



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Diplom-Ing. Beatrix Müller

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

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

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

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Datum: 15.07.2025
Az.: 007/2025

Geschäftszeichen: 9 K 34/24

G U T A C H T E N im Zwangsversteigerungsverfahren

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch über den Verkehrswert
für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden
bebaute Grundstück sowie Grünland
in

39343 Ingersleben OT Eimersleben, Im Winkel 7



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
beträgt zum Stichtag 29.04.2025 rd.

70.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus	11
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbaufläche“	16
4.4	Sachwertermittlung	18
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-Gartenland“	27
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-Gartenland“	27
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C-Grünland“	28
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C-Grünland“	29
4.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D-Fliessgewässer“	30
4.10	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D-Fliessgewässer“	30
4.11	Verkehrswert.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	34
6	Verzeichnis der Anlagen.....	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden

Objektadresse: Im Winkel 7
39343 Eimersleben

Grundbuchangaben: Grundbuch von Eimersleben, Blatt 529, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Eimersleben, Flur 2, Flurstück 706,
Fläche 7.258 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Haldensleben soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.

Tage der Ortsbesichtigung: Am 29.04.2025 fand der erste Ortstermin statt. Der Sachverständigen wurde kein Zutritt zum Bewertungsgrundstück gewährt. Nach Rücksprache mit dem Zwangsversteigerungsgericht fand ein zweiter Ortstermin am 20.05.2025 statt. Auch zu diesem Termin wurde der Sachverständigen kein Zutritt zum Bewertungsgrundstück gewährt.

Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht durch Einschreiben mit Rückschein informiert.

Wertermittlungsstichtag: 29.04.2025 (Tag des ersten Ortstermins)
Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Ortstermin durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige

Besichtigungsumfang: Das Bewertungsgrundstück konnte nur vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Scheune an der Straße Im Winkel) wurde die Sicht auf das Grundstück jedoch vollständig versperrt. (vgl. Bilder 1 und 3)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Bundesstraße B1, welche die nördliche Grundstücksgrenze darstellt, konnte die Sachverständige auf das Grünland blicken (vgl. Bilder 7 und 8).

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch sowie zur Bodenschätzung;
- vom zuständigen Gutachterausschuss Auskunft zu den Bodenrichtwerten;
- von der Unteren Bodenschutzbehörde schriftliche Auskunft zu Altlasten;
- von der Baubehörde Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis und zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Planungsrecht und zur beitragsrechtlichen Situation;
- Straßenkarte und Stadtplan über das Sprengnetz-Markdatenportal.

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

- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt zu den erforderlichen Daten für die Wertermittlung;
- IVD Immobilienpreisspiegel 2025 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen des Gerichts:

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

Hierzu lagen der Sachverständigen keine Informationen vor.

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

Hierzu lagen der Sachverständigen keine Informationen vor.

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

Hierzu kann aufgrund der Außenbesichtigung keine Auskunft gegeben werden.

d) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Hierzu kann aufgrund der Außenbesichtigung keine Auskunft gegeben werden.

e) ob **baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen** bestehen
Es bestehen keine baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen.
(vgl. Anlage 7)

f) ob **Überbauten** bestehen
Es bestehen lt. der Liegenschaftskarte (vgl. Anlagen 3 und 4) keine Überbauten.

g) ob ein **Energieausweis** vorliegt
Hierzu liegen der Sachverständigen keine Informationen vor.

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

Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück konnte nur vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Scheune an der Straße Im Winkel) wurde die Sicht auf das Grundstück in diesem Bereich jedoch vollständig versperrt. (vgl. Bild 1)

Um ein Wertermittlungsverfahren durchführen zu können, werden zunächst fiktive Annahmen hinsichtlich der rückwärtigen Bebauungen, welche auf dem Luftbild (vgl. Anlage 4) ersichtlich sind, getroffen. Abschließend wird ein Sicherheitsabschlag am ermittelten Verfahrenswert vorgenommen, um ggf. vorhandene Abweichungen hinsichtlich der unterstellten Bebauungen zu berücksichtigen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: **Landkreis Börde**

Der Landkreis Börde liegt als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis in Sachsen-Anhalt im Nordwesten von Sachsen-Anhalt. Er grenzt im Norden an den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal, im Osten an Magdeburg und den Landkreis Jerichower Land, im Süden an den Salzlandkreis und den Landkreis Harz sowie im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn an.

Der Landkreis hat rd. 168.000 Einwohner *.

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand Dezember 2024)

Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Die Region ist geprägt von der fruchtbaren Magdeburger Börde.

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

Ort, Einwohnerzahl:

Ingersleben (rd. 1.300 Einwohner) *, Ortsteil **Eimersleben**

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand Dezember 2023).

Die Gemeinde Ingersleben liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises und der Magdeburger Börde an der Grenze zu Niedersachsen. Neben Eimersleben gehören Alleringersleben, Morsleben und Ostingersleben zur Gemeinde Ingersleben, welche zur Verbandsgemeinde Flechtingen gehört.

Der Ort ist dörflich geprägt. Ein Kindergarten ist vorhanden. Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den größeren Nachbarorten Erxleben, Marienborn, Weferlingen und Haldensleben.

Die Bundesstraße 1 (Magdeburg-Braunschweig) verläuft direkt durch Eimersleben.

Buslinien der BördeBus Verkehrsgesellschaft verkehren in Eimersleben und sichern die Anbindung an weitere Orte in der Umgebung.

Die Umgebung ist insbesondere von Ackerflächen geprägt.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Helmstedt (ca. 16 km entfernt)
Kreisstadt Haldensleben (ca. 20 km entfernt);
Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 38 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (das Bewertungsgrundstück liegt an der B1)

Autobahnzufahrt:
BAB 2 Hannover-Berlin,
Anschlussstelle Allingersleben (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
Marienborn (ca. 7 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Eimersleben in einer historisch gewachsenen Lage und erstreckt sich von der Bundesstraße B1 in südlicher Richtung bis zur Straße Im Winkel.

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m.

Das Umfeld wird durch individuelle Wohnbebauungen mit Einfamilienhäusern und Vierseitenhöfen geprägt. Die Lage kann als einfache Wohnlage bewertet werden.

Art der Bebauung und Nutzungen im Umfeld:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene ein- bis zweigeschossige Bebauung

Beeinträchtigungen:

zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B1

Topografie:

grundsätzlich eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront nördliche Grundstücksgrenze an der B1:
ca. 80 m

Straßenfront Straße Im Winkel:
ca. 15 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 7.258 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:
klassifizierte Straße (Bundesstraße B1) mit zeitweise regem Verkehr sowie Anliegerstraße (Im Winkel)

Straßenausbau:
B1
befestigt mit Bitumendecke,
keine Gehwege vorhanden,
keine Beleuchtung nicht vorhanden

Im Winkel
befestigt mit Kleinpflaster,
keine Gehwege vorhanden,
Beleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
Strom, Wasser, Abwasser, Erdgas werden, wie ortsüblich vorhanden, unterstellt

Abweichungen hierzu müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Einfriedungen (Zäune, Hecken);
Grenzbebauungen der Nebengebäude und des Wohnhauses vorhanden (vgl. Anlagen 3 und 4)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:
Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.05.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster des Landkreises Börde als Teilfläche des Altstandorts Nr. 48168 „ehemalige Molkerei“ registriert. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Die vom Altlastenverdacht betroffene Fläche liegt im nordöstlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks und wird als Grünland genutzt.
(vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Das Standortprotokoll weist hier Belastung hinsichtlich Hausmüll, Asbestplatte, Schrott und Sperrmüll aus.

Der Sachverhalt wird bei den boG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 26.11.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Eimersleben, Blatt 529 das Bewertungsgrundstück betreffend folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (20-kV-Leitungsrecht) für die
- Zwangsversteigerungsvermerk vom 26.11.2024.

Aufgrund der versteigerungsspezifischen Besonderheiten werden Rechte in Abteilung II des Grundbuchs in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt somit zunächst lastenfrei.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Hinweis:

Lt. Herrschvermerk im Grundbuch besteht für das Bewertungsgrundstück eine Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an dem Nachbargrundstück Flurstück 705.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft zu Baulisten vom 24.04.2025 vor. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Das Baulistenverzeichnis enthält hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Online-Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen im Flächennutzungsplan der Gemeinde teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünland ausgewiesen. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB und nach § 35 BauGB zu beurteilen. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des bereits realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Bauaktenarchiv des Landkreises waren keine Unterlagen zum Bewertungsgrundstück vorhanden. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Seitens des Bauordnungsamtes bestehen keine behördlichen Beanstandungen, Beschränkungen oder Verfügungen hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21) sowie Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge nach BauGB lt. Auskunft der Gemeinde beitragsfrei. (vgl. Anlage 7, Auskünfte).

2.7 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Es wird **fiktiv unterstellt**, dass das Bewertungsgrundstück im südlichen Bereich mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden (Scheune, Schuppen) bebaut ist. Im nördlichen Bereich befindet sich Grünland. Das Bewertungsgrundstück wird vom Flusslauf der Röthe mit kleinen Seitenarmen durchzogen. Das Bewertungsgrundstück wird eigengenutzt.

Als wirtschaftliche Folgenutzung kann die bisherige Wohnnutzung unterstellt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der durch die **Außenbesichtigung** sehr eingeschränkten Ortsbesichtigung des Grundstücks. Bauakten standen der Sachverständigen nicht zur Verfügung. **Es werden nachfolgend fiktive Annahmen getroffen.** Abweichungen hierzu werden abschließend durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, geringfügig unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Wohnfläche:	ca. 250 m ² Wohnfläche (Ermittlung über die Darstellung in der Liegenschaftskarte und mit objektspezifischen Umrechnungskoeffizienten der Bruttogrundfläche zur Wohnfläche)
Baujahr:	um 1900
Modernisierung:	Hierzu kann keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Hierzu kann keine Aussage getroffen werden.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Es wird eine zeitgemäße Raumaufteilung für ein Wohnhaus unterstellt.

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

Es werden Annahmen anhand der typischen Ausführungen im fiktiv unterstellten Baujahr getroffen.

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk

Geschossdecken:	Kellerdecke massiv; ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion
	<u>Dachform:</u> Satteldach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Es werden Annahmen getroffen. Abweichungen hierzu werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Es werden zeitgemäße und durchschnittliche Raumausstattungen unterstellt. Abweichungen hierzu werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

3.2.6 Besondere Bauteile/ Zustand des Gebäudes

Es wird ein bauschadens- und baumängelfreier Zustand unterstellt. Abweichungen hierzu werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

3.3 Nebengebäude

Scheune/Schuppen

massive Bauweise, Baujahr unbekannt

Die straßenseitige Scheune stellt sich insgesamt aufgrund des augenscheinlich hohen Gebäudealters als wirtschaftlich überaltert dar. Sie wird deshalb gemeinsam mit weiteren Nebengebäuden marktkonform nur mit einem pauschalen Wert berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen (Hecken Zäune), Hof- und Wegebefestigungen, Rasenflächen, Sträucher, Bäume

Es wird ein durchschnittlicher Ausführungs- und Unterhaltungszustand unterstellt. Abweichungen hierzu werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück sowie Grünland in

39343 Eimersleben, Im Winkel 7

zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
<i>Eimersleben</i>	529	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Eimersleben</i>	2	706

Fläche
7.258 m²

Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet werden können bzw. sollen.

Die Flächen der Bewertungsteilbereiche ergeben sich auf der Grundlage der Informationen aus dem Liegenschaftsbuchs und dem Liegenschaftskatasters.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A-Wohnbaufläche	Wohnhaus und Nebengebäude	1.000 m ²
B-Gartenland	Garten	931 m ²
C-Grünland	Grünland, Wiese	4.990 m ²
D-Fliessgewässer	Gewässer	337 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		7.258 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

A-Wohnbaufläche

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) wird **nicht durchgeführt** durchgeführt; da für diese Verfahren keine ausreichend geeigneten Wertermittlungsdaten (hier Mieten) zu Verfügung stehen.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

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

Alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind sachgemäß zu berücksichtigen.

B-Gartenland und C-Grünland

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um **unbebaute Grundstücke**.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert unbebauter Grundstücke i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Die Bodenwertermittlung erfolgt für das Grünland auf Basis von Bodenrichtwerten sowie für das Gartenland auf der Grundlage der aktuellen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses hinsichtlich Preisniveau und Preisentwicklung von Gartenland.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbaufläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 29.04.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= Bewertungsteilbereich = 1.000 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.04.2025	× 1,000	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,000
lageangepasster Wertermittlungsstichtag	beitragsfreier	BRW am	=	25,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.000	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	25,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch Bodenrichtwert	angepasster	beitragsfreier	= 25,00 €/m²	
Fläche			× 1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 25.000,00 € <u>rd. 25.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 insgesamt **25.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

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

E02

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) - Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	755,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätz
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	540,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	407.700,00 €	
Baupreisindex (BPI) 29.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	763.214,40 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	763.214,40 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	
• prozentual		62,50 %	
• Faktor	x	0,375	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	286.205,40 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	291.205,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 11.648,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 302.853,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 327.853,62 €
Sachwertfaktor	× 0,45
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbaufläche“	= 147.534,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A-Wohnbaufläche“	= 147.534,13 €
	rd. 148.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen des Wohnhauses (Brutto-Grundflächen (BGF) wurden anhand der Darstellung auf der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3) ermittelt. Die Berechnungen zur BGF als Grundlage für diese Wertermittlung weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die detaillierten Berechnungen hierzu befinden sich in der Handakte der Sachverständigen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards (*Es werden Annahmen getroffen, Abweichungen werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt.*)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	35,5 %	64,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	35,5	244,95
3	790,00	64,5	509,55
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 754,50			
gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	754,50 €/m ² BGF
rd.	755,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (hier regionaler Gutachterausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

In dem vom regionalen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren wurde bisher kein Regionalfaktor berücksichtigt. Er wird deshalb in dieser Wertermittlung mit **1,0** angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

In dem vom regionalen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren, die in dieser Wertermittlung Anwendung finden, erfolgt der Ansatz für Außenanlagen in pauschaler Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (291.205,40 €)	11.648,22 €

Gesamtnutzungsdauer

Für die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird das vom regionalen Gutachterausschuss gewählte Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren berücksichtigt.

In diesem Modell erfolgt die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV. Die Gesamtnutzungsdauer für die zu bewertende Objektart beträgt demnach **rd. 80 Jahre.**

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Es wird eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren **fiktiv** angenommen. Abweichungen hierzu werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß dem gewählten Modell des Gutachterausschusses für die Ableitung der Sachwertfaktoren modellkonform nach dem **linearen Abschreibungsmodell**.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Baujahre vor 1991 für die Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis veröffentlicht. Der Untersuchungszeitraum der Stichprobe, welche insgesamt 290 Kauffälle umfasst, ist mit 11/2020 bis 06/2024 angegeben.

Der Sachwertfaktor wird mit Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale (Bodenrichtwert, Gebäudestandard, Grundstücksfläche, Wohnfläche) sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung in Höhe von **0,45** eingeschätzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-Gartenland“

Für die Bewertung des unbebauten Bereiches „B-Gartenland“ orientiert sich die Sachverständige an den aktuellen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses auf dem Geodatenportal Sachsen-Anhalt. Der Gutachterausschuss hat für Sachsen-Anhalt in 2024 insgesamt 303 Kauffällen für Gartenland mit einer mittleren Fläche von 639 m² verzeichnet.

Die Erwerbsvorgänge umfassen die Kategorien Hausgärten, Eigentumsgärten und Dauerkleingärten. Das mittlere Preisniveau von Gartenflächen steht in der Regel in Abhängigkeit vom nächstgelegenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für baureifes Land.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um die Kategorie Hausgarten.

Für Hausgärten des Regionstyps Dörfer wurde ein Preisniveau in Höhe von rd. 31,5 % vom nächstgelegenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für baureifes Land ermittelt.

Bodenrichtwert für baureifes Land:	25,00 €/m ²
31,5 % von 25,00 €/m ² :	7,875 €/m ² rd. 7,90 €/m ²

Ermittlung des Bodenwerts	
Vergleichsfaktor	= 7,90 €/m ²
Fläche	× 931 m ²
Bodenwert	= 7.354,90 € <u>rd. 7.360,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 insgesamt 7.360,00 €.

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B-Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B-Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B-Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	7.360,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten vorhanden)	+ 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B-Gartenland“	= 7.360,00 €
	rd. 7.360,00 €

4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C-Grünland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Grünlandzahl (GZ)	= 50

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 29.04.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Bewertungsteilbereich = 4.990 m ²
Grünlandzahl (GZ)	= 49

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,95 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.04.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.990	×	1,00
Grünlandzahl (GZ)	50	49	×	0,99
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,94 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,94 €/m²	
Fläche	×	4.990 m ²	
Bodenwert	=	4.690,00 €	
	rd.	4.690,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 insgesamt **4.740,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung bei abweichenden Merkmalen**E01**

Es erfolgt eine Anpassung zur Berücksichtigung der abweichenden Grünlandzahl mit den im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C-Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C-Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C-Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	4.740,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten vorhanden)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C-Grünland“	= 4.740,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 1.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C-Grünland“	= 3.740,00 €
	rd. 3.740,00 €

besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Hier wird der Sachverhalt der in der Altlastenauskunft (vgl. Anlage 7, Auskünfte) genannten vorhandenen Altlasten Sperrmüll, Hausmüll, Schrott und Asbest berücksichtigt. Diese waren jedoch in der Örtlichkeit von der nördlichen Grundstücksgrenze her nicht erkennbar.

4.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D-Fliessgewässer“

Der Bodenwert von nicht nutzbaren Wasserflächen orientiert sich nach allgemeiner Sachverständigenauffassung und den Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur hierzu am Bodenwert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarerem Zusammenhang stehenden Landfläche.

Im Normalfall ist der Bodenwert von Wasserflächen niedriger als der Bodenwert der Bezugsfläche an Land, weil die Nutzung der Wasserfläche durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist. In der Regel liegt der Bodenwert von Wasserflächen bei 50 % des Bodenwertes der Bezugsfläche.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Veröffentlichungen sowie der Höhe des Bodenwertes für das angrenzende Grünland schätzt die Sachverständige den Bodenwert des Bewertungsteilbereiches in Höhe von **rd. 0,47 €/m²** ein.

Ermittlung des Bodenwerts Bewertungsteilbereich D-Fliessgewässer	
relativer Bodenwert	= 0,47 €/m²
Fläche	× 337 m ²
Bodenwert	= 158,39 € rd. 158,00 €

4.10 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D-Fliessgewässer“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „D-Fliessgewässer“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „D-Fliessgewässer“	158,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)	
Wert der Außenanlagen (nicht vorhanden)	+ 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D-Fliessgewässer“	= 158,00 €
	rd. 158,00 €

4.11 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an der Summe der Verfahrenswerte orientieren.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert/ Vergleichswert
A-Wohnbaufläche	148.000,00 €
B-Gartenland	7.360,00 €
C-Grünland	3.740,00 €
D-Fliessgewässer	158,00 €

Sicherheitsabschlag für den ermittelten Sachwert des Bewertungsteilbereichs A-Wohnbaufläche

Das Bewertungsgrundstück konnte nur vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wurde die Sicht auf die hinter der straßenseitigen Scheune befindlichen Gebäude vollständig versperrt.

Um ein Wertermittlungsverfahren durchführen zu können, wurden fiktive Annahmen hinsichtlich der rückwärtigen Bebauungen getroffen. Abschließend wird deshalb ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 60 % des ermittelten Sachwerts für den Bewertungsteilbereich A-Wohnbaufläche vorgenommen.

Sicherheitsabschlag:

$$\begin{aligned} 60\% \text{ von } 148.000,00 \text{ €} &= 88.800,00 \text{ €} \\ 148.000,00 \text{ €} - 88.800,00 \text{ €} &= 59.200,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert/ Vergleichswerte
A-Wohnbaufläche mit Sicherheitsabschlag	59.200,00 €
B-Gartenland	7.360,00 €
C-Grünland	3.690,00 €
D-Fliessgewässer	162,00 €
Summe	70.458,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück sowie Grünland in

39343 Eimersleben, Im Winkel 7

Grundbuch <i>Eimersleben</i>	Blatt 529	Ifd. Nr. 1
Gemarkung <i>Eimersleben</i>	Flur 2	Flurstück 706

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 mit rd.

70.000,00 €
in Worten: siebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Colbitz, den 15.07.2025

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziert Stadtplan, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr

5.3 Verwendete fachspezifische Software

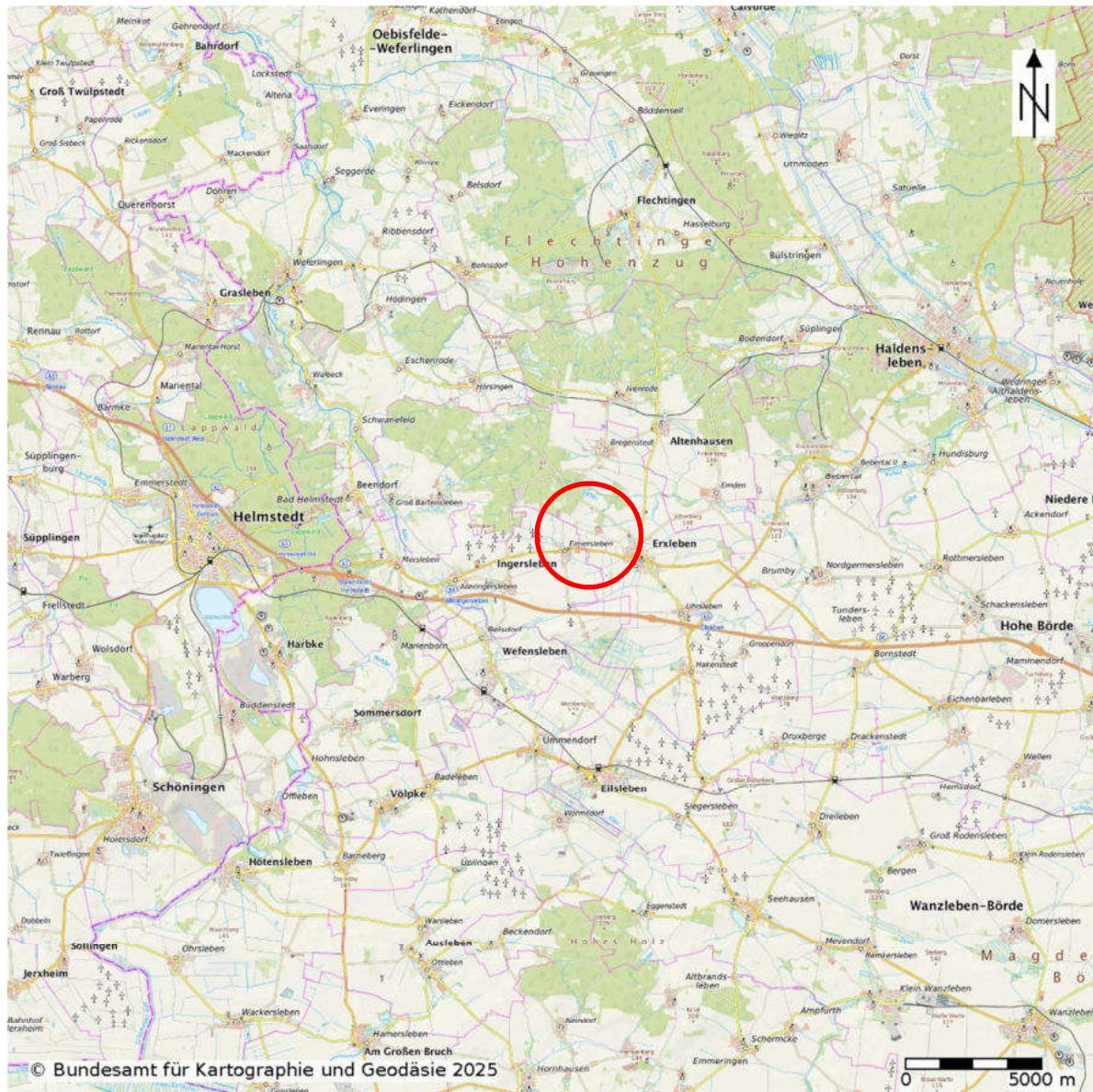
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2025)

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

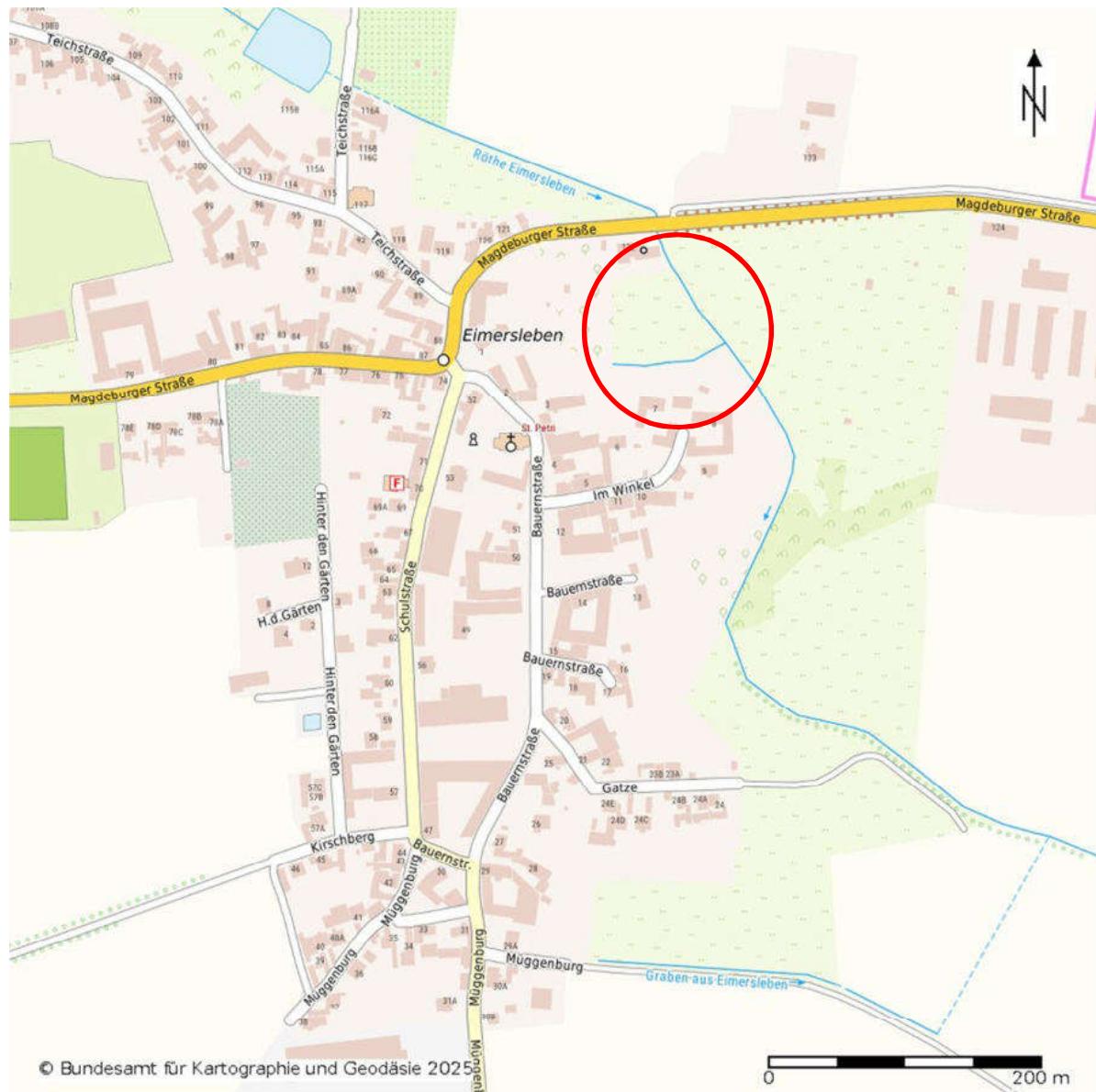
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



LVerMGeo 8Ma
Stand: 03/2025

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerMGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

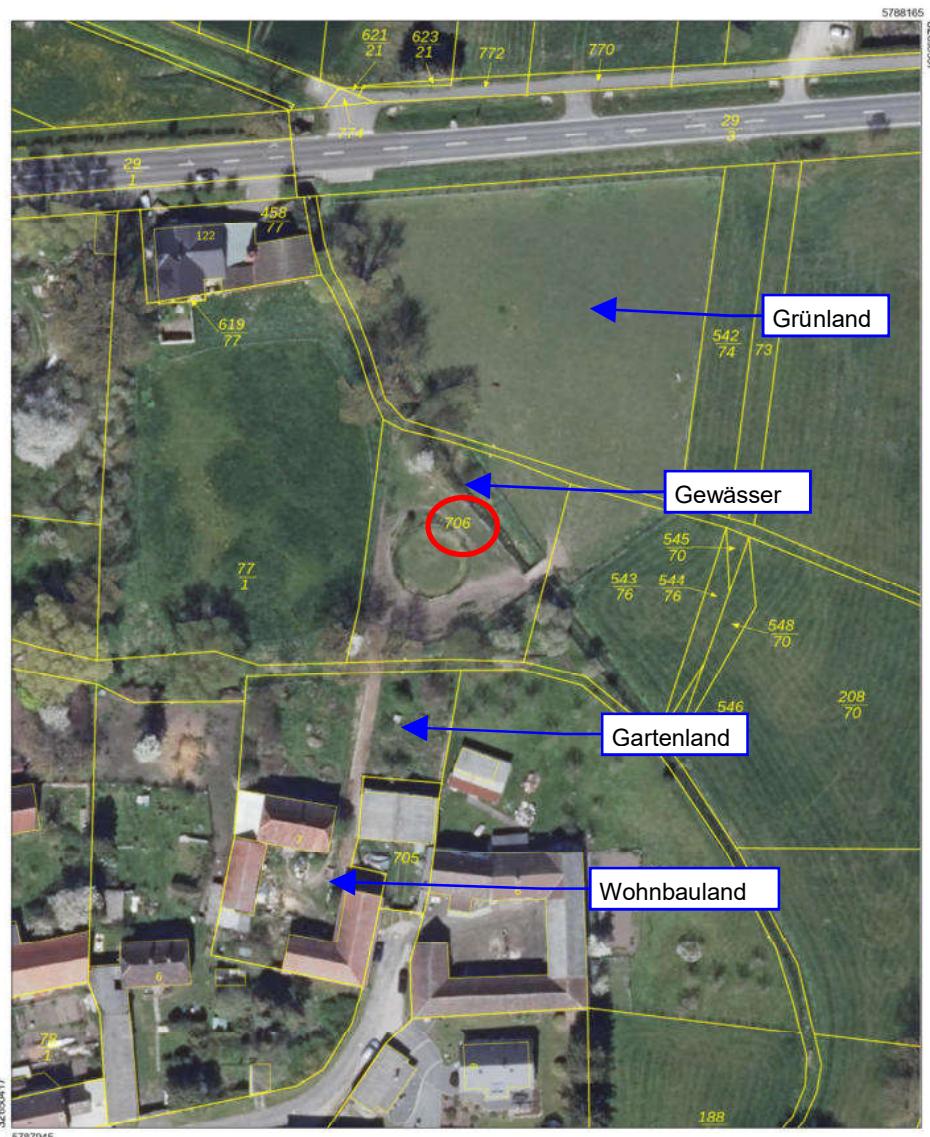
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Liegenschaftsdarstellung mit Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung) und der Bewertungsteilbereiche

Seite 1 von 1

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerMGeo)

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Liegenschaftsdarstellung mit Orthophoto

Erstellt am 28.04.2025
Bewertung: 5/5 (200) HTM-Zone: 20M

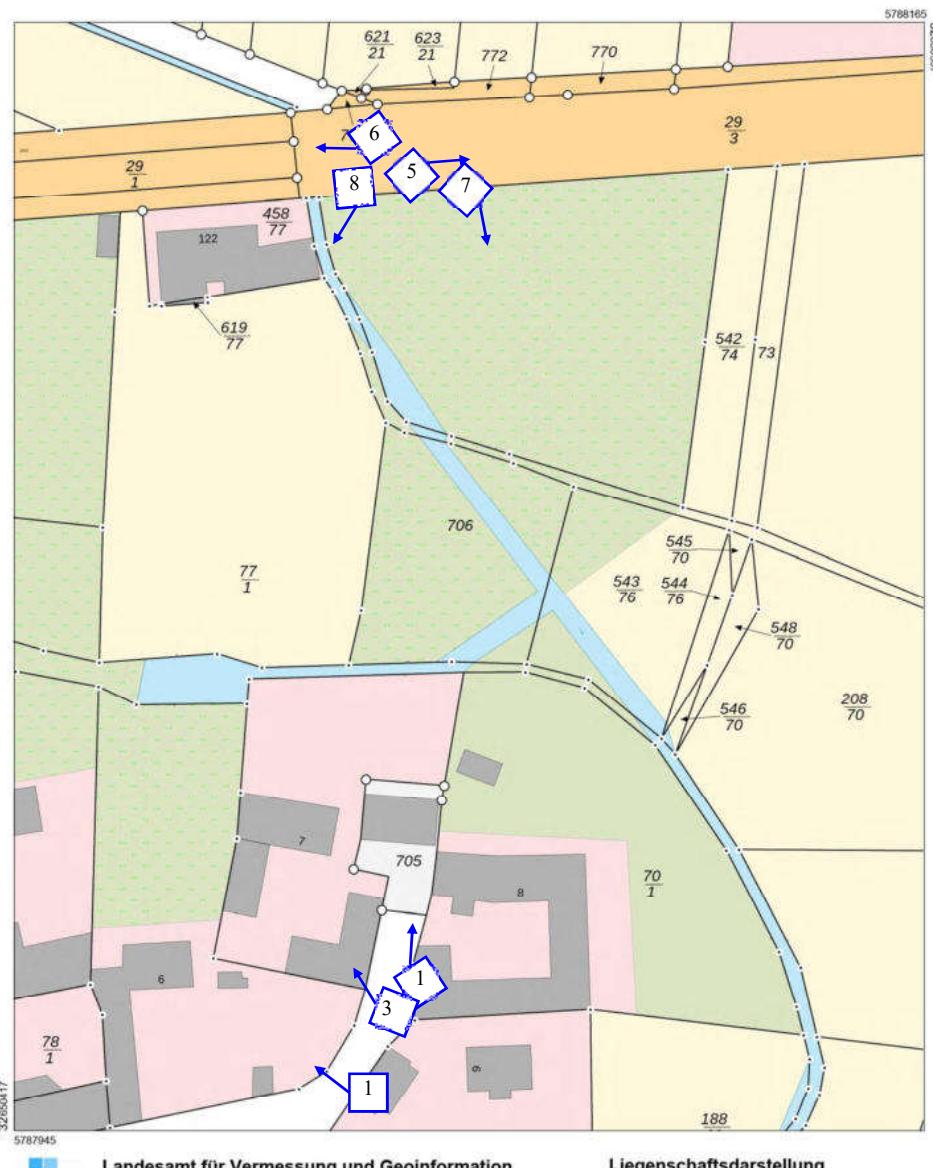
Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerwGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen

Seite 1 von 1

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVRMGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 706 Gemeinde: Ingersleben
Flur: 2 Kreis: Börde
Gemarkung: Eimersleben

**Liegenschaftsdarstellung
farbig**

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter
Erstellt am 28.04.2025
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

LVRMGeo-BMa
Stand 03/25

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVRMGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Nachbarschaft und Umfeld in der Straße und Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Bild 2: Nachbarschaft und Umfeld in der Straße Im Winkel in südlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks mit straßenseitigem Scheunengebäude



Bild 4: Südliche Grundstücksgrenze entlang des Scheunengebäudes

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Bundesstraße B 1 in Richtung Exleben und Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 6: Bundesstraße B 1 in Richtung der Ortschaft Eimersleben

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Blick von der Bundesstraße in Richtung des Bewertungsobjekts



Bild 8: Blick von der Bundesstraße in Richtung des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 1 von 6

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10

39326 Colbitz

Auskunft aus dem Altlastenkataster:
Gemarkung Eimersleben, Flur 2, Flurstück Nr. 706;
Im Winkel 7 in 39343 Ingersleben

Sehr geehrte Frau Müller,

das Flurstück Nr. 706 aus Flur 2 der Gemarkung Eimersleben ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde als Teilfläche des Altstandorts Nr. 48168 unter der Bezeichnung „ehemalige Molkerei“ registriert.

Anbei erhalten Sie die Übersichtskarte und das Standortprotokoll aus der Datei über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA), auf welche im Übrigen verwiesen wird. Trotz intensiver Recherche liegen mir keine weiteren Informationen zum ursprünglichen Altlastenverdacht vor.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Reinhold

Anlage: Standortprotokoll
 Lageplan
 Kostenbescheid



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt

SG Abfallüberwachung - Untere
Abfall- und Bodenschutzbehörde

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 34/24 / 07.05.2025

Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.03/Alt/137/25-IR

Datum:
08.05.2025

Sachbearbeiter/in:
Herr Reinhold

Haus / Raum:
2 202a

Telefon / Telefax:
+49 3904 7240-4330
+49 3904 7240-54150

E-Mail:
Ingo.reinhold@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Tritfstraße 9-10
39387 Oschersleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0
Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische
Signatur

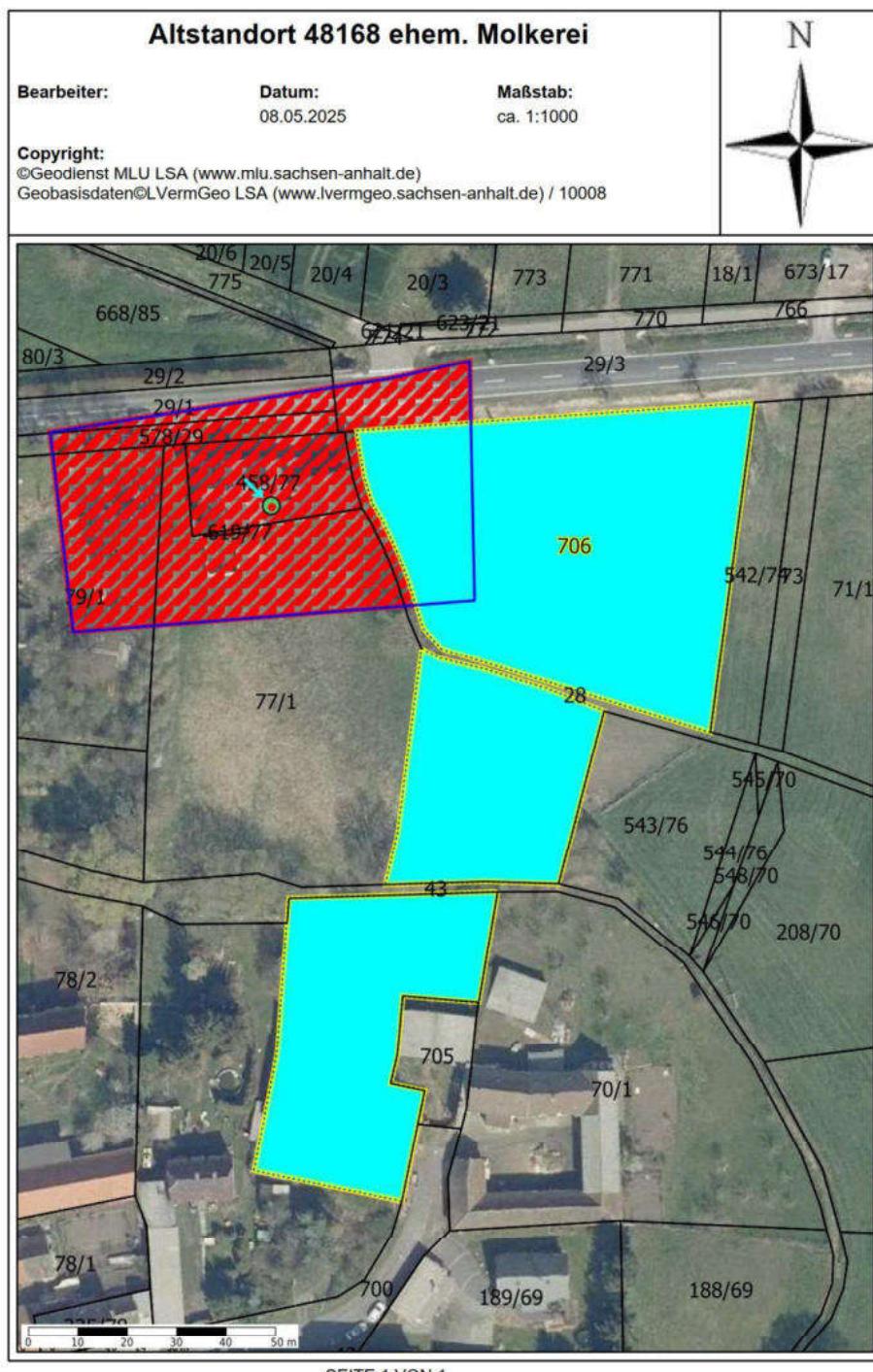
Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54

**Auskunft zu Altlasten**

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 6



Auskunft zu Altlasten, Lageskizze

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 6

1.4 Stoffinventar/Gefährdungsklasse

Schl.-Nr.

Anteile in % (X ,wenn

1/3

Datei über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten - Standortprotokoll 15083323 5 48168

Abfallkatalog Abfallart/Stoff (freie Eingabe)

Anteil unbekannt)

Cas-Nr.

31436	Asbestplatten	x
91100	Hausmüll	x
91400	Schrott/Spermüll	x

Gefährdungsklasse Altablagerung:
Gefährdungsklasse Altstandort:

34

leicht belasteter Standort bis: belasteter Standort

1.11 Bemerkungen

Beim Standort handelt es sich um den Familienbetrieb(Molkerei)der Fam.
Grund und Boden,sowie die Molkerei waren schon immer Privat-
besitz der Fam.
Auf dem Gelände befindet sich die ehemalige Molkerei mit Schornstein,
ein Wohnhaus und die angrenzende "Freilagerfläche",auf welcher alte Autos
Hausmüll,Spermüll,Asbestplatten und sonstiger Unrat deponiert werden.



Auskunft zu Altlasten,
Auszüge aus dem Standortprotokoll und Blick auf den betreffenden Grundstücksbereich

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 4 von 6



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-01330-mae

Datum:
24.04.2025

Sachbearbeiter/in:
Herr März

Haus / Raum:
2/220a

Telefon / Telefax:
03904/72406290
03904/724056610

E-Mail:
eckhard.maerz@landkreis-boerde.de

Besucherschrift:
Treffstraße 9-10
39387 Oschersleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Vorhaben: Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Eigentümer:

Standort: Ingersleben OT Eimersleben, Im Winkel 7

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Eimersleben	2	706

Sehr geehrte Frau Müller,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 16.04.2025 (per E-Mail) teile ich Ihnen mit, dass für das oben bezeichnete Grundstück derzeit keine bauordnungsbehördliche Verfahren anhängig sind bzw. baubehördliche Beschränkungen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jacobs
Kommissarischer Sachgebietsleiter

Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 5 von 6



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bomsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Eimersleben	2	706

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Müller,

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

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenfestsetzungsbereich.

Mit freundlichem Gruß
i.A.

C. Engelhardt
Engelhardt
Sachbearbeiterin

**Dezernat 3
Bauordnungsamt**

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 34/24

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-01285-cen

Datum:
24.04.2025

Sachbearbeiter/in:
Frau Engelhardt

Haus / Raum:
212

Telefon / Telefax:
03904/72406261

E-Mail:
cornelia.engelhardt@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Tritfstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Auskunft zu Baulasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 6 von 6

Sehr geehrte Frau Müller,

bezüglich Ihrer Anfrage möchte ich Ihnen folgendes mitteilen:

1. Das Grundstück Flur 2 Flurstück 706 wird im Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebietsfläche und teilweise als Grünland ausgewiesen (Siehe Anlage).
2. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
3. Eine Teilfläche des Grundstückswird dem Innenbereich zuzuordnen sein (Bereich Bestandsgebäude), die restliche Fläche bis hoch zur Magdeburger Straße wäre aus meiner Sicht dem Außenbereich zuzuordnen.
Die rechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück kann nur eine Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt des Landkreises abschließend klären.
4. Festsetzung sonstiger Satzungen liegen nicht vor.
5. Beitragsrechtlich ist derzeit nichts zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Cieslik
Sachbearbeiterin Bauamt

Verbandsgemeinde Flechtingen
Lindenplatz 11-15
39345 Flechtingen

Tel.: 039054/ 986-138
Fax: 039054/986-126
E-Mail: bauleitplanung@vg-flechtingen.de

Auskunft zum Bauplanungsrecht und zum beitragsrechtlichen Zustand