergibt sich hieraus jedoch **kein Werteinfluss**.

Das Grundstück liegt im Bereich der **Erhaltungssatzung** „Haldensleben Süd“ nach den Vorschriften des § 172 BauGB. Die Erhaltungssatzung besagt, dass die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung bedarf. Mit der Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes erhalten werden. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich hieraus jedoch **kein Werteinfluss**, der über die ohnehin im Allgemeinen bestehenden baurechtlichen Verpflichtungen hinausgeht.

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

**Landschafts-, Natur-
und Gewässerschutz:**

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

**Hochwasser(schutz) /
Naturgefahren:**

Teilbereiche der Ortsteile Althaldensleben und Hundisburg liegen im Überschwemmungsgebiet der „Beber“. Gemäß Auskunft der Stadt Haldensleben bestehen für das Grundstück diesbezüglich **keine** besonderen Auflagen oder Einschränkungen der Bebaubarkeit.

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

Entwicklungszustand:

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

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

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

Beitrags- und Abgabensituation:

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

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

Nach Auskunft der Stadt Haldensleben sind für dieses Grundstück **keine Erschließungsbeiträge** nach dem Baugesetzbuch und **Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz** für die vorhandenen Anlagen zu zahlen.

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

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

2.4. Tatsächliche Eigenschaften

2.4.1. Form, Größe und topografische Lage

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

Das 1.225 m² große Grundstück ist insgesamt polygonal geformt (→ Anlage 7 – Auszug Geobasisinformationssystem). Der vordere Wohnbauflächenbereich stellt sich relativ rechteckig dar. Die Straßenfrontlänge an der „Neuhaldensleber Straße“ beträgt ca. 18 m und die Grundstückstiefe beträgt in diesem Bereich ca. 20,5 m. Daran schließt sich angewinkelt der rückwärtige Garten- und Grünflächenbereich in polygonaler Gestalt an. Die Grundstücksbreiten betragen hier ca. 9,5 m bis 15 m und die Grundstückstiefe ca. 39 m bis 76 m,

Die topografische Lage ist augenscheinlich annähernd eben.

Das Grundstück wird im Westen durch die Anliegerstraße „Neuhaldensleber Straße“ respektive einen Straßenbegleitgrünstreifen begrenzt. Im Norden und Süden schließen sich annähernd gleichartig bebaute Einfamilienhausgrundstücke an. Im Osten grenzen die rückwärtigen Grün-/Gartenflächen weiterer bebauter Einfamilienhausgrundstücke an.

2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

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

- Einfamilienhaus mit rückwärtigem Anbau → Wohnnutzung mit ca. 147 m² Wohnfläche sowie ca. 44 m² Nutzfläche (→ Anlage 1 – Wohn-/Nutzflächenberechnung)
- Garage → Pkw-Stellplatznutzung mit ca. 81 m² Nutzfläche
- Partyraum → Hobbynutzung mit ca. 21 m² Nutzfläche
- Schuppen mit rückwärtigem überdachtem Freisitz → Lagernutzung mit ca. 40 m² Nutzfläche

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich giebelständig ca. 3,25 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Dieser Bereich ist als eingefriedeter Vorgarten ausgebildet. Rückwärtig befindet sich ein eingeschossiger Anbau (teilweise mit Terrasse) am Wohnhaus, an dem sich wiederum rechtwinklig ein massives Nebengebäude (Schuppen) anschließt. Diese baulichen Anlagen umschließen den befestigten Hofbereich. An der Rückseite des Schuppens befindet sich ein überdachter Freisitz. Desweiteren befinden auf der nördlichen Grundstücksgrenze sowie der Traufseite des Wohnhauses ein Garagenanbau, der eine befestigte Zufahrt von der „Neuhaldensleber Straße“ aufweist.

Der Zugang zum Einfamilienhaus erfolgt von der „Neuhaldensleber Straße“ entlang der südlichen Grundstücksgrenze, über einen mit Betonsteinpflaster befestigten Weg durch eine Toranlage mit Klinkerpfählern. Das Wohnhaus kann über den Windfang sowie rückwärtig über die Küche begangen werden. Ein separater Kelleraußenaufgang befindet sich ebenfalls hofseitig.

Das Einfamilienhaus wurde angabegemäß ursprünglich zu Wohnzwecken (eigen)genutzt, ist jedoch zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und leer stehend.

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

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist weitestgehend unbefestigt und als Grünfläche (mit Solitärpflanzungen) angelegt. Hier befinden sich u.a. ein Gewächshaus sowie ein Brunnen. Die befestigten Bereiche sind mit Natursteinplatten angelegt.

Das Grundstück wird durch Grenzbebauungen, partiell einer Mauer sowie einfache Zaunanlagen (Maschendrahtzaun, Holzschutzelemente) eingefriedet.

Überdachte Pkw-Stellplatz-Möglichkeiten sind auf dem Grundstück im Bereich der Garage vorhanden.

Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen stellen sich in einem überwiegend instand gehaltenen Zustand dar. Es ist ein überschaubarer Instandhaltungstau erkennbar.

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

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

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

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

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

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

2.4.3. Erschließungszustand

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

Das Grundstück befindet sich nach Auskunft der Stadt Haldensleben an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Straße.

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

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung

- Telefon
- Glasfaser (kein Hausanschluss vorhanden!)

und stellen somit eine **ortsübliche Erschließungssituation**⁷ dar.

2.4.4. Gebäude und Außenanlagen

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

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

Ein Befall durch Echten Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Diese Feststellung bezieht sich lediglich auf eine visuelle Untersuchung sichtbarer Gebäu-debereiche.

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

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

- ca. 1995 Einbau zentrale (Gas)heizung mit Warmwasserbereitung sowie Wärmevertei- und -abgabesystem
- ca. 1995 Einbau Dachflächenfenster Dachboden
- ca. 1999 Einbau isolierverglaster Kunststoff- und Holzfenster (partiell mit Au-ßenjalousie)
- ca. 1999 Erneuerung Hofbefestigung
- ca. 1999 Erneuerung / Modernisierung Fassadenverkleidung und -putz
- ca. 2020 Modernisierung / Innenausbau Bad/WC (EG)
- ca. 2021 partielle Modernisierung Innenausbau (Elektrik; Wand-, Boden-, De-ckenbeläge)
- ca. 2021 Grundrissänderung / Modernisierung/ Innenausbau Dusche/WC (DG)

⁷ Erschlossen ist ein Grundstück nach § 131 Abs. 1 BauGB, wenn der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage (Straße, Versorgungsleitungen usw.) aus, eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu dem Grundstück zu nehmen.

- ca. 2024 Erneuerung (abschließbare) Fenstertür (DG) zur Terrasse

Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1935 errichtet. Es stellt sich als unterkellertes Massivgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachboden dar. Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,46 m, im DG ca. 2,45 m sowie im KG ca. 1,90 m. Rückwärtig befindet sich ein eingeschossiger Anbau.

1982 wurde rückwärtig eine eingeschossige und nicht unterkellerte Erweiterung des Bad/WC (EG) durchgeführt und der straßenseitige Windfang (EG) angebaut. Das Baujahr der Garage ist unbekannt und wird mit ca. 1980 geschätzt.

Die Raumaufteilung besteht aus zwei Wohnräumen, einem Ankleideraum (mit eingeschränkten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen), einem Bad/WC, einer Küche (als Durchgangsraum), einem Flur sowie einem Windfang im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich drei Wohnräume (ein Wohnraum als Durchgangsraum, ein Wohnraum als gefangener Raum), eine Dusche/WC, ein Flur, eine Terrasse sowie eine Veranda. Im Kellergeschoss befinden sich vier Kellerräume (teilweise Durchgangsräume; Heizung) sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Es handelt sich um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen und partiell eingeschränkter natürlicher Belichtung und Belüftung (z. B. Ankleide (EG)), jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen.

Bauausführung und Ausstattung

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton
Außenwände / Fassade:	massive Wandkonstruktion wahrscheinlich aus Ziegelmauerwerk mit Luftschicht (Wandstärke ca. 25 cm (DG) bis ca. 32 cm (KG)) sowie Riemchenverkleidung und partiell Strukturputzbereiche
Dachform / Eindeckung:	Mansardenwalmdach mit DDR-Tonfalz-Ziegeleindeckung und Dachentwässerung (PVC) Bad-Anbau, Veranda, Windfang mit Pultdach (bituminöse Dacheindichtung) und Dachentwässerung (PVC)
Fenster:	isolierverglaste Kunststoff- und Holzfenster (partiell) mit Außenjalousien; Außenfensterbänke als Natursteinelementen und Innenbänke aus Wertzalith oder Naturstein Ankleide (EG) einfaches Holzfenster Dachflächen im Dachboden einfache Holzfenster im Kellergeschoss
Außentüren:	1-fach verriegelte Holzfüllungstüren mit Glasausschnitt (partiell mit Oberlicht) abschließbare Fenstertür zur Terrasse (DG)
Innenwände:	massive Wandkonstruktion (Wandstärke ca. 12 cm)

Innenwandverkleidung:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete oder Holz(paneel)verkleidung Bad/WC (EG), Dusche/WC (DG) mit Fliesenbelag (nicht raumhoch) Küche (EG), HWR (KG) mit Fliesenspiegel
Geschossdecke:	wahrscheinlich Holzbalkendecken gerade Massivdecke (Lochsteine zwischen I-Trägern) im Kellergeschoss
Deckenverkleidung:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete bzw. Verkleidung mit Holz(paneel)elementen
Fußboden / -belag:	wahrscheinlich Estrich/Beton ohne oder mit Laminat- oder Textilbelag im Erd- und Kellergeschoss Dielung mit oder ohne Laminat- oder Textilbelag im Dachgeschoss Bad/WC (EG) mit Fliesenbelag Dusche/WC (DG) mit großformatigen Fliesenbelag partiell Terrazzoplattenbelag im Kellergeschoss
Geschosstreppen:	im Antritt gewendelte Holztreppen mit eingestemmt Tritt- und Setzstufen zusätzliche Textilbelagbelegung im Erdgeschoss
Innentüren:	Holzfüllungstüren (partiell mit Glasausschnitt) Holzbrettertüren im Kellergeschoss
Elektroinstallation:	Über- und Unterputzinstallation Hof- bzw. Außenbeleuchtung übliche Zähleinrichtungen sind vorhanden Bad/WC (EG) mit Deckeneinbauleuchten
sanitäre Installation:	Bad/WC (EG) mit Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch Dusche/WC (DG) mit Dusche, WC, Handwaschbecken
Beheizung / Warmwasser:	zentrale Gasheizung (Fabr. Vaillant) mit Warmwasserbereitung und Speicher sowie Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Räumen (auch im Kellergeschoss) Heizrohrverlegung über Putz warmwasserführende Leitungen im unbeheizten Bereich mit Wärmedämmung Bad/WC (EG) und Dusche/WC (DG) mit Handtuchheizkörper

besondere Bauteile: Dachterrasse mit Gehwegplatten aus Beton und Geländer aus Holzpaletten
massive, hofseitige Außentreppe zur Küche (EG)

besondere Einrichtungen: nicht vorhanden

Außenanlagen

Ver- / Entsorgungsanlagen: Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Brunnen (Gartenbewässerung)

Einfriedungen: Mauer, Metalltoranlage, Maschendrahtzaun, Holzschutzzelemente; 2-flügelige Holzbrettertoranlage sowie Klinkerpfiler

Pkw-Stellplätze: in der Garage vorhanden

befestigte Flächen: Zufahrt, Zugang und Hofbereich mit Betonsteinpflaster und partiell Natursteinplatten im Gartenbereich

Anpflanzungen: Rasen / Wiese, Solitärbeepflanzung
Vorgarten als Rasen und Zierpflanzen

Nebengebäude:
Garage als eingeschossiger und nicht unterkellertes Massivbau mit bituminös eingedichtetem Flachdach; doppelflügeliges Holzbrettertor; Betonfußboden mit PVC-Belag; Deckenverkleidung mit Holz(panel)elementen; Lichtkuppel; Wandputz/-anstrich
massiver Partyraum als eingeschossiger und nicht unterkellertes Massivbau mit bituminös eingedichtetem Flachdach; Kompaktheizkörper; elektrifiziert; Teppichbelag; (Struktur)Putz/Wandtapete; einfache Holzfenster, Kamin (angabegemäß nicht abgenommen/zugelassen)
massiver zweigeschossiger und nicht unterkellertes Schuppen als ehem. Stallgebäude in Massivkonstruktion (Klinkerbau mit Außenanstrich) mit bituminös eingedichtetem Pultdach; Fußboden als Beton; elektrifiziert; massive Geschosdecke; Holzbrettertüren; Glasbausteinfenster
einfaches Gewächshaus in Leichtbauweise
überdachter Freisitz in Holzständerkonstruktion

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

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

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

2.4.5. Barrierefreiheit

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

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

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

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

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

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

2.4.6. Energetischer Zustand

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

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

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

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

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

Es liegt kein verbrauchs- bzw. bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude vor. Aus einem von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Exposé aus Jahr 2021 ist zu entnehmen, dass zum damaligen Zeitpunkt ein Energieausweis auf der Grundlage des Energieverbrauchs vorlag, das für das Gebäude einen Energieverbrauchskennwert von ca. 106 kWh/m²a ausweist und damit das Gebäude als die **Energieeffizienzklasse D**, die **energetisch gut sanierten Altbauten** entspricht, klassifiziert.

Nach heutiger Verkehrsauffassung ist deshalb kein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen.

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich jedoch Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen⁸, da die oberste Geschossdecke bzw. das Dach nicht gedämmt (§ 47 GEG) sind.

2.4.7. Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel

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

Die nachfolgend für den Instandhaltungsstau, für Baumängel oder -schäden ermittelten Kosten werden nur auf der Grundlage des beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaßes, also ohne zerstörende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien erfasst. Sie sind daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet.

Es wurden auch keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Instandhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Bei der Ortsbesichtigung wurde nachfolgender, nicht abschließend aufgeführter, Instandhaltungsstau bzw. Bauschäden und Baumängel am Ein-/Zweifamilienhaus festgestellt:

- partielle Feuchteschäden im Außenbereich Fassade / Dach (Algen-/Moosbildung)
- Innenausbau (Eigenleistung) ist in einigen Anschlussbereichen mangelhaft bzw. (noch) nicht fertiggestellt
- Holzfenster partiell mit Feuchte- und Substanzschäden

⁸ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt in Deutschland die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude und schreibt verschiedene Nachrüstverpflichtungen (Nachrüstpflichten) vor. Diese gelten unabhängig davon, ob eine Sanierung geplant ist, und betreffen insbesondere Eigentümer von Altbauten.

- fehlende Wärmedämmung der obersten Geschossdecke (energetische Nachrüstverpflichtung gem. GEG)
- gemäß § 47 Abs. 4 BauO LSA müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben
- Dacheindichtung der Garage mangelhaft mit umfangreichen Feuchte-/Substanzschäden im Bereich der Deckenverkleidung und der Lichtkuppel
- Im Wandbereich des Kellers sowie der straßenseitigen Grundstückseinfriedung sind partiell Substanz- und Feuchteschäden festzustellen (u.a. Putzabplatzungen). Dieser Punkt wird im Rahmen der Baumängel/Bauschäden nicht wertmindernd berücksichtigt, da ein wirtschaftlich vernünftig denkender Marktteilnehmer diesbezüglich keine weiteren Investitionen tätigen würde. Diesem Umstand wird u.a. beim Ansatz der Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

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

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

Gewerk	Baukosten	prozentualer	Wohn-/ Nutzfläche	Gesamtkosten
	[€/m ² Wfl.]	Anteil	147 m ²	
Abbruch-, Rohbauarbeiten	100	0 %		0 €
Zimmerarbeiten	50	0 %		0 €
Dachdeckerarbeiten	90	25 %		3.308 €
Putzarbeiten / Trockenbau	170	20 %		4.998 €
Fliesenarbeiten	50	0 %		0 €
Estricharbeiten	40	0 %		0 €
Schreinerarbeiten	80	0 %		0 €
Schlosserarbeiten	35	0 %		0 €
Fenster	120	15 %		2.646 €
Malerarbeiten	100	20 %		2.940 €
Bodenbelagsarbeiten	50	15 %		1.103 €
Heizungsinstallation	100	0 %		0 €
Sanitärinstallation	100	0 %		0 €
Elektroinstallation	100	0 %		0 €
Baukosten ohne Baunebenkosten				14.994 €
Baunebenkosten		20 %		2.999 €
Baukosten inkl. Baunebenkosten				17.993 €
Preissteigerung seit 2017 ca.		57 %		10.256 €
Baukosten				28.249 €
			entspricht	192 € je m ² Wohnfläche
Kostenansatz Bauschäden / Baumängel gerundet				28.200 €

Abb. 4: Ermittlung Instandsetzungskosten

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

2.4.8. Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer wird deshalb anhand des Modells des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors wie folgt bestimmt.

Modernisierungselemente	max. mögliche Punkte	Punkte für noch zeitgemäßen Standard (ohne Alterswertminderung)	Punkte für Modernisierungsmaßnahmen (unterliegt Alterswertminderung)	Zeit der Berücksichtigung (max.) Jahre	Stichtag:	annechenbare Punkte für Modernisierungsmaßnahmen
					2025	
					Differenz = Alter	
Dacherneuerung	4					
Eindeckung			-	40		
Dämmung			-	40		
Fenster / Außentüren	2		1	30	1999	0,13
Leitungssysteme	2					
Strom, Gas ¹⁾		1		35	2021	1,00
Wasser, Abwasser			-	35		
Heizungsanlage	2					
Rohre, Heizkörper ¹⁾		1		20	1995	1,00
Brenner, WW-Speicher			1	20	1995	0,00
Wärmedämmung Außenwände	4					
Dämmung Fassade			-	30		
Dämmung Rückseite			-	30		
Dämmung links ²⁾			-	30		
Dämmung rechts ²⁾			-	30		
Bäder	2		1	20	2021	0,80
Innenausbau	2					
Decken, Treppen ¹⁾		1		25	2021	1,00
Fußböden			1	25	2021	0,84
Verbesserung Grundrissgestaltung	2					
zeitgemäß		1				1,00
gefangene Räume / niedrige Deckenhöhe		-				
Summe	20				gerundet	6

Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
----------------------------	--------------------------------------

¹⁾ bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß
²⁾ bei angebautelem Zustand wird die wie zeitgemäße Wärmedämmung betrachtet

Abb. 5: Ermittlung Modernisierungsgrad

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des zuvor ermittelten Modernisierungsgrades bzw. der Modernisierungspunkte entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV nach folgender Formel bestimmt:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 der Anlage 2 der ImmoWertV in Abhängigkeit der ermittelten Modernisierungspunkte zu verwenden.

Die Formel führt zur folgenden modifizierten Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter	90 Jahre
anzusetzendes Gebäudealter	80 Jahre (falls Gebäudealter > GND)
modifizierte Restnutzungsdauer	27 Jahre

Abb. 6: Ermittlung Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer kann auch aus der Tabelle b zur Anlage 2 der ImmoWertA tabellarisch abgelesen werden.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und des mittleren Modernisierungsgrades ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus von (rechnerisch) **27 Jahren**.

2.5. Künftige Entwicklungen

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

demographische Entwicklung:

Entsprechend der aktuellsten regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts ist für die Stadt Haldensleben von 2025 bis 2040 ein **Bevölkerungsrückgang** von ca. **12 %** zu erwarten. Dieser liegt leicht unter dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Landkreis (ca. 13 %) sowie dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Bundesland Sachsen-Anhalt (ca. 13 %).

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

weitere künftige Entwicklungen:

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

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

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1. Grundlagen

3.1.1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das **Sachwertverfahren** angewendet, da das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus zu Wohnzwecken konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt nach ihrer Nutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz beurteilt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert** von **55,00 €/m²** ermittelt und veröffentlicht⁹.

⁹ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/GeobasisViewer/index.html?lang=de&stateId=cd03142a-ef63-400b-8314-2aef63900b40>

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

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind des Weiteren wie folgt beschrieben:

- Baufläche im allgemeinen Wohngebiet,
- eingeschossige, offene Bauweise sowie
- Grundstücksgröße 800 m².

Im Rahmen des Sachwert- und Ertragswertverfahrens wird der Bodenwert entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren sowie von Liegenschaftszinssätzen wie folgt definiert¹⁰:

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

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

Einen Hinweis auf die „angemessene und objektspezifische“ gibt die Angabe der Grundstücksfläche bei der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks. Im vorliegenden Fall handelt es sich um 800 m².

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

Im Grundstücksmarktbericht 2023¹¹ werden vom Gutachterausschuss folgende Abhängigkeiten des Wertanteils bei Gartenland - insbesondere Hausgartenflächen - vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland veröffentlicht:

Hausgärten	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		% vom nächstgelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023			
Großstädte	4	10	175	1.016	31,26	0,23	12,9	6,3	-80,0	-82,8	+280,1
Großstadtrand	2	0	230	0	26,85	0,00	32,2	0,0	-	-	-
Mittelzentren	2	6	366	348	6,11	6,83	10,5	13,1	-66,7	+5,7	-10,5
Grundzentren/Kleinstädte	10	12	369	516	12,47	2,75	62,4	15,0	-16,7	-28,3	+353,5
Dörfer	49	62	451	482	3,51	3,22	31,5	20,0	-21,0	-6,4	+9,0
Sachsen-Anhalt	67	90	396	508	4,21	3,78	26,7	18,3	-25,6	-22,0	+11,4
Anteil (%)	22,0	25,8									

Abb. 8: Wertniveau Gartenland

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Regionstypen und der damit einhergehenden beschränkten Aussagefähigkeit der Auswertung(en), orientiere ich mich im weiteren Verlauf am durchschnittlichen Wertniveau in Höhe von ca. 26,7 % vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland für Sachsen-Anhalt.

Das bedeutet, dass der über 800 m² hinausgehende Grundstücksanteil mit einer Fläche von 425 m² mit ebendiesem Wertansatz in die Verkehrswertermittlung einfließt.

¹⁰ https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf und https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/466708,501/liegzinss_tze_rohertragfaktoren_modellbeschreibung.pdf

¹¹ S. 91 (eine aktuellere Auswertung liegt zum Zeitpunkt dieser Gutachtenerstellung respektive Wertermittlungstichtag (noch) nicht vor)

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

Bodenrichtwert		55 €/m ²
Grundstücksgröße objektspezifisch	x	800 m ²
Bodenwert Wohnbaufläche gerundet =		44.000 €
Bodenrichtwert		55 €/m ²
Anpassungsfaktor Gartenland		0,267
Grundstücksgröße Abweichung	x	425 m ²
Bodenwert Gartenland gerundet =		6.200 €
Bodenwert	=	50.200 €

Abb. 9: Ermittlung Bodenwert

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

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

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

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

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

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

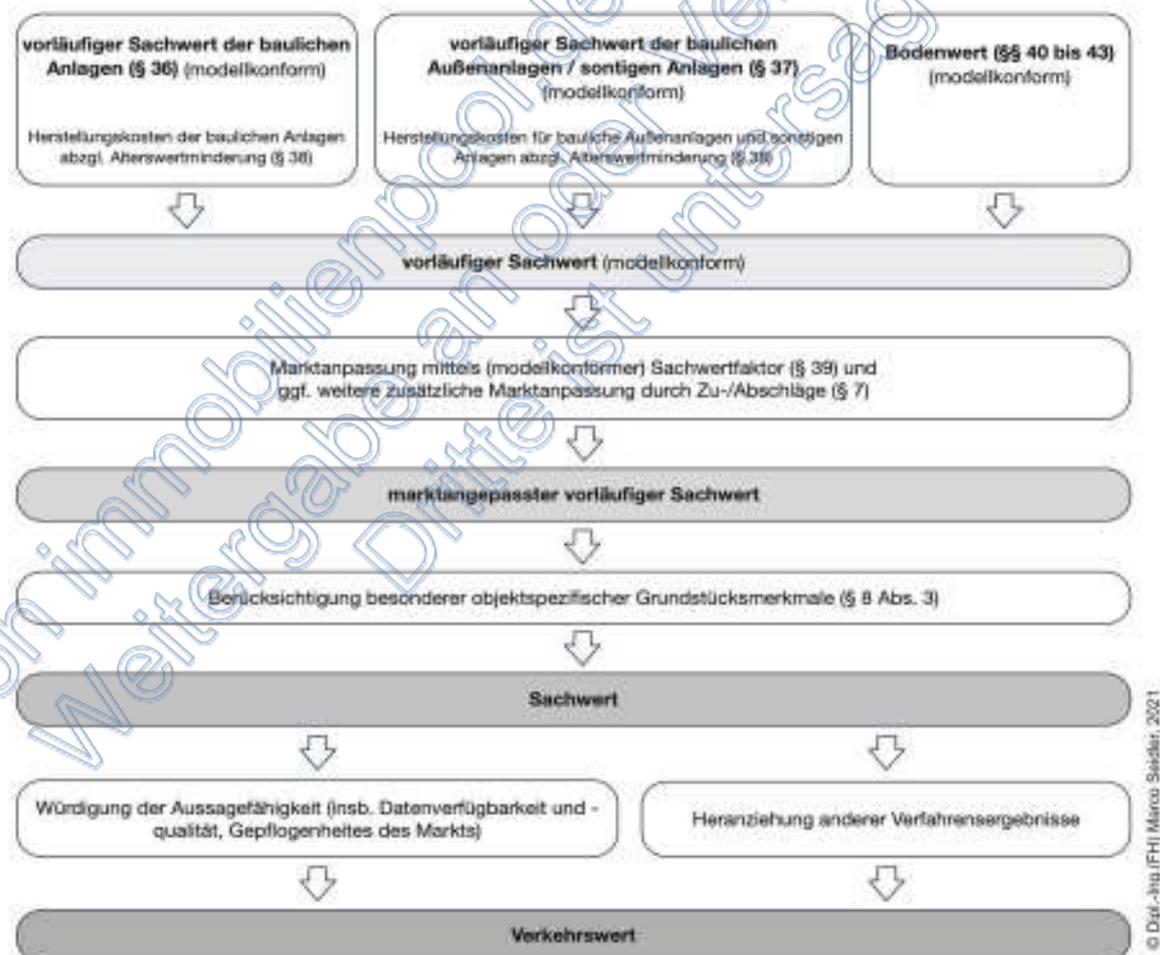


Abb. 10: Schema Sachwertverfahren

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

3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)

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

Kostenkennwert § 36 ImmoWertV

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

Die Kostenkennwerte der **NHK 2010** Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes, einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA – 36.(2).3). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

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

Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten	Standardstufe					anteilige NHK	anteiliger Gebäudestandard
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23 %			1,0			192 €	0,69
Dach	15 %		1,0				109 €	0,30
Außentüren / Fenster	11 %			1,0			92 €	0,33
Innenwände	11 %		1,0				80 €	0,22
Decken / Treppen	11 %		1,0				80 €	0,22
Fußböden	5 %		1,0				36 €	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %			1,0			75 €	0,27
Heizung	9 %			1,0			75 €	0,27
sonst. techn. Ausstattung	6 %		0,5	0,5			47 €	0,15
Kostenkennwert		655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	786 €	
Standardstufe gerundet								2,6
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV 1.3 (4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempehöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempe)						0 %	786 €	
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)						0 %	786 €	
ermittelter Kostenkennwert							786 €	

Abb. 11: Ermittlung Kostenkennwert

Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamther- stellungs- kosten	Standardstufe					anteilige NHK	anteiliger Gebäude- standard
		1	2	3	4	5		
Gebäudeart 1.13 freistehendes Einfamilienhaus mit Erd- und Obergeschoss, Flachdach, Unterkellerung								
Außenwände	23 %			1,0			196 €	0,69
Dach	15 %		1,0				111 €	0,30
Außentüren / Fenster	11 %			1,0			94 €	0,33
Innenwände	11 %		1,0				81 €	0,22
Decken / Treppen	11 %		1,0				81 €	0,22
Fußböden	5 %		1,0				37 €	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %			1,0			77 €	0,27
Heizung	9 %			1,0			77 €	0,27
sonst. techn. Ausstattung	6 %		0,5	0,5			48 €	0,15
Kostenkennwert		665 €	740 €	850 €	1.025 €	1.285 €	802 €	
Standardstufe gerundet								2,6
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV 1.3.(4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempehöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempe)						0 %	802 €	
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)						0 %	802 €	
ermittelter Kostenkennwert							802 €	

Abb. 12: Ermittlung Kostenkennwert

Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamther- stellungs- kosten	Standardstufe					anteilige NHK	anteiliger Gebäude- standard
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23 %			1,0			271 €	0,69
Dach	15 %		1,0				154 €	0,30
Außentüren / Fenster	11 %			1,0			130 €	0,33
Innenwände	11 %		1,0				113 €	0,22
Decken / Treppen	11 %		1,0				113 €	0,22
Fußböden	5 %		1,0				51 €	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %			1,0			106 €	0,27
Heizung	9 %			1,0			106 €	0,27
sonst. techn. Ausstattung	6 %		0,5	0,5			66 €	0,15
Kostenkennwert		920 €	1.025 €	1.180 €	1.420 €	1.775 €	1.110 €	
Standardstufe gerundet								2,6
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV I.3.(4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempelhöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempel)						0 %	1.110 €	
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)						0 %	1.110 €	
ermittelter Kostenkennwert							1.110 €	

Abb. 13: Ermittlung Kostenkennwert

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

Im vorliegenden Fall wird die vorhandene **Garage** modellkonform mit den entsprechenden alterswertgeminderten Herstellungskosten in Höhe von **16.787 €** berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer bestimmt sich dabei aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer (60 a) und dem (angenommenen) Alter (45 a) mit 15 Jahren. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 75 m² (ca. 17,35 m x 4,30 m).

Der Zeitwert der sonstigen Nebengebäude wird mit geschätzten **2.000 €** in Ansatz gebracht.

Gebäude	BGF	NHK	BPI	Regional- faktor	Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	G N D	R N D	AWM Faktor	alterswertge- minderte Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt
	[m ²]	[€/m ²]			[€]	[a]	[a]		[€]
14.1. Garage	75	485	1,846	1,00	67.148	60	15	0,25	16.787

Abb. 14: Ermittlung (modellkonformer) Wertansatz Garage

Brutto-Grundfläche

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

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

Die Berechnung der BGF stellt sich wie folgt dar:

Grundrissebene	Bruttogrundfläche = Länge x Breite		
	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m ²]
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen			
Dachgeschoss	8,26	8,25	68,15
Veranda	4,24	2,24	9,50
Erdgeschoss	8,26	8,25	68,15
unterhalb Veranda	4,24	2,24	9,50
Windfang	3,37	2,24	7,55
Anbau Bad/WC	6,05	2,37	14,34
rückwärtiger Anbau	6,04	4,44	26,82
Kellergeschoss	8,26	8,25	68,15
unterhalb Veranda	4,24	2,24	9,50
Summe Bereich a			281,63
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen			
	0,00	0,00	0,00
Summe Bereich b			0,00
ermittelte Bruttogrundfläche			282 m²
Verteilung der Bruttogrundfläche je Gebäudeart (NHK2010)			
1.01			204 m ²
1.13			28 m ²
1.23			49 m ²
Bruttogrundfläche			282 m ²

Abb. 15: Ermittlung Bruttogrundfläche

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

Ausbaukoeffizient	[m ²]	BGF/Wfl.	Wfl./BGF
Wohnfläche	147		
abzgl. Flächenanteil für Balkone, Terrassen	4		
vergleichbare Wohnfläche	143	1,97	0,51
Bruttogrundfläche	282		

Abb. 16: Ermittlung Ausbaukoeffizient

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

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

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

Abb. 17: Ausbaukoeffizient freistehende Einfamilienhäuser (TÜV Saarland Immobilienbewertung GmbH)

Der vorhandene Ausbaukoeffizient BGF/WFL mit 1,97 befindet sich leicht unterhalb der Spanne von 2,00 bis 2,25 für den vorrangig vorhandenen Gebäudetyp 1.01. Vor dem Hintergrund, dass ebenfalls Gebäudebereiche den Gebäudetypen 1.13 und 1.23 zuzuordnen sind, die den Spannenwert des Ausbaukoeffizienten nach unten ausweiten würden, ist der vorhandene Ausbaukoeffizient plausibel.

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

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

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

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

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

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

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

Baupreisindex – § 36 (2) ImmoWertV

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

Der Baupreisindex wurde vom Statistischen Bundesamt für Einfamilienhäuser und den Stand 4. Quartal 2024 mit 130,8 angegeben¹². Das Basisjahr des Index ist 2021. Umbasiert auf das Basisjahr 2015 ergibt sich ein Index von 166,3¹³.

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

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

Der Index für Wohngebäude für das Jahr 2010 (auf Basis 2015=100) beträgt 90,1¹⁴, sodass der folgende Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag in die Verkehrswertermittlung einzuführen ist:

(Quartals)Index [2015=100] zum Stichtag	=	166,3	=	
Index 2010 [2015=100]		90,1		1,846

Abb. 18: Ermittlung Baupreisindex

Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV

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

Restnutzungsdauer [a]	=	27	=	
Gesamtnutzungsdauer [a]		80		0,33

Abb. 19: Ermittlung Alterswertminderungsfaktor

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

¹² <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>

¹³ <https://bki.de/baupreisindex-basisjahr-2015>

¹⁴ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?__blob=publicationFile (vgl. S. 6 Pkt. 7 Rechenbeispiel)

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

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat bei der Ableitung des Sachwertfaktors einen Regionalfaktor von **1,00** (kein Zu-/Abschlag) berücksichtigt¹⁵, weshalb dieser auch in dieser Verkehrswertermittlung Anwendung findet.

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

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

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

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

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

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt ein Ansatz für **bauliche Außenanlagen** und sonstige Anlagen von **4 %** vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Einfamilienhauses¹⁶.

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

¹⁶ vgl. vorherige Fußnote

3.3.3. Marktanpassung (Sachwertfaktor) und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)

Marktanpassung (Sachwertfaktor)

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

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

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

Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages ergibt sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte¹⁷.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1991 und der Lage im Landkreis Börde wird folgende Regressionsfunktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors veröffentlicht¹⁸:

Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß		0,40	
Variationskoeffizient		0,24	
Zeitlicher Bezug		07/2023	
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
- 1,32561882			
- 0,00000260 x vorläufiger Sachwert	€	32.000	333.000
+ 0,23008854 x ln Bodenrichtwert	€/m ²	10	140
+ 1,02336571 x Gebäudestandard ^0,5		1,1	3,2
+ 0,00677110 x Grundstücksfläche ^0,5	m ²	105	1.697
+ 0,00080288 x Wohnfläche	m ²	50	240

Abb. 20: Regressionsfunktion

¹⁷ <https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

¹⁸ https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/455427,501/sachwertfaktor_ezh_mz_gz_d_lk_bk_h-z_slk_vor_1991.pdf

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

Stichprobenumfang			
Merkmale	Anzahl der Kauffälle: 290		
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2022	06/2024	07/2023
Kaufpreis:	15.000 €	334.900 €	109.000 €
vorläufiger Sachwert:	32.000 €	333.000 €	143.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	140 €/m ²	25 €/m ²
Gebäudestandard:	1,1	3,2	2,1
Wohnfläche:	60 m ²	240 m ²	120 m ²
Grundstücksfläche:	105 m ²	1.697 m ²	628 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	52 Jahre	25 Jahre
Baujahr:	1850	1989	1929
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen	0	3	1

Abb. 21: Stichprobenumfang/-merkmale

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

- des vorläufigen Sachwertes von 221.177 € (→ Abs. 3.3.4),
- des Bodenrichtwertes von 55 €/m² (→ Abs. 3.2),
- des Gebäudestandards von 2,6 (→ Abs. 3.3.1),
- der Grundstücksfläche von 1.225 m² (→ Abs. 2.4.1) sowie
- der Wohnfläche von 147 m² (→ Anlage 1)

mit Hilfe der programmierten Regressionsformel in Apple Numbers¹⁹ in Höhe von **1,027** ableiten.

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

Die Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mit den „Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen“, welche vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht werden²⁰. Diese zeigen die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) differenziert nach verschiedenen siedlungsstrukturellen Gebietstypen in Deutschland. Damit wird sichtbar, wie sich die Immobilienpreise in unterschiedlichen Regionen – von Metropolen bis zu dünn besiedelten ländlichen Kreisen – entwickelt haben.

¹⁹ Apple Inc. (2008-2025). Apple Numbers (Version 14.4) Computer-Software. Apple.

²⁰ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-kreistypen.html>

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

$$\frac{\text{Preisindex [2015=100] zum Stichtag}}{\text{Preisindex [2015=100] 2.Quartal 2023}} = \frac{133,3}{136,1} = 0,979$$

Abb. 22: Ermittlung Preisentwicklung

Seit 07/2023 gab es einen **Preisrückgang** von ca. 2 %. Dies deckt sich auch mit meinen Marktbeobachtungen.

Der vorläufige Sachwertfaktor verringert sich um diesen Prozentsatz und führt somit zu einem (endgültigen) **Sachwertfaktor** von + 1 % ($1,027 \times 0,979 = 1,01$). Das bedeutet, dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie ca. 1 % über dem Sachwert gehandelt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von **Baumängeln** und **Bauschäden** bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden wurden mit ca. **28.200 €** (→ Abs. 2.4.7) bestimmt.

Darüber hinausgehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

3.3.4. Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39

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

Gebäude	BGF	NHK	BPI	Regional- faktor	Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	G N D	R N D	AWM Faktor	alterswertge- minderte Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	
	[m ²]	[€/m ²]			[€]	[a]	[a]		[€]	
1.01 EFH	204	786	1,846	1,00	296.626	80	27	0,33	98.836	
1.13 EFH	28	802	1,846	1,00	42.183	80	27	0,33	14.055	
1.23 EFH	49	1.110	1,846	1,00	99.799	80	27	0,33	33.253	
Summer der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten am Stichtag mit 19 % MwSt									= 146.144 €	
bauliche Außenanlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung								4 %	+	5.846 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung								Carport	+	0 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung								Garage	+	16.787 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung								Neben- gebäude	+	2.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen									= 170.777 €	
Bodenwert									+ 50.200 €	
vorläufiger Sachwert des Grundstücks									= 220.977 €	
Sachwertfaktor (Marktanpassung)								1 %	+/-	2.210 €
Bodenwert (sonstige Flächen)									+ 0 €	
marktangepasster vorläufiger Sachwert									= 223.187 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel / Bauschäden)									- 28.200 €	
werterhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale									+ 0 €	
wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale									- 0 €	
Sachwert									= 194.987 €	
Sachwert gerundet									= 195.000 €	

entspricht 1.327 € je m² Wohnfläche

Abb. 23: Sachwertverfahren

3.4. Verkehrswert

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

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

Der **Verkehrswert** wird also aus dem **Sachwert** mit **195.000 €** abgeleitet, wobei die Marktlage durch die Marktanpassung berücksichtigt worden ist. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach meiner Einschätzung hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025 wie folgt abgeleitet:

**Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus, einer Garage
und Nebengebäuden bebauten Grundstückes,
Flur 33, Flurstück 113/1,
Neuhaldensleber Straße 15 in 39340 Haldensleben**

195.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

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

Wohnflächenpreis	195.000 € /	147 m²	1.327 €/m²
Bodenwertanteil	50.200 € /	195.000 €	25,7 %

Abb. 24: Ermittlung Vergleichsfaktoren

Zur **Plausibilitätsprüfung** (gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV) wird die aktuelle **Angebotspreissituation** des **regionalen Immobilienmarktes** betrachtet. Danach wird **zum Stichtag** in Haldensleben bei den verschiedenen Immobilienportalen (ImmoScout24, Immowelt, Kleinanzeigen usw.) ein Einfamilienhaus angeboten, das mit dem Bewertungsobjekt im weitesten Sinne (freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1920, 140 m² Wohnfläche, 1.240 m² Grundstücksfläche, vergleichbare Lage) vergleichbar ist. Der **(Angebots)Vergleichspreis** beträgt **1.350 €/m²** und stützt die Aussagefähigkeit des Verkehrswertes – der zu einem Wohnflächenpreis von 1.327 €/m² führt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Vergleichsmaßstab ausschließlich auf einem Angebotspreis beruht, der erfahrungsgemäß bis zu 20 % über dem letztlich tatsächlich realisierten Verkaufspreis liegen kann.

Über den Zeitraum des ganzen **Jahres 2024** sind bei ImmoScout24 in Haldensleben 36 Angebote für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 121 bis 160 m² registriert worden (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine weitere Quantifizierung nach Baujahr, Lage, Ausstattung etc. erfolgt hier nicht.

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Gemeinde Haldensleben, Stadt			
Größe	Anzahl Angebote	Angebote	
		Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	81 (100%)	2.105 € 285.384 €	912 €-3.380 € 127.750 €-514.000 €
<=90 m ²	4 (4,9%)	2.301 € 140.388 €	500 €-4.617 € 45.000 €-194.900 €
>90 - 120 m ²	24 (29,6%)	2.439 € 267.260 €	1.595 €-3.500 € 186.667 €-420.000 €
>120 - 160 m ²	36 (44,4%)	1.974 € 271.756 €	1.223 €-2.801 € 159.000 €-349.549 €
>160 m ²	17 (21%)	1.863 € 373.941 €	900 €-3.664 € 90.000 €-850.000 €

Abb. 25: Angebotspreise ImmoScout24 (Quelle: on-geo GmbH)

Die **Angebotspreise** befinden sich hier in einer Spanne von **1.223 €/m² bis 2.801 €/m²** bei einem Mittelwert von 1.974 €/m². Auch diese Angaben stützen den aus dem Verkehrswert abgeleiteten Wohnflächenpreis, insbesondere vor dem Hintergrund:

- dass der Vergleichsmaßstab ausschließlich auf Angebotspreisen beruht, die erfahrungsgemäß bis zu 20 % über den letztlich tatsächlich realisierten Verkaufspreisen liegen (können) und
- dass in diesen Angeboten erfahrungsgemäß ein nicht unerheblicher Anteil Neubaugenossenschaften enthalten ist, die eine entsprechende Verzerrung der Angebotspreisspannen im oberen Bereich bewirken.

Als weitere Plausibilisierung dienen die vom Gutachterausschuss veröffentlichten **Gebäudedefaktoren**²¹, die auf der Grundlage der **Kaufpreise** aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden sind. Hiernach ergibt sich für die folgenden Merkmale des Wertermittlungsobjektes:

- Mittelzentrum im Landkreis Börde, Mittelzentrum
- Wohnfläche 147 m²
- Bodenrichtwert 55 €/m²
- Gebäudestandard 2,6
- Grundstücksfläche 1.225 m²
- Baujahr 1935

²¹ https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/455376,501/gebaudefaktor_ezh_mz_gz_d_lk_b-k_hz_slk_vor_1991.pdf

■ Garage vorhanden

ein Vergleichspreis von 1.588 €/m² (Stand 08/2023). Mit einer zeitlichen Anpassung (analog wie in Abs. 3.3.3 Marktanpassung (Sachwertfaktor)) zum Wertermittlungstichtag ergibt sich ein Vergleichspreis von **1.555 €/m²**.

Die Abweichung von ca. + 17 % des Vergleichspreises (nach dem Gebädefaktorenmodell des Gutachterausschusses) zum bereits ermittelten Wohnflächenpreis mit 1.327 €/m², stellt sich plausibel dar, weil der Wohnflächenpreis die individuellen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (die über die Kriterien des Gebädefaktorenmodells hinausgehen) berücksichtigt. So stellen bereits die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Bauschäden/Baumängel) des Wertermittlungsobjektes einen Einfluss von ca. 192 €/m² (28.200 € / 147 m²) dar.

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

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

Bitterfeld-Wolfen, den 12.06.2025

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

4. Literatur und Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis

- [1] **Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: digital, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- [2] **Simon/Kleiber/Weyers**, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift, Luchterhand-Fachverlag, Neuwied
- [3] **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**, Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

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

Anlage 1 - Wohn-/Nutzflächenberechnung

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

Raumbezeichnung	Anrechnung	Wohnfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m²]
Wohnzimmer (EG)	100 %	7,60	4,00	30,40
	100 %	-0,92	0,35	-0,32
Küche (EG)	100 %	3,46	3,14	10,86
	100 %	1,73	1,55	2,68
	100 %	-1,09	0,35	-0,38
Ankleide (EG)	100 %	3,44	2,94	10,11
Schlafzimmer (EG)	100 %	4,14	3,86	15,98
Bad/WC (EG)	100 %	3,25	2,05	6,66
Flur (EG)	100 %	3,54	1,90	6,73
	100 %	1,14	1,09	1,24
Windfang (EG)	100 %	3,25	2,00	6,50
Flur (DG)	100 %	1,60	1,25	2,00
	100 %	1,57	1,19	1,87
	100 %	0,69	0,35	0,24
Veranda (DG)	100 %	3,74	1,72	6,43
Dusche/WC (DG)	100 %	2,48	2,03	5,03
	100 %	-0,69	0,35	-0,24
Wohnraum 1 (DG)	100 %	3,56	3,47	12,35
Wohnraum 2 (DG)	100 %	3,98	3,50	13,93
Wohnraum 3 (DG)	100 %	3,47	3,13	10,86
	100 %	-1,04	0,34	-0,35
Terrasse (DG)	25 %	4,00	4,00	4,00
				146,59
ermittelte Wohnfläche			147 m²	

Raumbezeichnung	Anrechnung	Nutzfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	NFL [m ²]
Garage (EG)	100 %		ca.	81,00
Partyraum (EG)	100 %		ca.	21,00
Schuppen (EG)	100 %		ca.	20,00
Schuppen (DG)	100 %		Ca.	20,00
Kellerraum 1 (KG)	100 %		ca.	10,00
Kellerraum 2 (KG)	100 %		ca.	13,50
Kellerraum 3 (KG)	100 %		ca.	14,50
HWR (KG)	100 %		ca.	11,00
Kellerraum 4 (KG)	100 %		ca.	12,00
				203,00
Nutzfläche			ca.	203 m²

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

Anlage 6 - Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

39340 Haldensleben, Neuhaldensleber Str. 15



MIKROLAGE

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

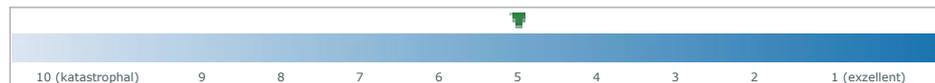
INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bornstedt (10,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Haldensleben (1,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stendal (46,5 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg-Cochstedt international (45,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Haldensleben, Althaldensleber Straße (0,7 km)

Allgemein_Arzt	(0,7 km)
Zahnarzt	(0,6 km)
Krankenhaus	(3,7 km)
Apotheke	(1,1 km)
EKZ	(1,4 km)
Kindergarten	(0,6 km)
Grundschule	(0,7 km)
Realschule	(34,6 km)
Gesamtschule	(18,6 km)
Gymnasium	(1,6 km)
Hochschule	(21,4 km)
DB_Bahnhof	(1,7 km)
Flughafen	(45,9 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



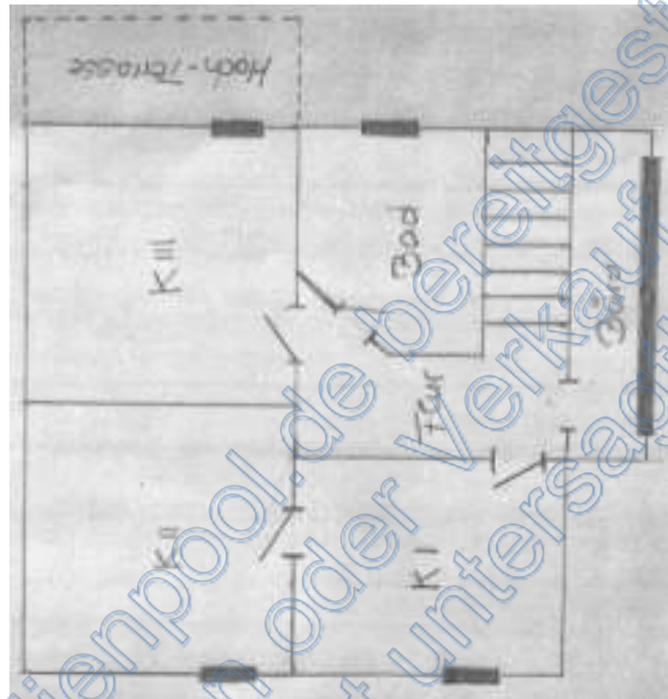
Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



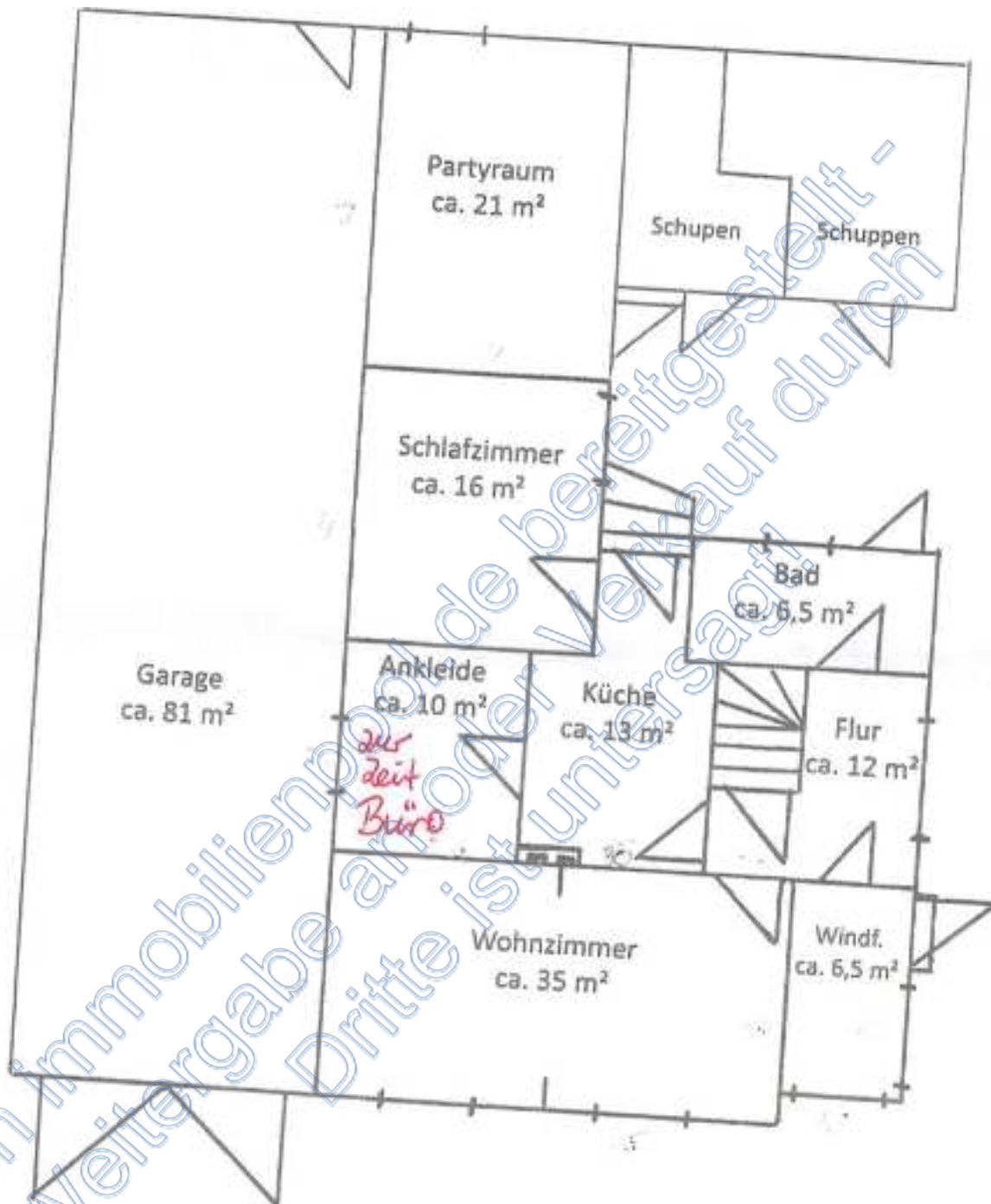
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03449326 vom 03.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 8 - Grundrisskizzen und Gebäudeschnitt

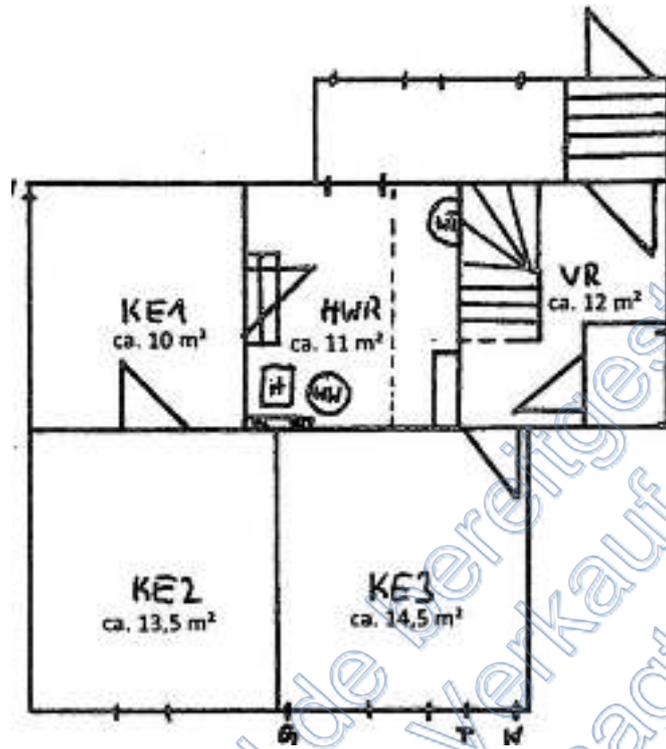
Die nachstehenden Zeichnungen und Skizzen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität. Sie dienen lediglich der groben Orientierung über die Aufteilung der Liegenschaft bzw. der Objekte. Der Genauigkeitsgrad ist, wenn nicht explizit anders aufgeführt, für die Verkehrswertermittlung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



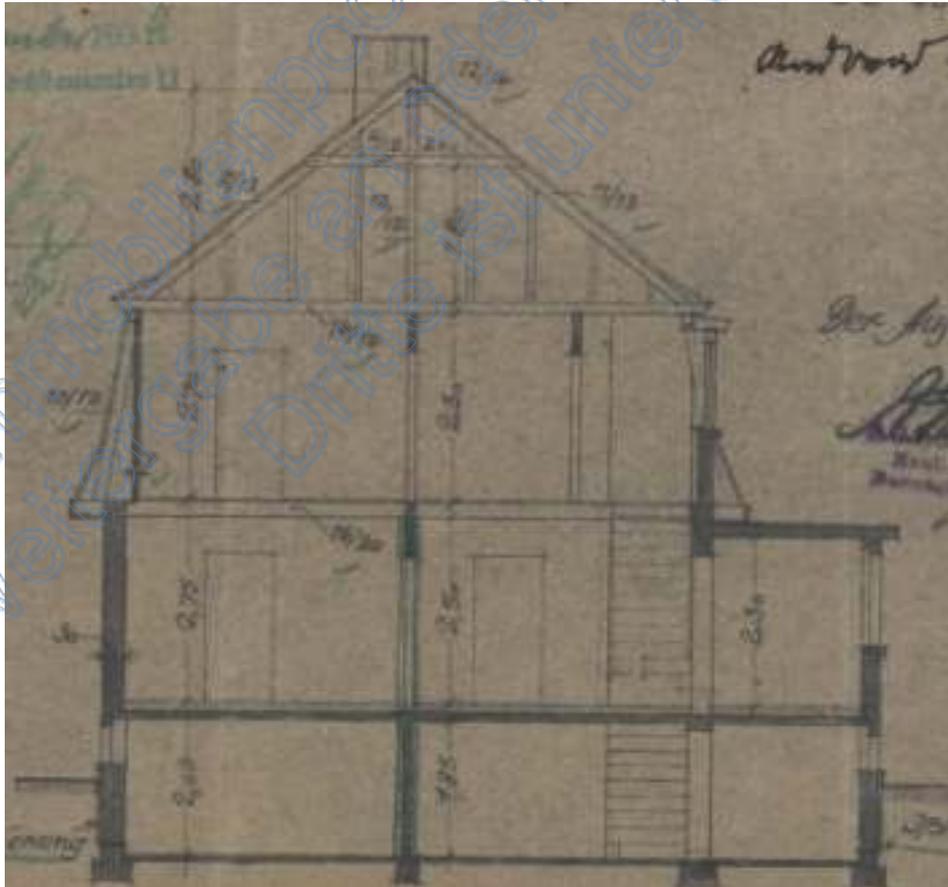
Grundrisskizze (DG)



Grundrisskizze (EG)



Grundrisssskizze (KG)



Gebäudeschnitt

Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse

K.A.R.L.[®]-PRO KURZBERICHT

Standort: 39340 Haldensleben Neuhaldensleber Str. 15 - 39340 Haldensleben Neuhaldensleber Str. 15

Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0000	-	-
Erdbeben		0,0000	475	0,00
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0000	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0014	200	0,00
Tornado		0,0045	-	-
Hagel		0,0036	200	0,00
Starkregen ⁶		0,0133	200	1,02

¹Vulnerabilität Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

²Schutzziel Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.[®] geschätzt wurde, "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

³Risiko (%p.a.) Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.

⁴WKP Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

⁵PML (% / WE) Probable Maximum Loss / wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).

⁶Starkregen Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	> 0,05	0,05 - 0,1	0,1 - 0,4	0,4 - 0,7	0,7 - 1	> 1
Fährdung	keine	gering	mittel	stark	sehr stark	extrem	sehr extrem
Farbe	grau	blau	grün	gelb	orange	rot	schwarz

Haftungsrechtlicher Hinweis:

Die mit K.A.R.L.[®] ermittelten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und präzisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstellung wider.

Informationen über Schadenereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufallsbehaftete und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.

Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die RisikoEinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.

Die hier abgegebenen RisikoEinstufungen beruhen auf den im vollständigen K.A.R.L.[®]-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.[®] integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach derzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenereignisse größeren Ausmaßes eintreten.

Anlage 10 - Fotodokumentation

Die zum Ortstermin anwesenden Eigentümer gestatteten mir Innen- und Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes anzufertigen bzw. zu veröffentlichen.



Bild 1: Einfamilienhaus
(Straßenansicht)



Bild 2: Einfamilienhaus mit
Garage (Straßenansicht)



Bild 3: Garage (Straßenansicht)



Bild 4: Algen- und Moosbefall im Fassaden und Dachbereich



Bild 5: Vorgarten



Bild 6: Grundstückszugang



Bild 7: Eingang über Windfang (EG)



Bild 8: Toranlage



Bild 9: Einfamilienhaus (Hofansicht) mit Kelleraußentreppe, rückwärtigem Hauseingang (Küche (EG)) sowie Zugang zum Partyraum (Anbau)



Bild 10: Kellerzugang



Bild 11: Anbau mit Bad/WC
(EG)



Bild 12: Nebengebäude mit
Lagerräumen



Bild 13: rückwärtiger Hauszugang (Küche (EG))



Bild 14: Hofbereich mit Zugang zum Partyraum (Anbau)



Bild 15: Nebengebäude
(Hofansicht)



Bild 16: Nebengebäude
(rückwärtige Ansicht)



Bild 17: Gartenbereich



Bild 18: Gewächshaus



Bild 19: Gartenbereich



Bild 20: Garage mit Feuchte- und Substanzschäden im Decken-/Dachbereich



Bild 21: Garage mit Feuchte- und Substanzschäden im Decken-/Dachbereich



Bild 22: Garage mit Feuchte- und Substanzschäden im Decken-/Dachbereich



Bild 23: Flur (EG)



Bild 24: Flur (EG)



Bild 25: Flur (EG)



Bild 26: Wohnzimmer (EG)



Bild 27: Wohnzimmer (EG)



Bild 28: Küche (EG)



Bild 29: Küche (EG)



Bild 30: Ankleide (EG)



Bild 31: Belichtungssituation in Ankleide (EG)



Bild 32: Küche (EG) mit Zugang zum Hof



Bild 33: Schlafzimmer (EG)



Bild 34: Bad/WC (EG)



Bild 35: Bad/WC (EG)



Bild 36: Geschosstreppe
zum Dachgeschoss



Bild 37: Wohnraum Nr. 2
(DG)



Bild 38: Wohnraum Nr. 2
(DG)



Bild 39: Wohnraum Nr. 3
(DG)



Bild 40: Wohnraum Nr. 3
(DG)



Bild 41: Wohnraum Nr. 1
(DG)



Bild 42: Wohnraum Nr. 1
(DG)



Bild 43: Terrasse



Bild 44: Terrasse



Bild 45: Feuchte- und Substanzschäden im Fensterbereich



Bild 46: Flur (DG)



Bild 47: Dusche/WC (DG)



Bild 48: Dusche/WC (DG)



Bild 49: Flur (DG)



Bild 50: Veranda (DG)



Bild 51: Veranda (DG)



Bild 52: Stromanschluss/-
verteilung (DG)



Bild 53: Dachboden



Bild 54: Dachboden



Bild 55: Geschosstreppe
zum Kellergeschoss



Bild 56: Heizung (KG)



Bild 57: Heizung (KG)



Bild 58: Heizung (KG)



Bild 59: Kellerraum Nr. 2
(KG)



Bild 60: Kellerraum Nr. 2
(KG)



Bild 61: Kellerraum Nr. 1
(KG)



Bild 62: Kellerraum Nr. 1
(KG)



Bild 63: Kellerraum Nr. 3
(KG)



Bild 64: Kellerraum Nr. 3
(KG)



Bild 65: Flur (KG)



Bild 66: Lagerraum (KG)



Bild 67: Zugang zum Hofbereich (KG)



Bild 68: Stromanschluss/-
verteilung (KG)

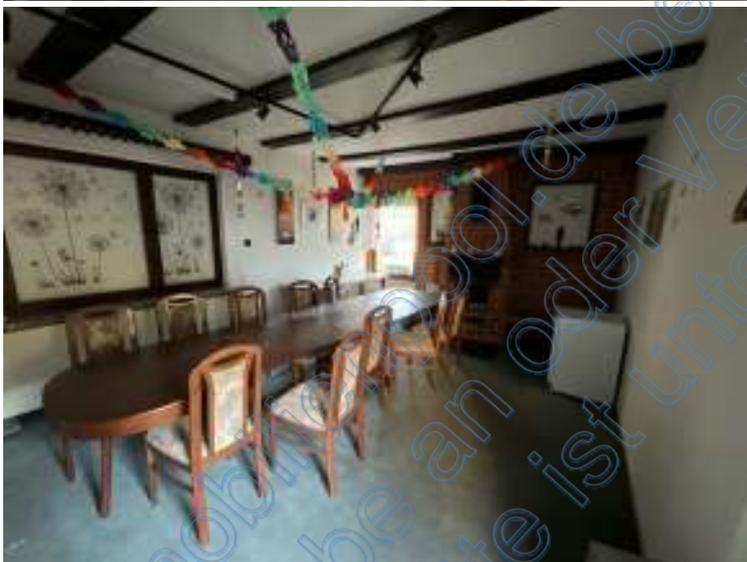


Bild 69: Partyraum (Neben-
gebäude)

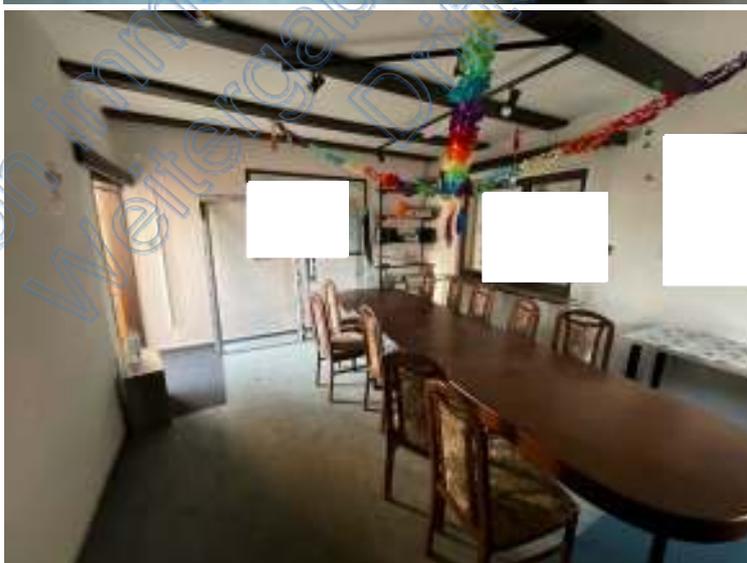


Bild 70: Partyraum (Neben-
gebäude)



Bild 71: Lagerraum (EG)
(Nebengebäude)



Bild 72: Lagerraum (EG)
(Nebengebäude)



Bild 73: Lagerraum (DG)
(Nebengebäude)