

**Dipl.-Kffr./Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH)**  
**Steffi Bergmann**

Von der Ingenieurkammer Sachsen - Anhalt  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt

Telefon: 039201/30432  
Telefax: 039201/30433  
eMail: [ing.bergmann@t-online.de](mailto:ing.bergmann@t-online.de)  
Internet: [www.sachverstaendigenbuero-bergmann.de](http://www.sachverstaendigenbuero-bergmann.de)

- FREIGEgeben ZUR VERÖFFENTLICHUNG -

# GUTACHTEN

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

**im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens**

**für das bebaute Grundstück in 39343 Beendorf, Bahnhofstraße 1**



Geschäfts-Nr. des Gerichts: **9 K 36/24**

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 18. März 2025 ermittelt mit rd.

**202.000,00 €**

Datum: 28.04.2025

Az.: 2025013

**Ausfertigung Nr. 3**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 9 Anlagen mit 13 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine verkürzte für die Internetveröffentlichung und eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.2	Beschaffenheit .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.6	Entwicklungszustand incl. Abgabensituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienhaus .....	12
3.3	Stallgebäude mit Garagen.....	15
3.4	Einzelgarage .....	15
3.5	Außenanlagen .....	16
3.6	Brutto-Grundfläche.....	16
3.7	Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes.....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung .....	19
4.4	Sachwertermittlung.....	21
4.5	Vergleichswertermittlung .....	28
4.6	Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 15.01.2025 .....	30
4.7	Verkehrswert.....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>33</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	33
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>34</b>

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des  
Bewertungsobjekts: mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück

Objektadresse: Bahnhofstraße 1 in 39343 Beendorf

Grundbuch- und  
Katasterangaben: Grundbuch von Beendorf, Blatt 945, lfd.-Nr. 1  
Gemarkung Beendorf, Flur 7, Flurstück 32/1, Wohnbaufläche,  
Grünanlage, Bahnhofstr. 1, 2.243 m<sup>2</sup>

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

Auftraggeber: Amtsgericht Haldensleben - Immobiliervollstreckung -  
Stendaler Str. 18, 39340 Haldensleben

Eigentümer: dem Gericht bekannt

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

Grund der Gutachten-  
erstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung  
Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben durch Beschluss vom  
17.02.2025, Geschäfts-Nr. 9 K 36/24

Wertermittlungs- und  
Qualitätsstichtag: 18. März 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Eingeladen zum  
Ortstermin: Gläubigerin und Schuldner

Tag der Ortsbesichtigung  
und Teilnehmer: Die Ortsbesichtigung wurde am 18.03.2025 um 14.00 Uhr von  
mir und der Schuldnerin nebst durchgeföhrt. Weitere  
Verfahrensbeteiligte haben auf eine Teilnahme verzichtet.  
Der Schuldner konnte über den Ortstermin nicht informiert werden,  
da er unter zwei vom Amtsgericht benannten Adressen nicht zu  
ermitteln war.

Umfang der Besichtigung: Besichtigt wurden die aufstehenden Gebäude überwiegend von  
innen und außen, tlw. die Außenanlagen sowie das Grundstück.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Übersichtskarte, Stadtplan  
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland des zuständigen Gutachterausschusses  
Grundbuchauszug vom 18.12.2024  
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
Angaben aus dem Liegenschaftskataster  
schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster  
schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz  
Planungsrechtliche Beurteilung der Verbandsgemeinde Flechtlingen einschl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Bauplanungsunterlagen waren sowohl bei der Miteigentümerin als auch beim Kreis- und Stadtarchiv Haldensleben nicht vorhanden.

Wesentliche rechtliche Grundlagen:

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

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

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:

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

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

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

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

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

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Kreis: Der Landkreis Börde ist ein Landkreis in Sachsen-Anhalt, der im Zuge der Kreisgebietsreform am 01.07.2007 durch Fusion von Bördekreis und Ohrekreis entstand. Der neue Landkreis umfasst eine Fläche von 2.367,15 km<sup>2</sup>. In diesem Gebiet leben zurzeit 168.008 Einwohner.<sup>1</sup> Die Bevölkerungsdichte beträgt 71 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsentwicklung war in letzter Zeit leicht rückläufig.

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

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Börde lag mit 5,8 % unter dem Landesdurchschnitt von 8,1 % (Stand März 2025). Mit 4,3 % hat die Region Wanzleben vor Wolmirstedt mit 4,4 % den Spitzenwert im Agenturbezirk Magdeburg.<sup>3</sup>

Die Kreisstadt des Landkreises sowie Verwaltungssitz ist Haldenleben.

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

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

---

<sup>1</sup> Stand 30.11.2024 gemäß Statistisches Monatsheft 04/2025, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

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

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

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

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

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

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

Ort und Einwohnerzahl:

Beendorf ist eine Gemeinde im westlichen Teil des Landkreises Börde in Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde gehört der Verbandsgemeinde Flechtingen an, die ihren Verwaltungssitz in der Gemeinde Flechtingen hat. Beendorf liegt ca. 7 km östlich von Helmstedt unmittelbar an der Grenze zu Niedersachsen im Landschaftsschutzgebiet Allertal-Harbke am Rande des Lappwaldes. In Beendorf leben auf einer Fläche von 6,83 km<sup>2</sup> rd. 807 Einwohner (Stand 31.12.2023). Die Bevölkerungsdichte beträgt 118 Einwohner je km<sup>2</sup>.

Es handelt sich um einen Ort mit dörflichem Charakter, rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und konstanter wirtschaftlicher Entwicklung.

Überörtliche Anbindung/  
Entfernungen  
(vgl. Anlage 1):

Nächstgelegene größere Städte sind Helmstedt in ca. 7 km, Wolfsburg in ca. 47 km und Braunschweig in ca. 50 km Entfernung. Die Kreisstadt Haldensleben ist ca. 30 km, der Verwaltungssitz Flechtingen ca. 20 km und die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 44 km entfernt.

Straßenverkehrsseitig ist Beendorf durch die Landesstraßen 20 und 41 erschlossen. Zur Bundesstraße 1, die Braunschweig mit Berlin verbindet, sind es in südlicher Richtung ca. 3 km. Die BAB 2 (Hannover-Berlin) ist über die Anschlussstellen Alleringersleben oder Helmstedt-Ost in jeweils ca. 6 km zu erreichen.

Die nächste Bahnstation befindet sich in ca. 6 km Entfernung in Marienborn an der Bahnstrecke Helmstedt-Magdeburg.

Aus der beschriebenen Situation leitet sich eine normale verkehrsseitige Erschließung ab.

Regionalplanung: Dörfer (ländlich geprägter Ort)

### 2.1.2 *Kleinräumige Lage*

Innerörtliche Lage  
(vgl. Anlage 2):

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Ortsrand und südwestlich der Bahnhofstraße (Landesstraße 20). Die Entfernung zum Ortszentrum mit einem Lebensmittelladen beträgt ca. 350 m. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mittels Bus. Eine Bushaltestelle ist ca. 150 m entfernt.

Infrastruktur:

Beendorf verfügt in sehr geringem Umfang über infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindertagesstätte, Sporthalle, medizinische Grundversorgung und Feuerwehr. Weitere Angebote findet man im nahegelegenen Ort Helmstedt. Arbeitgeber im Dorf sind die Agrargenossenschaft, eine Sparkassenfiliale und einige Kleinunternehmer und Selbstständige.

Wohnlage:

Das Wohnumfeld wird überwiegend durch eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise älterer Baujahre geprägt. Im Hinblick auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen und die Infrastruktur beurteile ich die Lage als einfache Wohnlage mit dörflichem Charakter.

Geschäftslage:

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

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene Bauweisen durch eingeschossige Wohnbebauung

Beeinträchtigungen:

normal durch Straßenverkehr

Topografie:

von der Straße leicht ansteigend

## 2.2 **Beschaffenheit**

Straßenfront:

ca. 59 m

Mittlere Tiefe:

ca. 38 m

Grundstücksgröße:

2.243 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und erstreckt sich in westlicher Richtung. Die Begrenzung erfolgt nörd- und südlich durch Wohngrundstücke, westlich durch die Lindenberggasse und östlich durch die Bahnhofstraße.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Landesstraße 20, Straße mit normalem Verkehrsaufkommen durch Anlieger- und Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitiger Gehweg aus Betonverbundpflaster, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektr. Strom, Trinkwasser und Erdgas aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an öffentliche Kanalisation, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, Einfriedung durch Zaun

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

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

Bodenverunreinigungen, Altlasten: Das Bewertungsgrundstück ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert.<sup>4</sup> Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die gewonnenen Erkenntnisse beim Ortstermin keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Mir liegt ein Grundbuchauszug vom 18.12.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Beendorf, Blatt 945 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Haldensleben, 9 K 36/24) keine Eintragungen.

Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

---

<sup>4</sup> vgl. Anlage 5

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden bzw. bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Mietverträge: Mietvertragliche Bindungen bestehen nicht. Das Objekt wird zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Mir liegt eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.02.2025 vor.<sup>5</sup> Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf dem Bewertungsgrundstück keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA. Bekannte archäologische Kulturdenkmale sind ebenfalls nicht betroffen. Da aber auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, sollten die Betroffenen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hingewiesen werden.<sup>6</sup>

### 2.5.2 Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 8)

Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

---

<sup>5</sup> vgl. Anlage 6

<sup>6</sup> vgl. Anlage 7

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

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

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

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

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

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

## **2.6 Entwicklungszustand incl. Abgabensituation**

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

Abgabenrechtlicher  
Zustand: Das zu bewertende Grundstück ist durch eine klassifizierte Straße (Landesstraße 20) ortsüblich erschlossen. Nach derzeitigem Planungsstand werden in absehbarer Zeit keine straßenbaulichen Maßnahmen vorgenommen, die eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB erfordern. Straßenausbaubeiträge nach KAG LSA werden nicht mehr erhoben. Demzufolge ist das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei.

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

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

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

---

<sup>7</sup> vgl. Anlage 6

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem voll unterkellerten eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem zweigeschossigen Stall- und Garagengebäude, einem Schuppen und einer ehemaligen Garage bebaut. Das Objekt ist zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

## **3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen**

### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Anlässlich des Ortstermins konnten die aufstehenden Gebäude weitgehend von innen und außen sowie tlw. die Außenanlagen besichtigt werden.

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

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

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Energetische Nachrüstungen wurden insoweit geprüft und in die Wertermittlung aufgenommen, wie sie sich aus gesetzlichen Vorgaben (insbesondere aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)) zum Wertermittlungstichtag ergeben haben und beim Ortstermin feststellbar waren. Sofern die Zugänglichkeit eingeschränkt oder nicht möglich war, wurden plausible Annahmen aufgrund des Baujahres und/oder durchgeführten Modernisierungen getroffen.

## 3.2 Einfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	voll unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, südostseitiger Hauseingang über Eingangsvorbau, Objekt zu Wohnzwecken eigengenutzt
Baujahr:	1911 (gemäß Angaben beim Ortstermin)
Modernisierungen:	teilweise erfolgt  Umbauten in den 90er Jahren, 1995 Erneuerung der Fenster, 2000 Erneuerung der Dacheindeckung, 2021 Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation, 2023 Erneuerung der Hauseingangstür
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Fassade rau verputzt, Satteldach, isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung und Wohnfläche

Im Kellergeschoss befinden sich Hausanschlussraum, Heizraum, Abstellräume, Partykeller, Vorraum und Flur.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Flur, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad. Das Dachgeschoss nimmt drei Kinderzimmer, eine Kammer, die als Bad umgebaut werden sollte und den Flur auf.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Ziegelsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelsteinmauerwerk, im EG 40 cm, im DG 24 cm dick
Innenwände:	Ziegelsteinmauerwerk

Geschossdecken:	Kellerdecke massiv, sonst Holzbalkendecke
Treppen:	offene Holzterappe zum Keller, Geschosstreppe aus Holz mit gedrechseltem Holzgeländer, zum Dachraum Holzterappe
Hauseingang(sbereich):	über Eingangsvorbau, mehrstufige Außentreppe, Hauseingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt, witterungsungeschützt
Keller:	Bodenbeläge: tlw. Fußbodenfliesen, tlw. ohne Wandbekleidungen: Putz und Anstrich, tlw. Paneele Deckenbekleidungen: Putz und Anstrich Fenster: einfache Holz- und Kunststofffenster Türen: Holzbrettertüren
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzdachkonstruktion als Satteldach, Dachdeckung aus Dachziegeln mit Folienabdichtung, im ausgebauten Bereich gedämmt, Dachentwässerung aus Zinkblech, Schornstein über Dach mit Eternitverkleidung, keine Bodenbeläge im Dachraum

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (auskunftsgemäß 2021 komplett erneuert), Zählerschrank mit E-Verteilung und Kippsicherungen sowie FI-Schutzschalter, ausreichend Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe, Unterputzinstallation, Telefonanschluss, Satellitenanlage
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Gas-Brennwerttherme Fabrikat Buderus, Baujahr 2021, Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, im Essbereich Fußbodenheizung, im Bad Handtuchheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### **3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Bodenbeläge:	Laminat und Textilbelag, in Küche und Essbereich Kunststoffbelag, im Bad Fußbodenfliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich, Mustertapeten, Küche mit Spritzschutzverkleidung im Arbeitsbereich, Bad unterschiedlich hoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Rauputz bzw. Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff, Fensterbänke innen aus Werzalit, außen aus Mauerwerk
Türen:	Holzfüterertüren mit Holzzargen, zwischen Wohn- und Schlafzimmer alte Holzschiebetür mit Teilverglasung
Sanitäre Installation:	Bad mit eingebauter Wanne, ebenerdiger Dusche, Wand-WC, Waschtisch in guter Qualität und Ausstattung (2021 komplett erneuert), Waschmaschinenanschluss, Wasser-/Abwasseranschlüsse für zweites Bad im DG vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

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

Besondere Bauteile/Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig und funktionsgerecht, Ansprüche an moderne Wohnbedingungen werden noch erfüllt
Baumängel/Bauschäden: <sup>8</sup>	<p>baujahresbedingt vorhanden</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Risse und Putzschäden an Fassade</li><li>– Feuchtigkeitsbelastungen mit Putzabplatzungen im Kellerbereich</li><li>– Paneelverkleidung durch Feuchte im Partykeller schadhaft</li><li>– Korrosionserscheinungen an Stahlträgern der Kellerdecke</li><li>– Fertigstellungsleistungen in Windfang und Flur (DG) erforderlich</li><li>– Plattenheizkörper im Bad fehlt, nur Anschlüsse vorhanden</li><li>– Geschosstreppe veraltet</li></ul>
Wirtschaftliche Wertminderung:	mangelnder Schlagregenschutz der Fassade

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes: Das Objekt befindet sich in einem befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand. Unterhaltungsstau ist vorhanden. Fertigstellungsleistungen sind erforderlich. Bezüglich der aufgezeigten Baumängel und Bauschäden wurden keine weitergehenden Untersuchungen wegen möglicher Ursachen durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

---

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

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

Weitere erforderliche Aufwendungen im Zusammenhang mit Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden geschätzt und wertmindernd berücksichtigt.

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

### 3.3 Stallgebäude mit Garagen

Gebäudeart:	zweigeschossiges nicht unterkellertes ehemaliges Stallgebäude, zu Abstellzwecken, als Werkstatt und Garagen genutzt
Baujahr:	1911 (nach Angaben beim Ortstermin)
Bauweise:	Massivbauweise
Außenwände:	massives Mauerwerk, rau verputzt und gestrichen
Decken:	Holzbalkendecke, Massivdecke
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachziegel
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC
Türen/Tore:	Holzbrettertüren, Holzbrettertor
Fenster:	Holzeinfachfenster
Fußboden:	Beton
Elektroinstallation:	alte Lichtinstallation
Besondere Bauteile:	Überdachung auf Holzkonstruktion mit Wellasbestdeckung
Bauschäden/Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>– erhebliche standsicherheitsgefährdende Risse an Außenwänden</li><li>– Korrosion an Deckenträgern</li><li>– Dachdeckung und -entwässerung schadhaft</li><li>– Putzschäden an Außen- und Innenwänden</li></ul>

Das Gebäude fließt aufgrund wirtschaftlichen und technischen Verschleißes nicht in die Bewertung ein.

### 3.4 Einzelgarage

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine massive Einzelgarage, deren nördliche Außenwand entfernt wurde. Das Objekt hat keinen Werteeinfluss.

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, Einfriedung (Zaun), Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster, Begrünungen und Bepflanzungen, Vorgarten, Schuppen, Brunnen ca. 8 m tief, überdachter Freisitz, gemauertes Schwimmbaden ca. 3,00 m x 5,00 m x 1,50 m

### 3.6 Brutto-Grundfläche

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

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,  
Bereich b: überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,  
Bereich c: nicht überdeckt.

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

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand eines eigenhändigen örtlichen Aufmaßes in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt.

Objekt	Grundriss- ebene	Länge m	Breite m	BGF m <sup>2</sup>
Einfamilienhaus	KG	11,80	9,70	114,46
	KG	3,80	2,32	8,82
	EG	11,80	9,70	114,46
	EG	3,80	2,32	8,82
	DG	11,80	9,70	114,46
Gesamt:				361,02

### 3.7 Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wird auf der Basis der Brutto-Grundfläche und den in der Literatur<sup>9</sup> veröffentlichten Wohn-/Nutzflächenfaktoren ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten dienen zur überschlägigen Umrechnung der Wohnfläche (DIN 283/II. BV) in die Brutto-Grundfläche (DIN 277 - 1987) und umgekehrt.

Die Wohn-/Nutzfläche errechnet sich wie folgt:

Gebäude mit Keller-, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss  
Eingangsvorbau mit Keller- und Erdgeschoss, Flachdach  
 $3 \times 114,46 \text{ m}^2 / 2,14 + 2 \times 8,82 \text{ m}^2 / 2,56 = \text{rd. } 167,00 \text{ m}^2$

<sup>9</sup> vgl. Sprengnetter(2025), Marktdata und Praxishilfen, Band 3, 133. Erg., S. 3.11/7

## 4 Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39343 Beendorf, Bahnhofstraße 1 zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Beendorf	Blatt 945	lfd.-Nr. 1	
Gemarkung Beendorf	Flur 7	Flurstück 32/1	Fläche 2.243 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Nachfolgend werden die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren kurz beschrieben.

##### Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren werden Vergleichspreise ähnlicher Grundstücke herangezogen. Zu berücksichtigen sind neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt Zu- bzw. Abschläge für Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes zu den Vergleichsgrundstücken. Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Zahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise sowie eine hinreichende Übereinstimmung wesentlicher wertbeeinflussender Eigenschaften. Hauptanwendungsfall des Vergleichswertverfahrens sind z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhaushausgrundstücke, wo ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert.

##### Ertragswertverfahren

Der Ertragswert eines Grundstückes setzt sich aus dem Gebäudewert und dem Bodenwert zusammen. Ausgangsgröße für den Ertragswert ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Der Reinertrag, der sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten ergibt, wird mit dem Barwertfaktor kapitalisiert und dann um den abgezinsten Bodenwert vermehrt. Der Barwertfaktor ist eine Funktion des Zinssatzes und der Restnutzungsdauer. Der Ertragswert hängt wesentlich von den Einnahmen, die aus der Bewirtschaftung erzielt werden können, ab. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

##### Sachwertverfahren

Der Sachwert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach bautechnischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Er umfasst den Bodenwert und den Bauwert. Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert der Gebäude sowie der baulichen Nebenanlagen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Der Anpassung an die Marktlage wird mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen.

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

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

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

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

#### **Vergleichswertverfahren**

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

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

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

#### **Sachwertverfahren**

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

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

#### **Ertragswertverfahren**

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

## **4.3 Bodenwertermittlung**

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

#### 4.3.2 *Bodenwert des Bewertungsgrundstücks*

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

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 30,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024.<sup>10</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	B	= baureifes Land
Art der Nutzung	MI	= Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	(...)	= beitragsfrei

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

Wertermittlungstichtag		= 18.03.2025
Entwicklungszustand	B	= baureifes Land
Art der Nutzung	M	= Gemischte Baufläche lt. Flächennutzungsplan
beitragsrechtlicher Zustand	(...)	= beitragsfrei

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

Der Bodenrichtwert von 30,00 €/m<sup>2</sup> wird für die Bewertung herangezogen. Das Grundstück wird von der Bahnhofstraße als auch westseitig von der Lindenberggasse erschlossen und gilt somit als baureifes Land.

Der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 18.03.2025 ermittelt sich unter Beachtung aller Vor- und Nachteile wie folgt:

$$2.243 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{67.290,00 \text{ €}}}$$

<sup>10</sup> vgl. Anlage 3

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

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

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

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

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen. Sie besitzen die Dimension €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche des Gebäudes einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist gemäß Anlage 4 ImmoWertV die DIN 277 zugrunde zu legen. Die Berechnung der BGF ist Pkt. 3.6 zu entnehmen.

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

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

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

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

freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut,  
Gebäudeart 1.01

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig	
Außenwände		1,0				23,0%
Dach			1,0			15,0%
Fenster und Außentüren			1,0			11,0%
Innenwände und -türen			1,0			11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11,0%
Fußböden			1,0			5,0%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9,0%
Heizung			1,0			9,0%
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6,0%
insgesamt	0,0%	23,0%	77,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 in €/m <sup>2</sup> BGF (KG, EG, DG v. a.)	655	725	835	1.005	1.260	
Gewogene standardbezogene Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> BGF	0	167	643	0	0	810
Gewogener Standard						2,8

Aufgrund der Baupreisentwicklung zwischen Wertermittlungsstichtag und Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010 wird laut Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes vom November 2024 von einem prozentualen Anstieg von rd. 84,7 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 184,7 führt.

#### 4.4.2.2 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich bei dem Baujahr von 1911 ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag von 114 Jahren. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist die rein rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer abgelaufen.

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

Gemäß Tabelle 1 zu Anlage 2 ImmoWertV wurden 10 Modernisierungspunkte vergeben, somit ist dem Gebäude ein mittlerer Modernisierungsgrad zuzuordnen. Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter (< 80 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) abhängig. Sie wird mit 37 Jahren ermittelt.

#### 4.4.2.3 Außenanlagen

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

Gemäß dem vom örtlichen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren erfolgt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert. Die Berücksichtigung der vorhandenen Außenanlagen erfolgt entsprechend.

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

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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und mit ca. 300,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pauschal geschätzt und wertmindernd berücksichtigt.

#### 4.4.2.5 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*

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

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

Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

#### 4.4.2.6 *Marktanpassung*

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

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 39 ImmoWertV.

Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, veröffentlicht am 22.01.2025			
<b>Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
<b>Landkreis Börde, Harz und Salzlandkreis - Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991</b>			
<b>Stichprobenumfang</b>			
	Anzahl der Kauffälle:		290
Merkmale	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 <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard:	1,1	3,2	2,1
Wohnfläche:	50 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	105 m <sup>2</sup>	1.697 m <sup>2</sup>	628 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	52 Jahre	25 Jahre
Baujahr:	1850	1989	1929
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen	0	3	1

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 55%. Innerhalb dieses Merkmals sind 106 Kauffälle vollunterkellert und 42 Kauffälle ohne Keller.

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

Bewertungsobjekt
327.083,48 €
30,00 €/m <sup>2</sup>
2,8
2.243 m <sup>2</sup>
167 m <sup>2</sup>

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 23%.

**Zeitanpassung**

Die Einflussgröße Zeit bleibt in diesem Fall unberücksichtigt, da sie keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor hat.

© <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes errechnet sich der Sachwertfaktor mithilfe der angegebenen Regressionsfunktion mit 0,77.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

##### Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Brutto-Grundfläche \* Normalherstellungskosten 2010 \* Zu-/Abschlag \* Baupreisindex

$$361,02 \text{ m}^2 * 810,00 \text{ € /m}^2 * 1,00 * 184,7 /100 = 540.111,19 \text{ €}$$

##### Lineare Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 37 Jahre

$$53,75\% \text{ der Gebäudeherstellungskosten} \quad - \quad 290.309,77 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen} \quad = \quad 249.801,43 \text{ €}$$

##### vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (nach aktuellem Zeitwert)

$$4,00\% \text{ des Gebäudewertes} \quad + \quad 9.992,06 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen} \quad = \quad 259.793,48 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)} \quad + \quad 67.290,00 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert} \quad = \quad 327.083,48 \text{ €}$$

$$\text{Sachwertfaktor (Marktanpassung)} \quad \times \quad 0,77$$

$$\text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} \quad = \quad 251.854,28 \text{ €}$$

##### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

$$\text{pauschal geschätzt: } 167 \text{ m}^2 \text{ WF} \times 300,00 \text{ €/m}^2 = \quad - \quad 50.100,00 \text{ €}$$

$$\text{Sachwert des Grundstücks} \quad = \quad 201.754,28 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{202.000,00 \text{ €}}}$$

$$\text{je m}^2 \text{ Wohnfläche} \quad 1.210,00 \text{ €}$$

## 4.5 Vergleichswertermittlung

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

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, veröffentlicht am 22.01.2025			
<u>Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>			
<u>Landkreis Börde, Harz und Salzlandkreis - Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991</u>			
<b>Stichprobenumfang</b>			
	Anzahl der Kauffälle:		467
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2022	06/2024	08/2023
Kaufpreis:	15.000 €	341.000 €	105.000 €
vorläufiger Sachwert:	32.000 €	568.000 €	143.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard:	1,0	3,5	2,0
Wohnfläche:	60 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	96 m <sup>2</sup>	1.568 m <sup>2</sup>	651 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	54 Jahre	24 Jahre
Baujahr:	1850	1990	1930
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen	0	3	1
Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 56%. Innerhalb dieses Merkmals sind 179 Kauffälle vollunterkellert und 74 Kauffälle ohne Keller.			
<b>Regressionsfunktion</b>			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,71		
Variationskoeffizient	0,28		
Zeitlicher Bezug	08/2023		
<b>Vergleichspreis =</b>	€/m <sup>2</sup>	Minimum	Maximum
( - 76,212821			
- 0,053487 x Wohnfläche	m <sup>2</sup>	60	263
+ 0,135193 x Bodenrichtwert	€/m <sup>2</sup>	8	140
+ 28,575448 x Gebäudestandard ^ 0,5		1,0	3,5
+ 0,248839 x Grundstücksfläche ^ 0,5	m <sup>2</sup>	96	1.568
+ 0,031344 x Baujahr		1850	1990
+ 1,052268 x Garage	diskret		
) ^ 2			
Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 28%.			
<b>Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale</b>			
Garage			
Ausprägung	Basis		
keine Garage	0		
Garage vorh.	1		
<b>Zeitanpassung</b>			
Die Einflussgröße Zeit bleibt in diesem Fall unberücksichtigt, da sie keinen signifikanten Einfluss auf den Vergleichspreis hat.			

Bewertungsobjekt

167  
30,00  
2,8  
2.243  
1911  
keine

© <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-gebauedefaktoren.html>

Unter Anwendung der oben genannten Regressionsfunktion und der Merkmale des Bewertungsobjektes ergibt sich ein vorläufiger Gebädefaktor für das Bewertungsobjekt von 1.475 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Vorläufiger Vergleichswert:

Wohnfläche x Gebädefaktor: 167 m<sup>2</sup> x 1.475 €/m<sup>2</sup> = 246.325,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden  
pauschal geschätzt

– 50.100,00 €

**Vergleichswert**

= **196.225,00 €**

**rd. 196.000,00 €**

**pro m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**1.174,00 €**

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von rd. 196.000 €.

#### 4.6 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 15.01.2025

Auftragsgemäß soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- welche Mieter und Pächter sind vorhanden und wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz,  
Das Bewertungsobjekt wird zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Eine Verwaltung nach dem WEG besteht nicht.
- wird ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),  
Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang),  
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- besteht Verdacht auf Hausschwamm besteht,  
Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
- bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,  
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht (vgl. Anlage 6).
- ob evtl. Überbauten bestehen,  
Überbauten bestehen nicht.
- ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist,  
Eine Gebäudeversicherung ist auskunftsgemäß vorhanden.
- ob ein Energiepass vorliegt,  
Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen,  
Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor (vgl. Anlage 6).
- bei Erbbaurechten ist der Wert der Erbbauzinsreallast anzugeben.  
trifft nicht zu

#### 4.7 Verkehrswert

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

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

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

Folgende Werte werden im Gutachten ausgewiesen:

- Sachwert des Grundstückes **201.754,28 €**
- Vergleichswert **rd. 202.000,00 €**
- Vergleichswert **196.225,00 €**
- Vergleichswert **rd. 196.000,00 €**

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

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

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

Der wohnflächenbezogene Wert beträgt bei einer Wohnfläche von rd. 167 m<sup>2</sup> 1.210 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 wurden auf dem Teilmarkt von sanierten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948 in Dörfern von Sachsen-Anhalt 38 Kauffälle mit einem mittleren Kaufpreis von 1.461 €/m<sup>2</sup> und einer mittleren Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> registriert.

Unter Beachtung der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes, wie Baujahr (1911), Wohnfläche (167 m<sup>2</sup>) sowie einfacher Lage- und einfacher bis mittlerer Wohnwertmerkmale halte ich den ermittelten Wert von 1.210 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für korrekt bemessen und ausreichend gestützt.

In Würdigung aller wertrelevanten Faktoren und Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39343 Beendorf, Bahnhofstraße 1

Grundbuch Beendorf	Blatt 945	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Beendorf	Flur 7	Flurstück 32/1	Größe 2.243 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungstichtag 18.03.2025 mit rd.

**202.000,00 €**

**in Worten: Zweihundertzweitausend Euro**

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



Wolmirstedt, den 28.04.2025

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

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

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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

**BauO LSA:** Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zul. geä. durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

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

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280)

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

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte:** Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 sowie Bodenrichtwertkarte für Bauland, Stichtag 01.01.2024, aktuelle erforderliche Daten über <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-erforderliche-daten.html>

**Kleiber(2023):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Köln

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

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

**Sprengnetter(2025):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar; Sinzig (Loseblattsammlung)

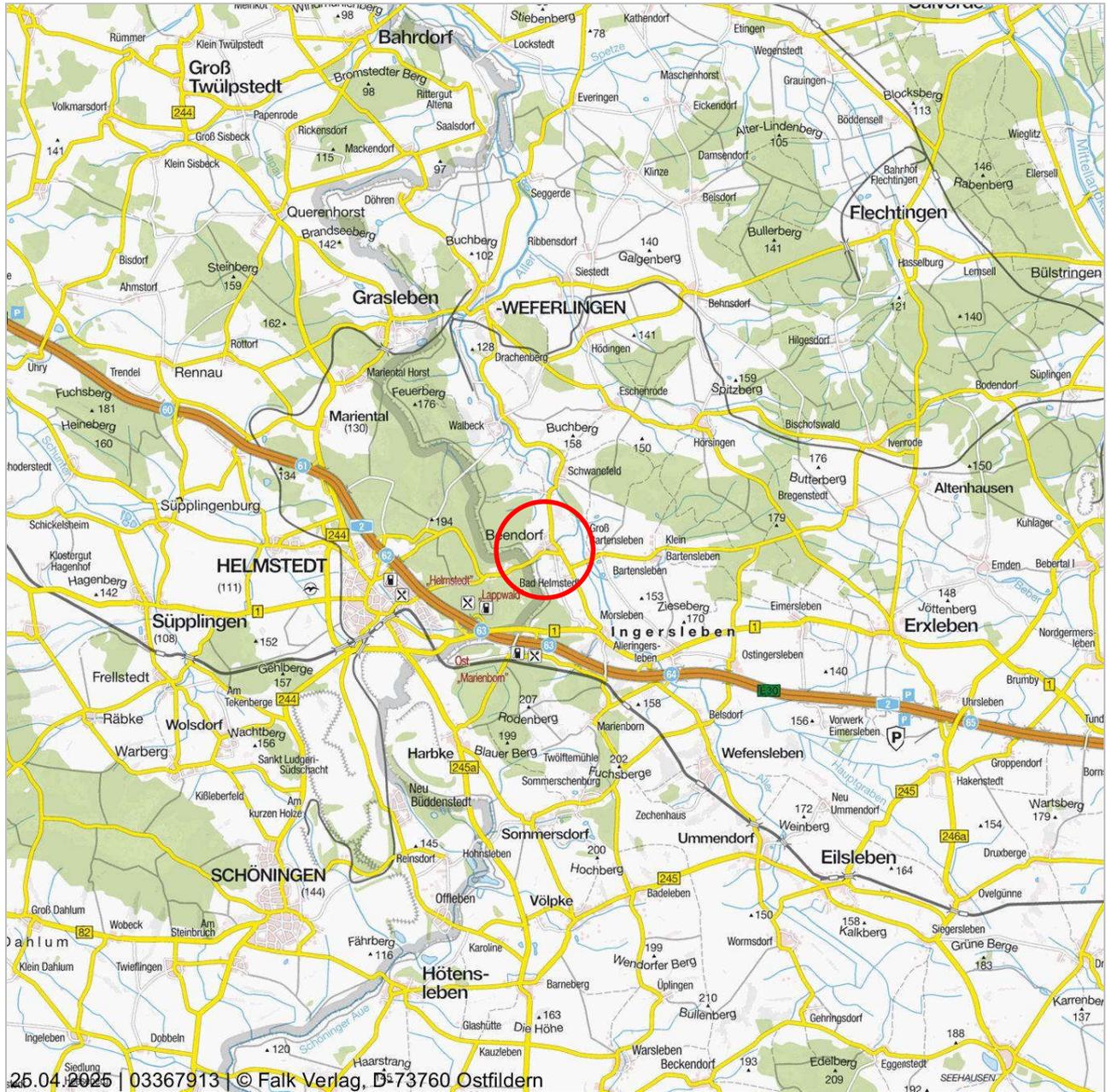
**Tillmann/Kleiber/Seitz(2017):** Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Übersichtskarte
Anlage	2	Stadtplan
Anlage	3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage	4	Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Anlage	5	Auskunft aus dem Altlastenkataster
Anlage	6	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage	7	Auskunft zum Denkmalschutz
Anlage	8	Planungsrechtliche Beurteilung
Anlage	9	Fotodokumentation

## Übersichtskarte

## Anlage 1



25.04.2025 | 03367913 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

20.000 m

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

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

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

## Stadtplan

## Anlage 2



25.04.2025 | 03367913 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

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

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

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

# Anlage 3



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Sachsen-Anhalt**

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

**Auszug aus der  
Bodenrichtwertkarte  
für Bauland**

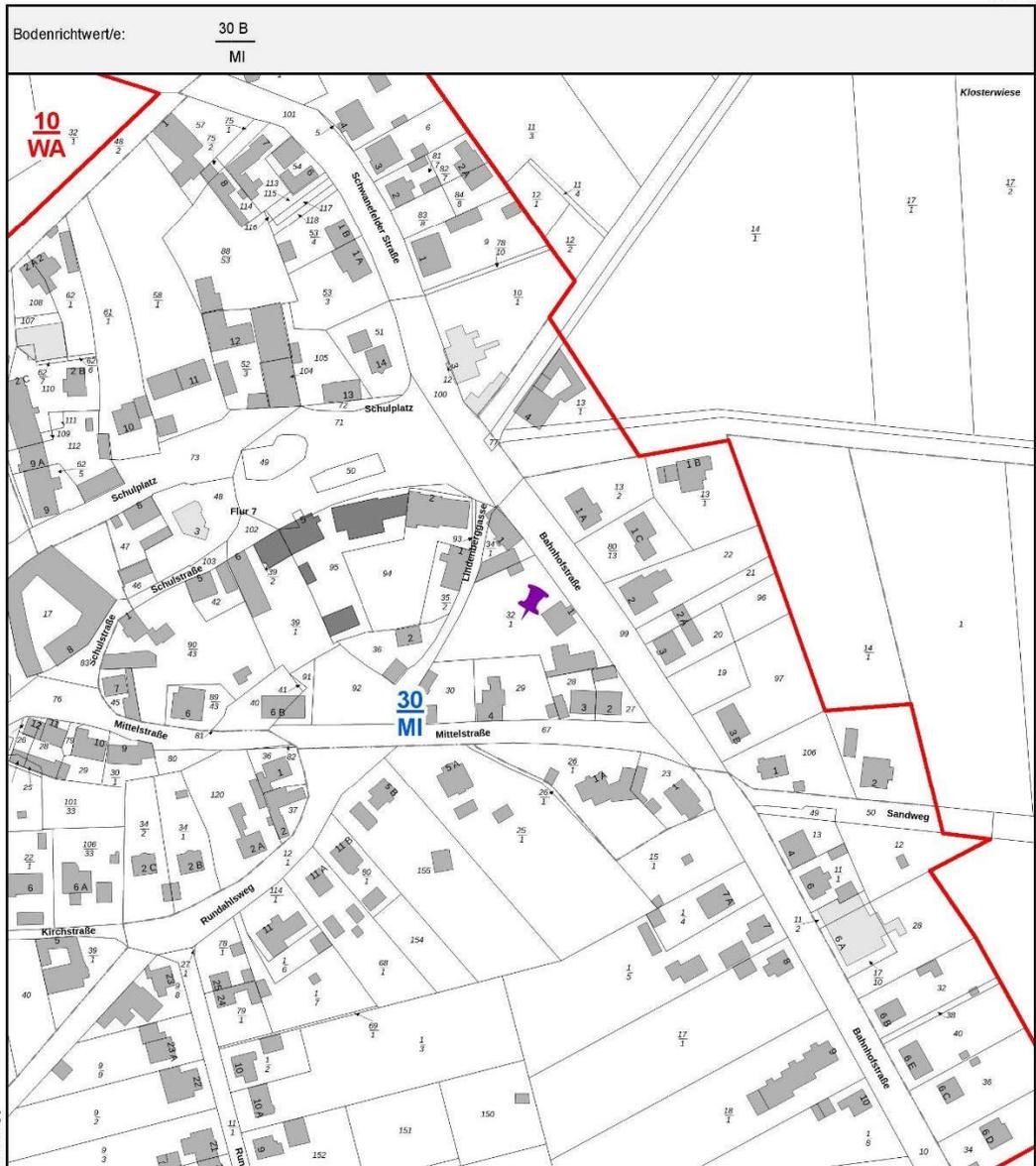
**Stichtag: 01.01.2024**

**Bodenrichtwertkarte 1:2.500**

Erstellt am 17.02.2025

Straße: Bahnhofstraße  
Hausnummer: 1

Gemeinde: Beendorf  
Kreis: Börde



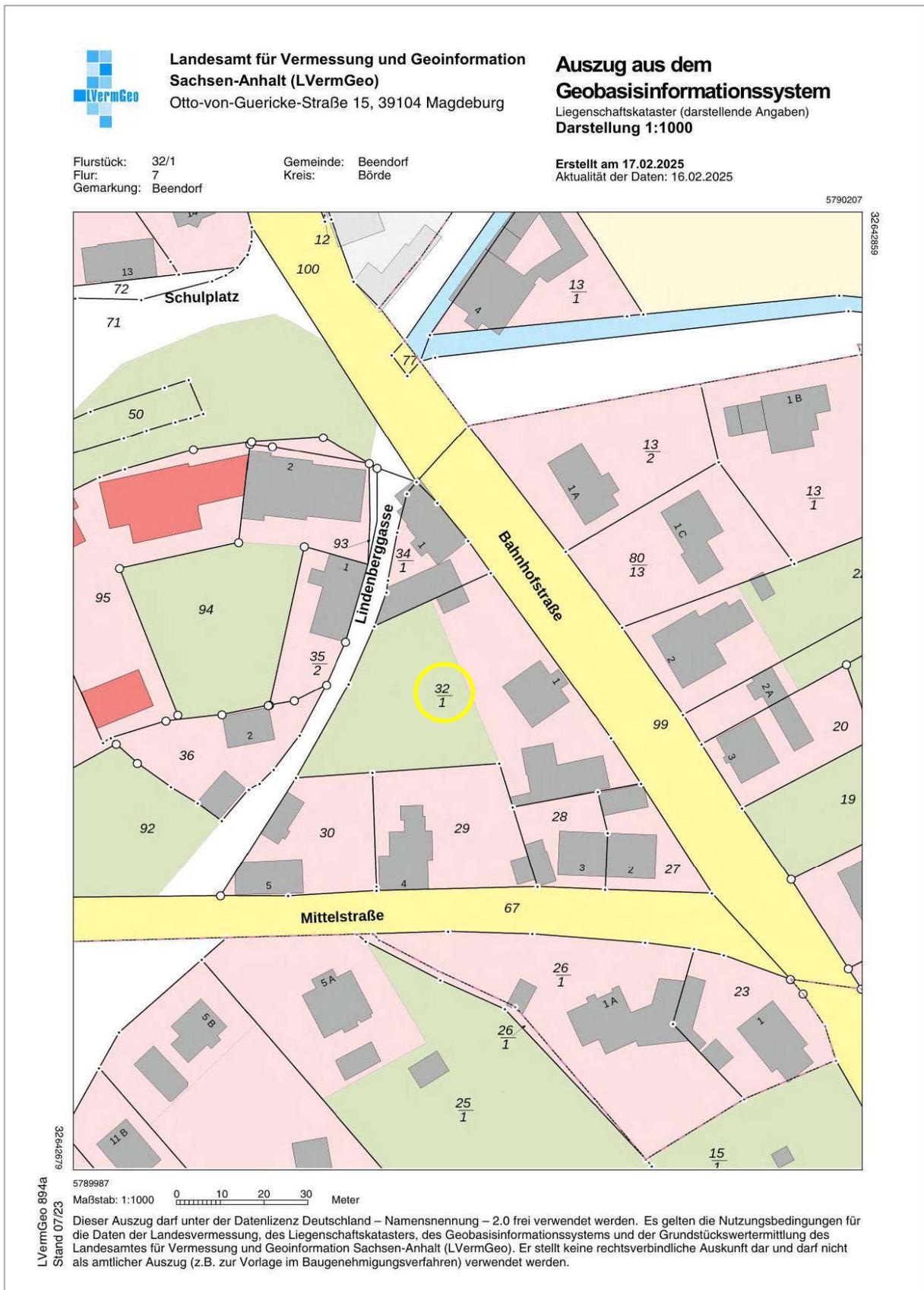
Maßstab: 1:2500 0 25 50 75 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

LVermGeo 729  
Stand 02/17

# Auszug aus dem Geobasisinformationssystem Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)

# Anlage 4



## Auskunft aus dem Altlastenkataster

## Anlage 5

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben



**Landkreis  
Börde**

**Der Landrat**

**Dezernat 3  
Amt für Planung und Umwelt**

**SG Abfallüberwachung - Untere  
Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
9 K 38-24 / 17.02.2025

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
70.40.03/Alt/072/25-IR

Datum:  
20.02.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
2 202a

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

E-Mail:  
@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](http://www.landkreis-boerde.de)

E-Mail:  
[kreisverwaltung@landkreis-boerde.de](mailto:kreisverwaltung@landkreis-boerde.de)

**E-Mail-Adressen nur für fomlose  
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



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

39326 Wolmirstedt

**Auskunft aus dem Altlastenkataster:  
Gemarkung Beendorf, Flur 7, Flurstück Nr. 32/1;  
Bahnhofstraße 1 in 39343 Beendorf**

Sehr geehrte Frau Bergmann,

das Flurstück Nr. 32/1 aus Flur 7 der Gemarkung Beendorf ist nicht im  
Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Das  
Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich  
nicht ausgeschlossen werden.

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

Anlage: Kostenbescheid

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

## Anlage 6



### Landkreis Börde Der Landrat

Landkreis Börde • Borsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau  
Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Steffi Bergmann  
Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt

Dezernat 3  
Bauordnungsamt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
9 K 36/24

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
2025-00503-cen

Datum:  
18.02.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
212

Telefon / Telefax:  
03904/

E-Mail:  
@landkreis-bo-  
erde.de

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

Sprechzeiten:  
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr  
13:00 Uhr - 18:00 Uhr  
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:** Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Beendorf	7	32/1

### Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Bergmann,

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

Für das angefragte Grundstück sind bauordnungsbehördliche Beschränkungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

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

Mit freundlichem Gruß

Sachbearbeiterin



## Auskunft zum Denkmalschutz

## Anlage 7



# Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Frau  
Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Steffi Bergmann  
Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt

Dezernat 3  
Bauordnungsamt  
Denkmalschutz

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
E-Mail vom 17.02.2015  
9 K36/24  
Mein Zeichen / Nachricht vom:  
2025-00522-ne

Datum:  
19.02.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
2 / 217

Telefon / Telefax:  
03904/  
03904/724056610

E-Mail:  
@landkreis-boerde.de

Besucherschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

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

**Maßnahme:** Denkmalschutzabfrage  
**Antragsteller:** Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Steffi Bergmann  
Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt  
**Gemeinde:** Beendorf, Bahnhofstraße 1

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Beendorf	7	32/1

Sehr geehrte Frau Bergmann,

Auf den angefragten Grundstücken befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA.

Bekannte archäologische Kulturdenkmale sind ebenfalls nicht betroffen. Da aber auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, sollten die Betroffenen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

SB Denkmalschutz



## Planungsrechtliche Auskunft

## Anlage 8

**Von:** <@vg-flechtingen.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 18. Februar 2025 09:18  
**An:** Steffi Bergmann  
**Betreff:** AW: Planungsauskunft  
**Anlagen:** Auzug FNP VG Flechtingen Bereich Beendorf - Bahnhofstraße.pdf

Sehr geehrte Frau Bergmann,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 17.02.2025 möchte ich Ihnen folgendes mitteilen:

1. Das Flurstück 32/1 Flur 7 Gemarkung Beendorf (Bahnhofstraße 1) wird im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen (siehe Anlage).
2. Das o.g. Flurstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB).
3. Sonstige städtebaulichen Satzungen liegen nicht vor.
4. Erschließungs-/Ausbaubaubiträge i. S. des BauGB und KAG LSA sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

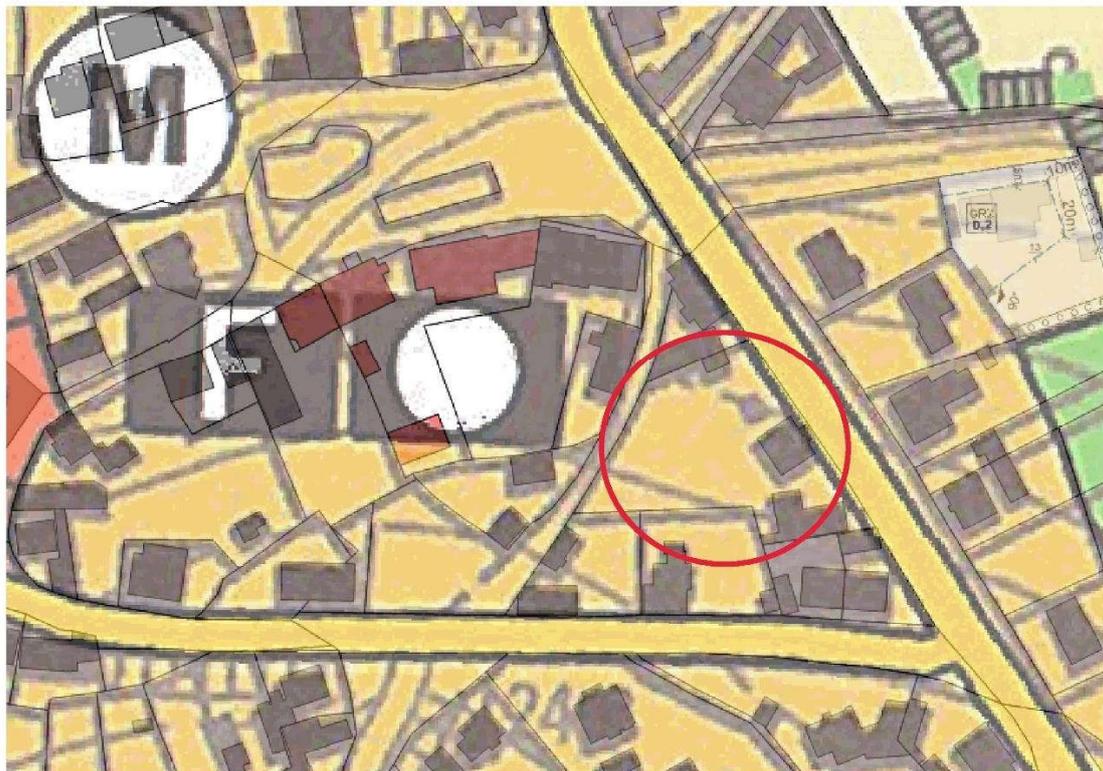
Mit freundlichen Grüßen

Sachbearbeiterin Bauamt

Verbandsgemeinde Flechtingen  
Lindenplatz 11-15  
39345 Flechtingen

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

Auszug aus dem FNP der VG Flechtingen



## Fotodokumentation

## Anlage 9 Seite 1 von 5



Wohnhaus Straßenansicht



Wohnhaus (Nordostseite)



Wohnhaus (Südostseite)

## Fotodokumentation

## Anlage 9 Seite 2 von 5



Risse an Fassade



Stallgebäude mit Garage



Stallgebäude mit Garage

## Fotodokumentation

## Anlage 9 Seite 3 von 5



Stallgebäude Rückansicht



überdachter Freisitz



Grundstück in südlicher Richtung

## Fotodokumentation

## Anlage 9 Seite 4 von 5



Grundstücksansicht



Grundstücksansicht von der  
Bahnhofstraße



Blick in nordöstlicher Richtung

## Fotodokumentation

## Anlage 9 Seite 5 von 5



Garage, baufällig



Blick zur Lindenberggasse



Grundstück in südöstlicher  
Richtung