

**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 39326 Hohenwarsleben, Amselweg 5**



Geschäfts-Nr. des Gerichts: **9 K 5/24**

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 27. August 2024 ermittelt mit rd.

**235.000,00 €**

Datum: 23.09.2024

Az.: 2024031

**Ausfertigung Nr. 3**

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 10 Anlagen mit 16 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 .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.6	Entwicklungszustand incl. Abgabensituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
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	Außenanlagen .....	16
3.4	Brutto-Grundfläche.....	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 21.05.2024 .....	29
4.7	Verkehrswert.....	30
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>32</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	32
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>33</b>

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des  
Bewertungsobjekts: mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück

Objektadresse: Amselweg 5 in 39326 Hohenwarsleben

Grundbuch- und  
Katasterangaben: Grundbuch von Hohenwarsleben, Blatt 942,  
lfd.-Nr. 1: Gemarkung Hohenwarsleben, Flur 1, Flurstück  
124/141, Gebäude- und Freifläche, Berliner Allee, 505 m<sup>2</sup>  
lfd.-Nr. 2 zu 1: 1/12 Miteigentumsanteil des Grundstücks Gemarkung  
Hohenwarsleben, Flur 1, Flurstück 124/143, Verkehrsfläche,  
Berliner Allee, 1.171 m<sup>2</sup>

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

Auftraggeber: Amtsgericht Haldensleben - Immobilienvollstreckung -  
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  
21.05.2024, Geschäfts-Nr. 9 K 5/24

Wertermittlungs- und  
Qualitätsstichtag: 27. August 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Eingeladen zum  
Ortstermin: dem 30.07.2024 um 10.00 Uhr: Gläubigerin und Schuldnerin,  
dem 27.08.2024 um 10.00 Uhr: Gläubigerin, Schuldnerin nebst  
deren Prozessbevollmächtigter

Tag der Ortsbesichtigung  
und Teilnehmer: Der für den 30.07.2024 anberaumte Ortstermin wurde durch den  
Prozessbevollmächtigten abgesagt und gebeten den Termin auf-  
grund der Urlaubszeit auf die Zeit ab dem 25.08.2024 zu verschie-  
ben. Die weiteren Verfahrensbeteiligten waren informiert. Die  
Ortsbesichtigung wurde daraufhin am 27.08.2024 um 10.00 Uhr  
von mir und der Schuldnerin durchgeführt. Weitere Verfahrens-  
beteiligte haben auf eine Teilnahme verzichtet.

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 21.05.2024  
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
schriftliche Auskunft aus Altlastenkataster  
schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz  
Planungsrechtliche Beurteilung der Gemeinde Hohe Börde  
Auszüge aus der beim Kreisarchiv Oschersleben des Landkreises Börde archivierten Bauakte: Lageplan, Grundrisse Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Ansichten, Berechnung der Nutzflächen, Grundflächenzahl, des umbauten Raumes und der Rohbaukosten, Baubeschreibung

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

Es wird zum Wertermittlungstichtag 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 170.984 Einwohner.<sup>1</sup> Die Bevölkerungsdichte beträgt 72 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 5,3 % unter dem Landesdurchschnitt von 7,7 % (Stand August 2024). Mit 4,2 % hat die Region Wanzleben vor Wolmirstedt mit 4,3 % den Spitzenwert im Agenturbezirk Magdeburg.<sup>3</sup>

Die Kreisstadt des Landkreises sowie Verwaltungssitz ist Haldenleben.

Der flächenmäßig zweitgrößte Landkreis Sachsens-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 31.12.2023 gemäß Statistisches Monatsheft 06/2024, 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:

Hohenwarsleben als Ortsteil der Einheitsgemeinde Hohe Börde befindet sich im Osten des Landkreises unweit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Bundesautobahn 2.

Es handelt sich um eine Ortschaft mit 1.580 Einwohnern und nahezu konstanter wirtschaftlicher und demografischer Entwicklung. Über die Hälfte der Einwohner leben inzwischen im Wohnpark Hohe Börde, einem Neubaugebiet am nördlichen Ortsrand. Die Gemarkungsgröße beträgt 8,12 km<sup>2</sup>. Hohenwarsleben liegt ca. 2 km nordöstlich von Irxleben.

Überörtliche Anbindung/  
Entfernungen  
(vgl. Anlage 1):

Nächstgelegene größere Städte sind die Kreisstadt Haldensleben in ca. 24 km und die Landeshauptstadt Magdeburg in ca. 18 km Entfernung. Die Autobahnzufahrt der BAB 2 (Hannover-Berlin) Anschlussstelle Irxleben ist ca. 2 km, die Autobahnzufahrt der BAB 14 (Magdeburg-Dresden) Autobahnkreuz Magdeburg ist ca. 5 km entfernt.

Hohenwarsleben wird von der Landesstraße 47 (Dahlenwarsleben) und der Kreisstraße 1150 (Hermsdorf) frequentiert. Zur Bundesstraße 1, die Braunschweig mit Magdeburg verbindet, sind es in südlicher Richtung ca. 3 km.

Die nächste Bahnstation befindet sich in ca. 7 km Entfernung in Niederndodeleben. Die Bahnstrecke führt nach Helmstedt und Magdeburg.

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

Regionalplanung:

Großstadtrandlage (Gebiet, das durch die Großstadt beeinflusst ist)

### 2.1.2 *Kleinräumige Lage*

Innerörtliche Lage  
(vgl. Anlage 2):

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand innerhalb eines Gewerbegebietes mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 800 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreicht man in ca. 200 m. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mittels Bus. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Berliner Allee in ca. 200 m Entfernung.

Infrastruktur:

Hohenwarsleben verfügt über einige infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindertagesstätte, ambulante medizinische Betreuung, gastronomische Einrichtungen und Sportstätten. Schulstandorte sind Irxleben und Hermsdorf (Grundschule), Niederndodeleben (Sekundarschule) und die Gymnasien in Barleben, Haldensleben und Wolmirstedt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Einkaufszentrum Elbe-Park mit etwa 60 Geschäften, SB-Warenhaus, Gaststätten, Postfiliale und Apotheke, der ca. 1 km in westlicher Richtung entfernt ist. Im Gewerbegebiet an der Berliner Allee, direkt an der Autobahn 2 sind vor allem Dienstleistungs-, Einzelhandelsunternehmen und Systemgastronomie ansässig. Einige kleine und mittelständige Handwerks- und Gewerbebetriebe sind in der Ortslage ansässig.

Wohnlage:

Das Wohnumfeld wird durch eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Benachbart befinden sich Gewerbe wie Tankstelle, E-Ladestationen, Pkw-Handel, Einkaufspark und Systemgastronomie. Die vorhandene Bausubstanz hinterlässt einen noch gepflegten Eindruck. Die östlich der Irxleber Straße und südlich der Berliner Allee ursprünglich als Musterhaussiedlung im Gewerbegebiet angelegten Gebäude werden inzwischen nahezu vollständig für Wohnzwecke nachgenutzt, so auch das Bewertungsobjekt. Im Hinblick auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen, die Infrastruktur und die bestehenden Beeinträchtigungen beurteile ich die Lage als einfache Wohnlage.

Geschäfts- und  
Gewerbelage:

Die unmittelbare Lage ist als Geschäfts- und Gewerbelage im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben geeignet.

Art der Bebauung und  
Nutzungen im Amselweg:

wohnbauliche Nutzungen, offene Bauweisen durch eingeschossige Einfamilienhäuser

Beeinträchtigungen:

erheblich durch benachbarte Gewerbeobjekte und die Nähe zur Bundesautobahn 2 vorhanden

Topografie:

nahezu eben

## 2.2 Beschaffenheit

Straßenfront: ca. 20 m

Mittlere Tiefe: ca. 25 m

Grundstücksgröße: 505 m<sup>2</sup> + 1/12 Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche 1.171 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: Das zu bewertende Grundstück ist rechteckig geschnitten und erstreckt sich in südwestlicher Richtung. Die Begrenzung erfolgt nördlich durch die Straße Amselweg, öst- und westlich durch unbebaute Wohngrundstücke und südlich durch ein gewerblich genutztes Grundstück (EnBW Elektropark im Bau).

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestraße, Straße mit geringem Verkehrsaufkommen durch Anliegerverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster, ohne Gehwege, 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.

<sup>4</sup> vgl. Anlage 6

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Mir liegt ein Grundbuchauszug vom 21.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hohenwarsleben, Blatt 942 folgende Eintragungen:

1. betreffend lfd.-Nr. 2/ zu 1

Je eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Versorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der in Hohenwarsleben Blatt 935 bis 946 eingetragenen Grundstücke.

2. betreffend lfd.-Nr. 1, 2/zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Haldenleben, 9 K 5/24).

Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

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 14.06.2024 vor.<sup>5</sup> Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA. Bekannte archäologische Kulturdenkmale sind ebenfalls nicht betroffen.

<sup>5</sup> vgl. Anlage 7

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*

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:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark I Magdeburger Kreuz der Ortschaft Hohenwarsleben.<sup>7</sup> Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts bestehen folgende Festsetzungen:

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl)

GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl) als Höchstmaß

III = drei Vollgeschosse als Höchstmaß

a = abweichende Bauweise

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, der archivierten Bauplanungsunterlagen und der Erkenntnisse beim Ortstermin durchgeführt. Die Baugenehmigung zum Vorhaben Neubau eines Musterhauses vom 19.05.1998 mit dem Aktenzeichen 00509-98-02 einschl. bauaufsichtlich geprüfter Planungsunterlagen wurden in der archivierten Bauakte eingesehen.

Das Vorliegen weiterer Baugenehmigungen 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 keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> vgl. Anlage 8

<sup>7</sup> vgl. Anlage 9

<sup>8</sup> vgl. Anlage 7

## **2.6 Entwicklungszustand incl. Abgabensituation**

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

Abgabenrechtlicher  
Zustand: Das zu bewertende Grundstück ist durch eine Gemeindestraße 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.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem voll unterkellerten eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss 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 sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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, westseitiger Hauseingang, ostseitige Terrasse, Objekt zu Wohnzwecken eigengenutzt
Baujahr:	1998 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	2023 Erneuerung Bad (DG)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei. Die Türöffnungen im Erdgeschoss sind überwiegend 90 cm breit und schwellenfrei.
Außenansicht:	Verblendung aus roten Klinkern, Satteldach mit Krüppelwalm, isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden

### **3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung und Nutzflächen**

Die Nutzfläche wurde der Bauakte entnommen. Beim Ortstermin erfolgte eine Überprüfung der Raumordnung, wobei Übereinstimmung erzielt wurde.

Im Kellergeschoss befinden sich drei Räume und der Vorkeller.

Geschoss	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )
EG	Wohnen/Essen	43,26
	Küche	11,93
	Abstellen	4,89
	WC	2,45
	Diele	11,33
	./. 3 % Putz	-2,22
		71,64
	Überdachte Terrasse zu 1/2	2,37
		74,01
DG	Kind I	15,11
	Kind II	15,43
	Schlafen	13,83
	Heizraum	2,11
	Bad	9,94
	Flur	6,35
	./. 3 % Putz	-1,88
		60,89
Gesamt:		134,90

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise										
Fundamente:	WU-Stahlbeton 25 cm										
Kellerwände:	Kalksandsteinmauerwerk, 36,5 cm										
Umfassungswände:	Hochlochziegel mit Klinkerverblendung, 40 cm										
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk, 17,5 cm bzw. 11,5 cm										
Geschossdecken:	Stahlbetondecken										
Treppen:	offene Holztreppe mit Stahlgeländer, ausziehbare Leitertreppe zum Dachraum										
Hauseingang(sbereich):	in Fassade integriert, durch Dachüberstand witterungsgeschützt, Hauseingangspodest, Hauseingangstür aus Holz mit feststehenden verglasten Seitenelementen										
Keller:	<table> <tr> <td>Bodenbeläge:</td> <td>Fußbodenfliesen</td> </tr> <tr> <td>Wandbekleidungen:</td> <td>Anstrich</td> </tr> <tr> <td>Deckenbekleidungen:</td> <td>Anstrich</td> </tr> <tr> <td>Fenster:</td> <td>Kunststofffenster</td> </tr> <tr> <td>Türen:</td> <td>Holzfüterertüren</td> </tr> </table>	Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen	Wandbekleidungen:	Anstrich	Deckenbekleidungen:	Anstrich	Fenster:	Kunststofffenster	Türen:	Holzfüterertüren
Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen										
Wandbekleidungen:	Anstrich										
Deckenbekleidungen:	Anstrich										
Fenster:	Kunststofffenster										
Türen:	Holzfüterertüren										

Dach: Holzpfeifendachkonstruktion als Satteldach mit Krüppelwalm, Dachdeckung aus Betondachsteinen mit Folienabdichtung, Dämmung auf Geschossdecke, Dachentwässerung aus Zinkblech, Schornstein über Dach mit Eternitverkleidung, südwestseitige Schleppdachgaube

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung, Zählerschrank mit E-Verteilung und Kippsicherungen sowie FI-Schutzschalter, ausreichend Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe, Unterputzinstallation, Klingelanlage, Telefonanschluss, Satellitenanlage

Heizung: Gas-Zentralheizung als Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Gas-Brennwertkombigerät Fabrikat Viessmann Vitodens 200-W, Baujahr 1998, Wärmeabgabe im Dach- und Kellergeschoss über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Kaminofen im Wohnzimmer

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

### **3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Bodenbeläge: Parkett, in Küche, WC, Diele und Bad Fußbodenfliesen, in Wohnräumen (DG) Laminat

Wandbekleidungen: Raufasertapeten mit Anstrich, Küche mit Holzplatte im Arbeitsbereich, Bad raumhoch gefliest, WC tlw. gefliest

Deckenbekleidungen: Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster: Kunststofffenster sowie bodentiefe Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff, Fensterbänke innen aus Kunststein, außen als Rollschicht

Türen: weiße furnierte Holzfüterertüren mit Holzzargen

Sanitäre Installation: Bad mit eingebauter Wanne, Dusche, Wand-WC, Waschtisch (2023 erneuert), Gäste-WC (EG) mit Waschtisch und Wand-WC, jeweils in normaler Ausstattung

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>9</sup> baujahresbedingt vorhanden

- Verschleißerscheinungen am Parkett
- Elektro- und Heizungsinstallation auskunftsgemäß funktionsbeeinträchtigt
- Gas-Brennwertkombigerät mit Baujahr 1998 veraltet
- Kaminofen veraltet

Wirtschaftliche Wertminderung:

- Lage im Gewerbegebiet mit damit verbundenen Immissionen und Beeinträchtigungen
- die Wohnnutzung beeinträchtigende störende gewerbliche Nutzungen auf benachbarten Grundstücken, wie Tankstelle, E-Ladestationen, Pkw-Handel, Einkaufspark und Systemgastronomie
- Lärmbelästigung durch die Nähe zur Bundesautobahn 2

Allgemeinbeurteilung  
des Gebäudes:

Das Objekt befindet sich in einem guten bis befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand. Unterhaltungsstau ist teilweise vorhanden.

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.

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.

---

<sup>9</sup> siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen und Fotodokumentation

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, Einfriedung (Zaun), Wegebefestigung aus Betonverbundpflaster, Begrünungen und Bepflanzungen, Vorgarten, Holzschuppen

### 3.4 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 der vorliegenden Bauunterlagen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt.

Objekt	Grundriss- ebene	Länge m	Breite m	BGF m <sup>2</sup>
Einfamilienhaus	KG	11,00	7,60	83,60
	KG	7,50	1,40	10,50
	EG	11,00	7,60	83,60
	EG	7,50	1,40	10,50
	EG	2,70	0,80	2,16
	DG	11,00	9,00	99,00
Gesamt:				289,36

## 4 Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39326 Hohenwarsleben, Amselweg 5 zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd.-Nr.		
Hohenwarsleben	942	1, 2 zu 1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Hohenwarsleben	1	124/141	505	
Hohenwarsleben	1	124/143	1.171	davon 1/12 Miteigentumsanteil

### 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.

## **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 70,00 €/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		= 27.08.2024
Entwicklungszustand	B	= baureifes Land
Art der Nutzung	M	= Gemischte Baufläche lt. Flächennutzungsplan
	GE	= Gewerbegebiet lt. Bebauungsplan
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 70,00 €/m<sup>2</sup> wird für die Bewertung herangezogen. Abweichende Merkmale aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks im Gewerbegebiet mit damit verbundenen Immissionen und Beeinträchtigungen werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Den Miteigentumsanteil von 1/12 am Flurstück 124/143 (Verkehrsfläche) bewerte ich gemäß Literaturangaben<sup>11</sup> mit 5,00 €/m<sup>2</sup>.

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

<sup>11</sup> vgl. Sprengnetter(2024), S. 9/32/4.3/4 i. V. m. § 5 Abs. 1 VerkFlBerG

Der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 ermittelt sich unter Beachtung aller Vor- und Nachteile wie folgt:

Flurstück 124/141 (bebautes Grundstück)	
505 m <sup>2</sup> x 70,00 €/m <sup>2</sup>	= 35.350,00 €
1/12 Miteigentumsanteil am Flurstück 124/143 (Verkehrsfläche)	
1/12 x 1.171 m <sup>2</sup> x 5,00 €/m <sup>2</sup>	= 487,92 €
<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>= <u>35.837,92 €</u></b>

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 Immo WertV 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 Wertermittlungstichtag 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. 3.4 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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					Wägungs- anteil
	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%	0,0%	100,0%	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	0	835	0	0	835
Gewogener Standard						3,0

Aufgrund der Baupreisentwicklung zwischen Wertermittlungsstichtag und Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010 wird laut Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes vom Mai 2024 von einem prozentualen Anstieg von rd. 82,7 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 182,7 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 1998 ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag von 26 Jahren. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die rein rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer 54 Jahre.

Die Restnutzungsdauer verlängernde bzw. verkürzende Maßnahmen wurden nicht getätigt, so dass die rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer angesetzt wird.

#### 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. 150,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche 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.

Für die beschriebenen wirtschaftlichen Wertminderungen setze ich abschlägig 15 v. H. der Gebäudeherstellungskosten an.

#### *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 der Stadt Magdeburg sowie den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis in den Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen für die Baujahre ab 1991.

Stichprobenumfang			
Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		85
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2020	06/2022	07/2021
Kaufpreis:	110.000 €	579.000 €	320.000 €
vorläufiger Sachwert:	133.086 €	596.000 €	282.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	23 €/m <sup>2</sup>	280 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard:	2,1	3,9	3,1
Wohnfläche:	65 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	334 m <sup>2</sup>	1.286 m <sup>2</sup>	593 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	51 Jahre	75 Jahre	59 Jahre
Baujahr:	1991	2016	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1

Regressionsfunktion			
multiplies Bestimmtheitsmaß	0,49		
Variationskoeffizient	0,13		
Zeitlicher Bezug	03/2022		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 0,14032848			
- 0,64459240 x vorläufiger Sachwert ^ 0,15	€	133.086	596.000
+ 0,04037285 x Bodenrichtwert ^ 0,5	€/m <sup>2</sup>	23	280
+ 2,27701858 x Gebäudestandard		2,1	3,9
- 0,32762795 x Gebäudestandard ^ 2			
+ 0,08117270 x Wohnfläche ^ 0,5	m <sup>2</sup>	65	210

Bewertungsobjekt
345.235,05 €
70,00 €/m <sup>2</sup>
3,0
3,0
134,90 m <sup>2</sup>

© Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023, S. 234

Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes errechnet sich der Sachwertfaktor mithilfe der angegebenen Regressionsfunktion mit 0,93.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

##### Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

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

$$289,36 \text{ m}^2 * 835,00 \text{ € /m}^2 * 1,00 * 182,7 /100 = 441.431,70 \text{ €}$$

##### Lineare Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 54 Jahre

$$32,50\% \text{ der Gebäudeherstellungskosten} \quad - \quad 143.465,30 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen} \quad = \quad 297.966,40 \text{ €}$$

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

$$4,00\% \text{ des Gebäudewertes} \quad + \quad 11.918,66 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen} \quad = \quad 309.885,05 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)} \quad + \quad 35.350,00 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert} \quad = \quad 345.235,05 \text{ €}$$

$$\text{Sachwertfaktor (Marktanpassung)} \quad \times \quad 0,93$$

$$\text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} \quad = \quad 321.068,60 \text{ €}$$

##### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bodenwert sonstiger Teilflächen

$$\text{(Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche)} \quad + \quad 487,92 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

$$\text{pauschal geschätzt: } 134,90 \text{ m}^2 \text{ NF} \times 150,00 \text{ € /m}^2 = \quad - \quad 20.235,00 \text{ €}$$

Wirtschaftliche Wertminderung

$$15 \% \text{ der Gebäudeherstellungskosten} \quad - \quad 66.214,76 \text{ €}$$

$$\text{Sachwert des Grundstücks} \quad = \quad 235.106,77 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{235.000,00 \text{ €}}}$$

$$\text{je m}^2 \text{ Nutzfläche} \quad 1.742,00 \text{ €}$$

#### 4.5 Vergleichswertermittlung

Die nachfolgende zur Stützung verwendete Vergleichswertermittlung erfolgt unter Heranziehung der im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 angegebenen Regressionsfunktion zur Berechnung des Gebädefaktors (=Vergleichswert) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen in der Stadt Magdeburg sowie den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis für die Baujahre ab 1991.

<b>Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen* für die Baujahre ab 1991</b>			
* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land			
<b>Stichprobenumfang</b>			
	Anzahl der Kauffälle:		106
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2020	09/2022	08/2021
Kaufpreis:	110.000 €	579.000 €	324.500 €
vorläufiger Sachwert:	150.000 €	596.000 €	284.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	23 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard:	2,4	3,9	3,1
Wohnfläche:	72 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	332 m <sup>2</sup>	1.286 m <sup>2</sup>	594 m <sup>2</sup>
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	50 Jahre	76 Jahre	58 Jahre
Baujahr:	1991	2018	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1
<b>Regressionsfunktion</b>			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,67		
Variationskoeffizient	0,13		
Zeitlicher Bezug	06/2022		
<b>Gebädefaktor =</b>	€/m <sup>2</sup>	Minimum	Maximum
- 844,95868			
+ 9,85202 x Wohnfläche	m <sup>2</sup>	72	200
- 0,05428 x Wohnfläche ^ 2	m <sup>2</sup>		
+ 124,14551 x Bodenrichtwert ^ 0,5	€/m <sup>2</sup>	23	230
+ 891,79767 x Gebäudestandard		2,4	3,9
- 9.663,38789 x Grundstücksfläche ^ -0,39	m <sup>2</sup>	332	1.286
			<b>Bewertungsobjekt</b>
			134,90 m <sup>2</sup>
			134,90 m <sup>2</sup>
			70,00 €/m <sup>2</sup>
			3,0
			505 m <sup>2</sup>

© Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023, S. 179

Unter Anwendung der oben genannten Regressionsfunktion und der Merkmale des Bewertungsobjektes ergibt sich ein vorläufiger Gebädefaktor für das Bewertungsobjekt von 2.358 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

Vorläufiger Vergleichswert:

$$\text{Wohn-/Nutzfläche} \times \text{Gebädefaktor: } 134,90 \text{ m}^2 \times 2.358 \text{ €/m}^2 = 318.094,20 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bodenwert sonstiger Teilflächen

(Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche) + 487,92 €

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

pauschal geschätzt - 20.235,00 €

Wirtschaftliche Wertminderung aus Sachwertberechnung - 66.214,76 €

**Vergleichswert = 232.132,36 €**  
**rd. 232.000,00 €**

**pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 1.720,00 €**

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von rd. 232.000 €.

#### 4.6 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 21.05.2024

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 7).
- 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 7).
- 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 235.106,77 €
- Vergleichswert rd. 235.000,00 €
- Vergleichswert 232.132,36 €
- Vergleichswert rd. 232.000,00 €

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 nutzflächenbezogene Wert beträgt bei einer Nutzfläche von 134,90 m<sup>2</sup> 1.742 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 wurden auf dem Teilmarkt von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr 1991 bis 2020 in Großstadtrandlagen von Sachsen-Anhalt 64 Kauffälle mit einem mittleren Kaufpreis von 2.378 €/m<sup>2</sup> und einer mittleren Wohnfläche von 128 m<sup>2</sup> registriert.

Unter Beachtung der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes, wie Baujahr (1998), Wohnfläche (134,90 m<sup>2</sup>) sowie einfacher Lage- und einfacher bis mittlerer Wohnwertmerkmale mit wirtschaftlichen Wertminderungen halte ich den ermittelten Wert von 1.742 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche 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 39326 Hohenwarsleben, Amselweg 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hohenwarsleben	942	1, 2 zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Hohenwarsleben	1	124/141	505
Hohenwarsleben	1	124/143	1.171 davon 1/12 Miteigentumsanteil

zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit rd.

**235.000,00 €**

**in Worten: Zweihundertfünfunddreißigtausend 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 23.09.2024

\_\_\_\_\_  
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 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)

**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 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)

**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

**Kleiber(2017):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Köln

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

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

**Sprengnetter(2024):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar; Sinzig (Loseblattsammlung)

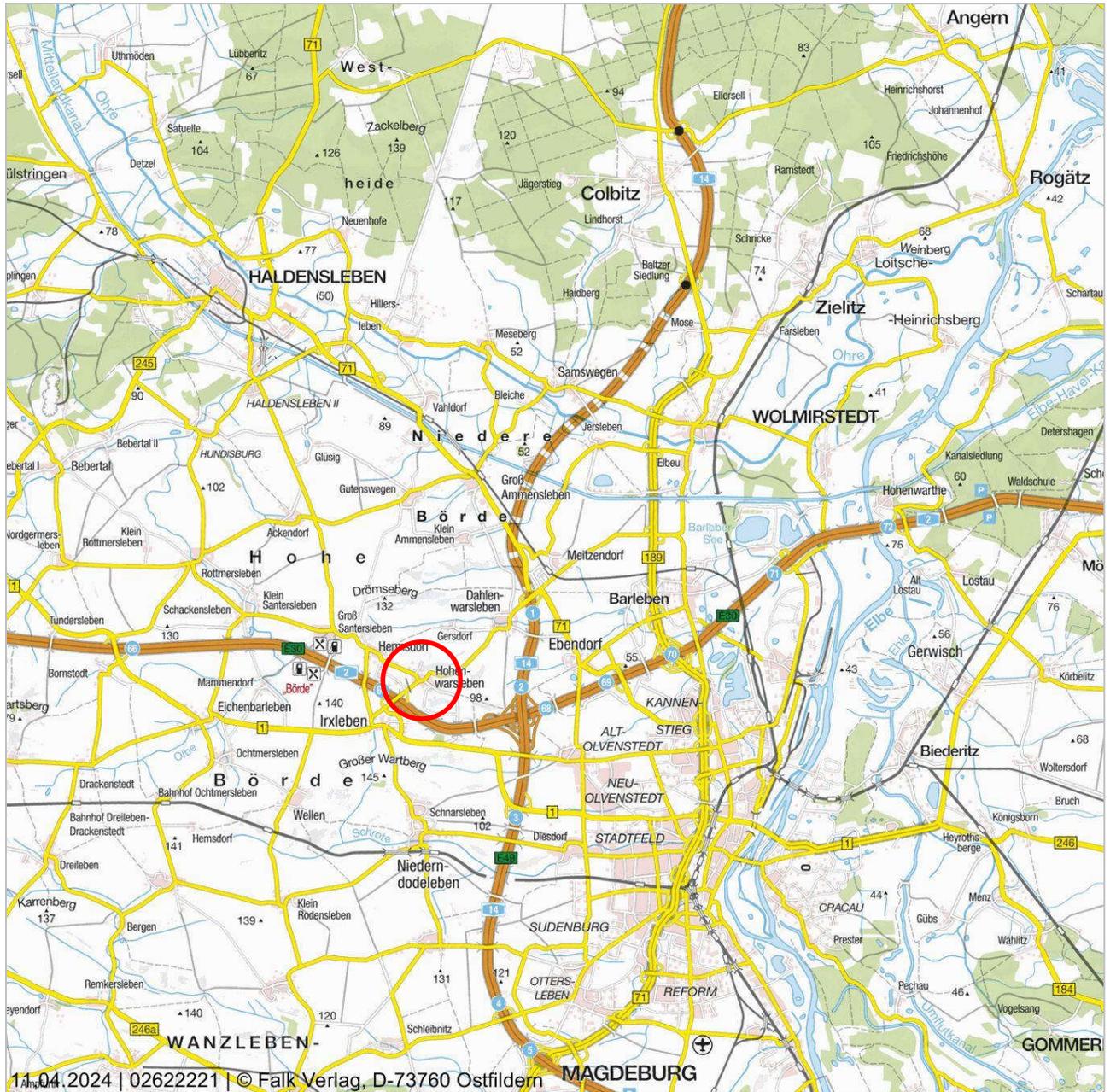
**Tillmann/Kleiber/Seitz(2017):** Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken

## 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 Bauzeichnungen
- 1 Grundriss Kellergeschoss
  - 2 Grundriss Erdgeschoss
  - 3 Grundriss Dachgeschoss
  - 4 Ansichten
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 8 Auskunft zum Denkmalschutz
- Anlage 9 Planungsrechtliche Beurteilung
- Anlage 10 Fotodokumentation

## Übersichtskarte

## Anlage 1



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.)

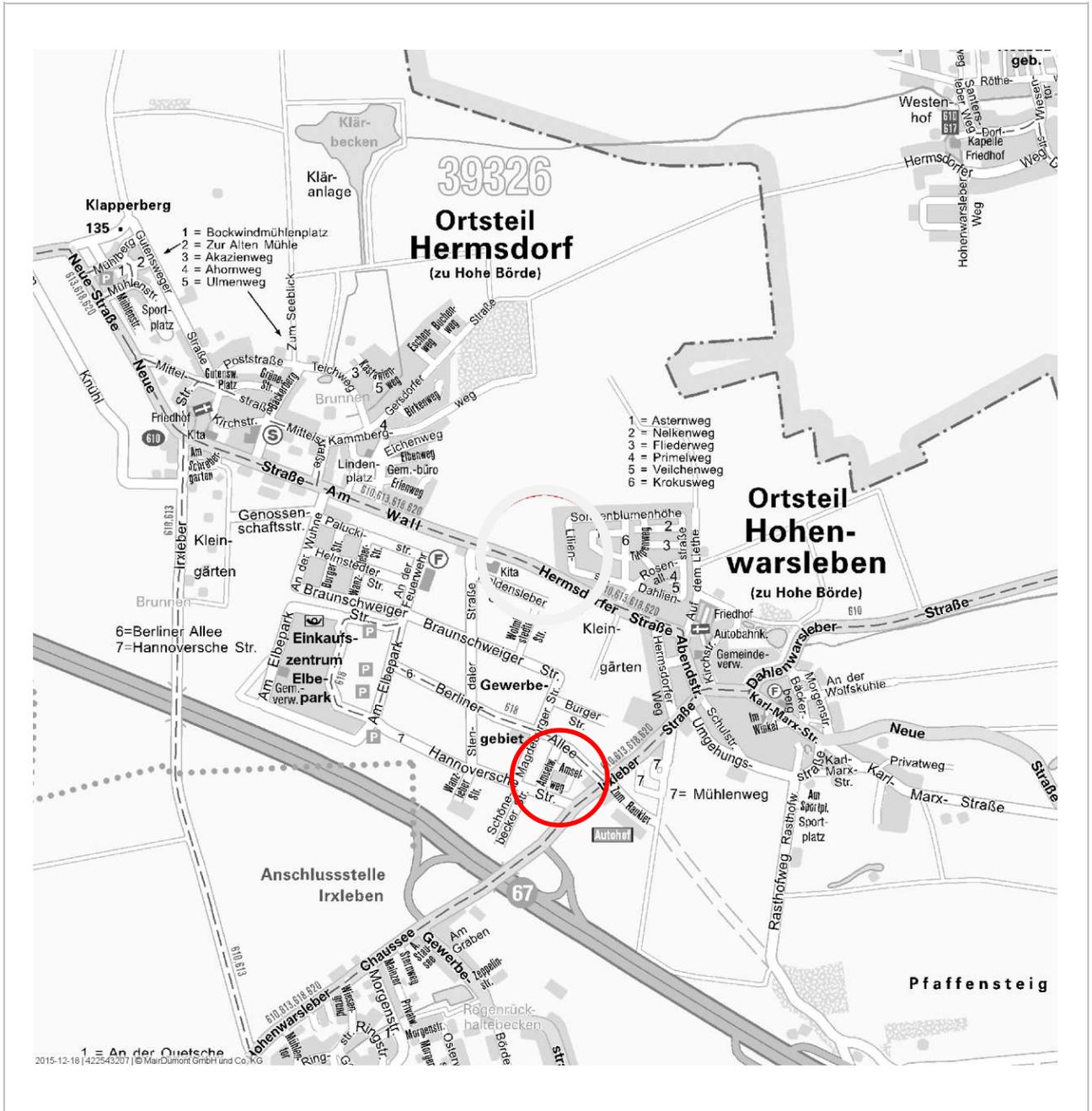
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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: 2024

Stadtplan

Anlage 2



	Maßstab 1:20.000	Ausdehnung: 3.200m x 3.200m
	(im Papierausdruck)	Keine Verschiebung zur Lage.

**Stadtplan einfarbig M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Der Stadtplan wird herausgegeben vom MairDumont. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 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.

**Datenquellen:** Stadtplan 1:20.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

### 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

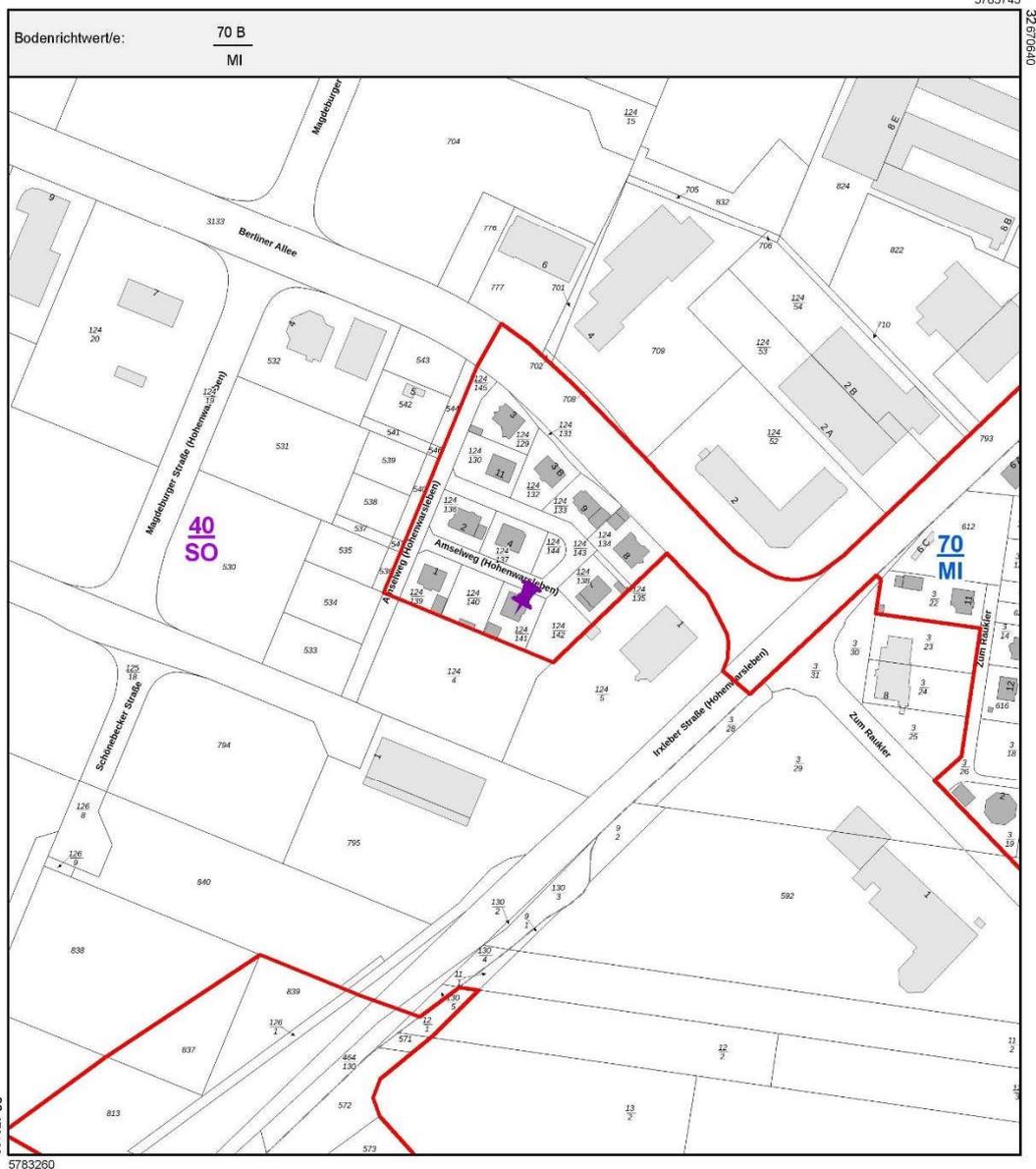
Straße: Amselweg (Hohenwarsleben)      Gemeinde: Hohe Börde  
Hausnummer: 5      Kreis: Börde

#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte 1:2.500

Erstellt am 26.08.2024



Maßstab: 1:2500 0 25 50 75 Meter

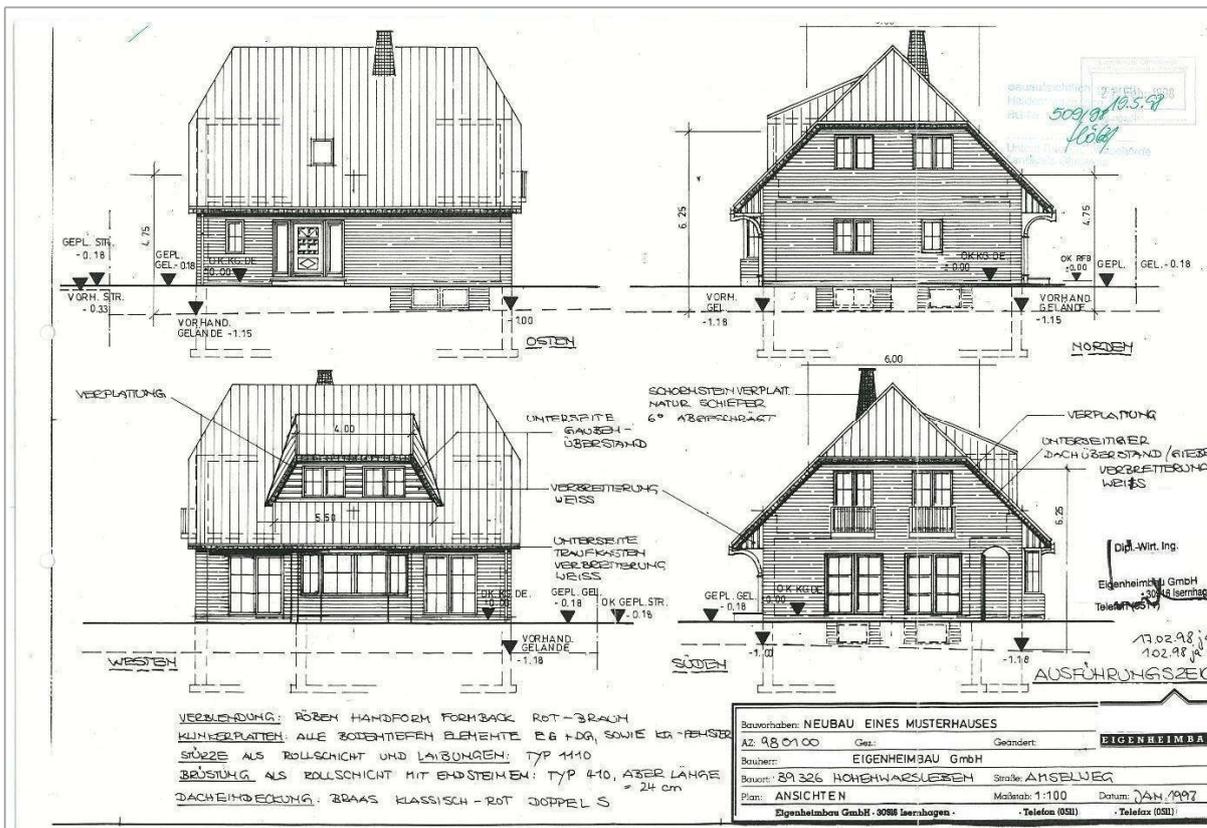
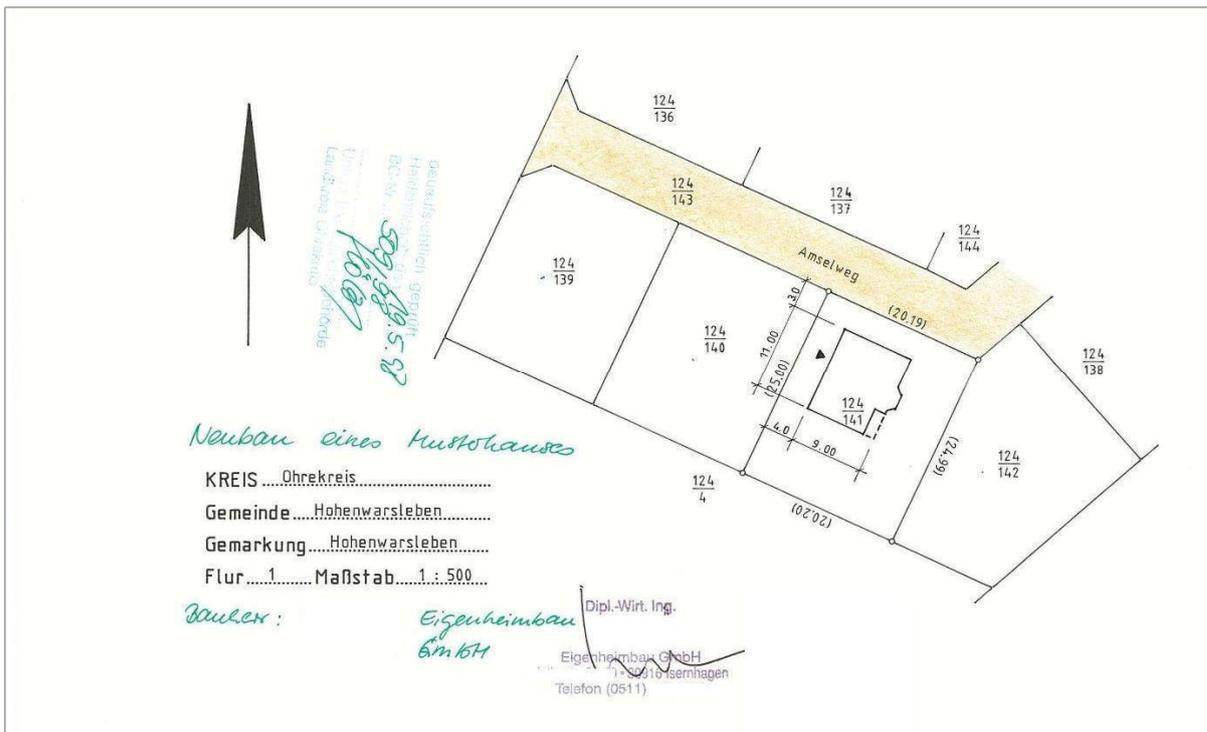
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

LVermGeo 729  
Stand 02/17



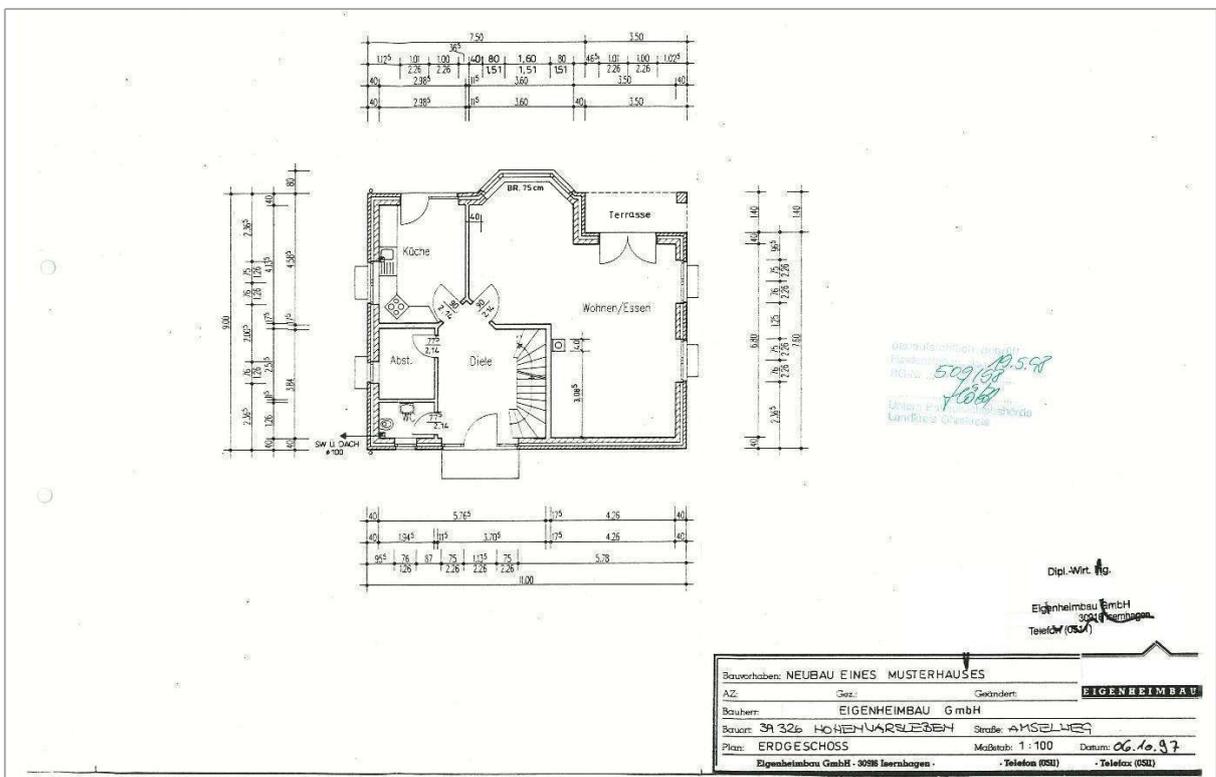
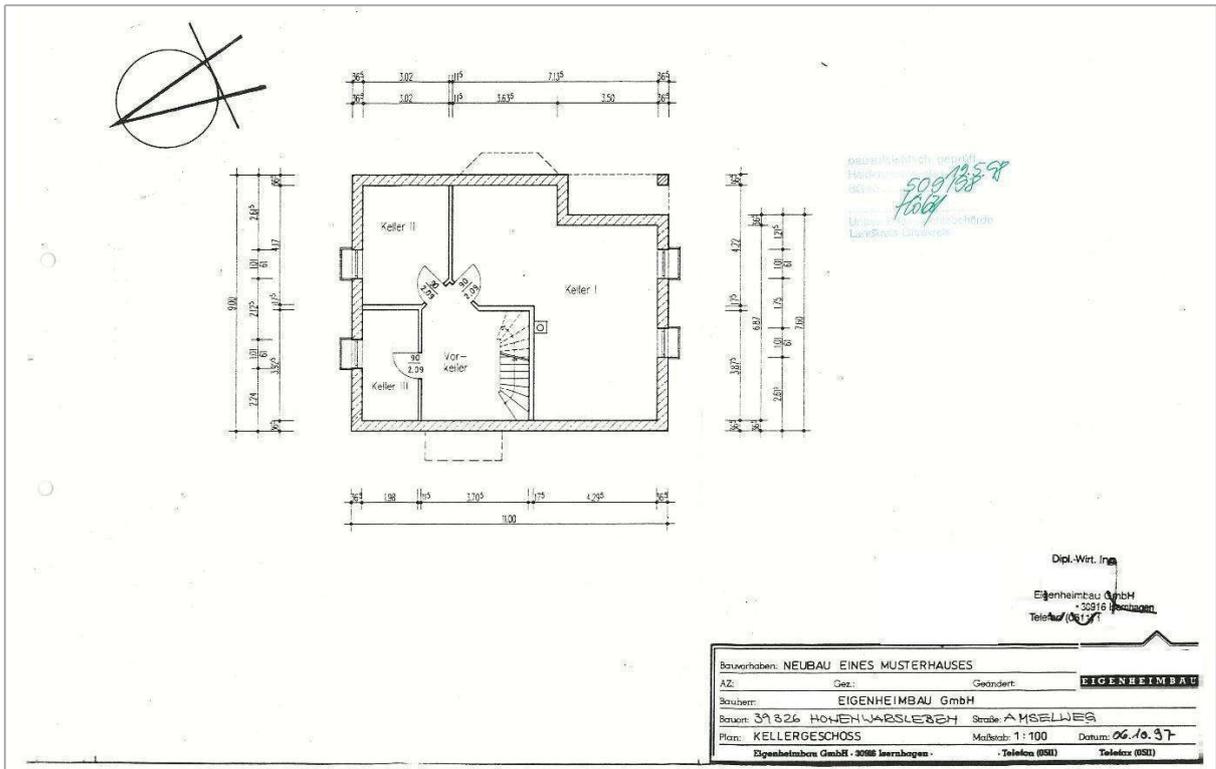
**Bauzeichnungen**  
 Lageplan, Ansichten

**Anlage 5**  
 Seite 1 von 3



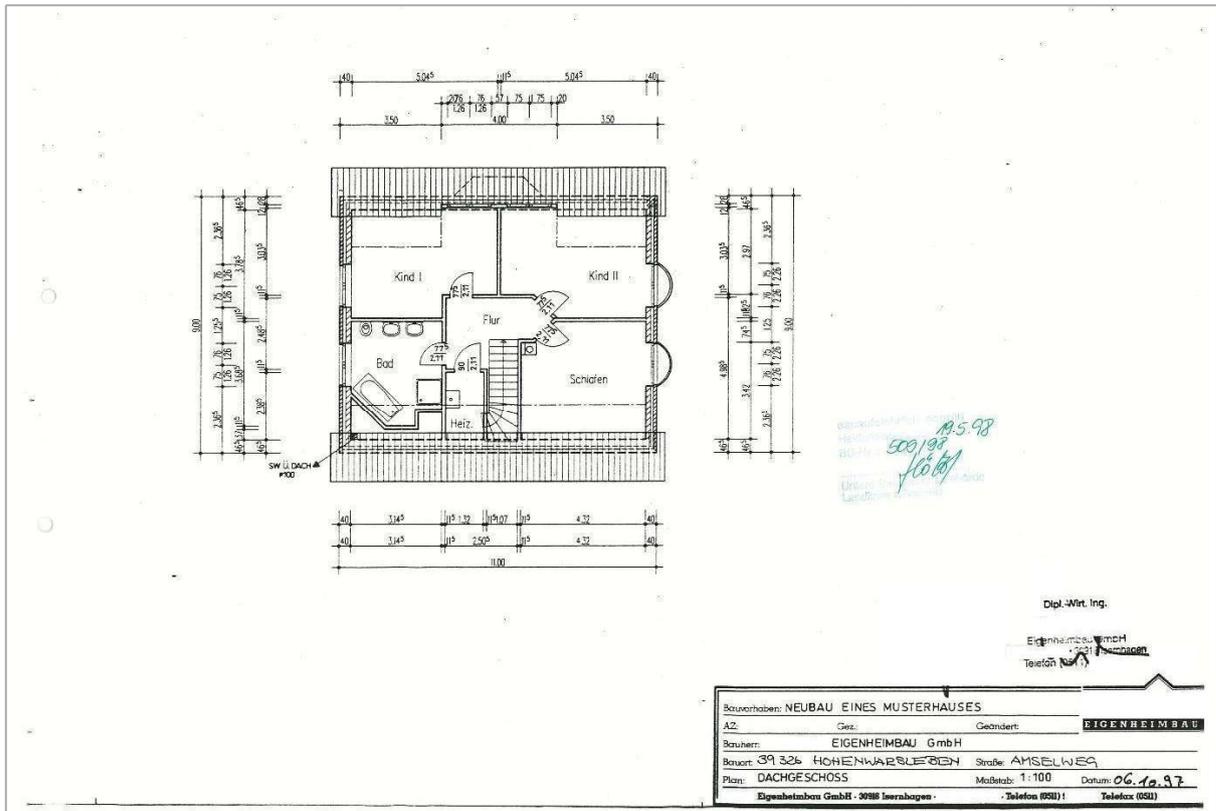
**Bauzeichnungen**  
 Grundriss Kellergeschoss, Grundriss Erdgeschoss

**Anlage 5**  
 Seite 2 von 3



**Bauzeichnungen**  
Grundriss Dachgeschoss

**Anlage 5**  
Seite 3 von 3



## Auskunft aus dem Altlastenkataster

## Anlage 6

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben



# Landkreis Börde

## Der Landrat

Dezernat 3

**Amt für Planung und Umwelt**

**SG Abfallüberwachung  
Untere Abfall- u.  
Bodenschutzbehörde**

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
9K4/24 & 9K5/24 / 13.06.2024

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
70.40.03/Alt/152/24-IR

Datum:  
14.06.2024

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
2 202a

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

E-Mail:  
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

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

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

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



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

39326 Wolmirstedt

**Auskunft aus dem Altlastenkataster: Gemarkung Hohenwarsleben,  
Flur 1, Flurstücke Nr. 124/140, 124/141, 124/143; Berliner Allee in  
39326 Hohenwarsleben**

Sehr geehrte Frau Bergmann,

die Flurstücke Nr. 124/140, 124/141 und 124/143 aus Flur 1 der Gemarkung Hohenwarsleben sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Anlage: Kostenbescheid

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

## 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  
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
Geschäfts-Nr. 9 K 4/24 und  
9 K 5/24

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
2024-01946-kü

Datum:  
14.06.2024

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
2 / 220b

Telefon / Telefax:  
03904/7240  
03904/724056610

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

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
[www.landkreis-boerde.de](http://www.landkreis-boerde.de)

E-Mail:  
[kreisverwaltung@landkreis-boerde.de](mailto: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:
Hohenwarsleben	1	124/140
Hohenwarsleben	1	124/141
Hohenwarsleben	1	124/143

### Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Bergmann,

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

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

Mit freundlichem Gruß  
i.A.

Sachbearbeiterin



## Auskunft zum Denkmalschutz

## Anlage 8



# Landkreis Börde

## Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

**Maßnahme:** Auskunft zum Denkmalschutz  
**Antragsteller:** Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Steffi Bergmann  
Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt  
**Gemeinde:** Hohe Börde OT Hohenwarsleben, Amselweg

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Hohenwarsleben	1	124/140
Hohenwarsleben	1	124/141
Hohenwarsleben	1	124/143

Sehr geehrte Frau Bergmann,

bezüglich Ihrer o. g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass sich auf dem angefragten Grundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA befinden.

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 freundlichem Gruß  
im Auftrag

Dezernat 3  
Bauordnungsamt  
Denkmalschutz

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
2024-02153-MLÜ

Datum:  
02.07.2024

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
2 / 223

Telefon / Telefax:  
03904/7240  
03904/724056610

E-Mail:  
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

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



## Planungsrechtliche Auskunft

## Anlage 9 Seite 1 von 2

Der Bürgermeister

---

Ackendorf | Bebertal | Bornstedt | Brumby | Eichenbarleben | Glüsig | Groß Santerleben | Hermsdorf |  
Hohenwarsleben | Irxleben | Mammendorf | Niederndodeleben | Nordgermerleben | Ochtmersleben  
| Röttmersleben | Schackensleben | Tundersleben | Wellen | Landkreis Börde | Land Sachsen-Anhalt

Gemeinde Hohe Börde | OT Irxleben | Bördestraße 8 | 39167 Hohe Börde



**GEMEINDE  
HOHE BÖRDE**

liebenswert,  
ländlich,  
modern.

Dipl.-Kffr.  
**Steffi Bergmann**  
Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt

Durchwahl:  
**039204-781-**  
E-Mail (E-Mail-Adressen nur für formlose  
Mitteilungen ohne elektronische Signatur):  
**@hohe-boerde.de**  
Auskunft erteilt:

Zimmer:  
213

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben:  
**13.06.2024**

Datum:  
*24.06* 2024  
Mein Zeichen:  
111700.07.02.HO

**Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Objekt: 39326 Hohenwarsleben, Amselweg 5**  
**Gemarkung Hohenwarsleben, Flur 1, Flurstücke: 124/140, 124/141, 124/143**

Sehr geehrte Frau Bergmann,

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 13.06.2024 teile ich Ihnen folgendes mit:

- Das betreffende Grundstück liegt gemäß F-Plan der Gemeinde Hohe Börde in einem Bereich, der als M-Bereich – gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Siehe Anlage.
- Das betreffende Grundstück liegt im B-Plan Gewerbepark I Magdeburger Kreuz der Ortschaft Hohenwarsleben. Siehe Anlage. Die Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.
- Es bestehen keine Festsetzungen in sonstigen städtebaulichen Satzungen.
- Es sind in absehbarer Zeit keine Erschließungs-/Ausbaubeiträge i. S. des BauGB und KAG zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

**Bürgermeister**

**Gemeinde Hohe Börde**  
OT Irxleben  
Bördestraße 8  
39167 Hohe Börde

Telefon: 03 92 04 - 7 81-0  
Telefax: 03 92 04 - 7 81-450  
E-Mail: [info@hohe-boerde.de](mailto:info@hohe-boerde.de)  
[www.hohe-boerde.de](http://www.hohe-boerde.de)

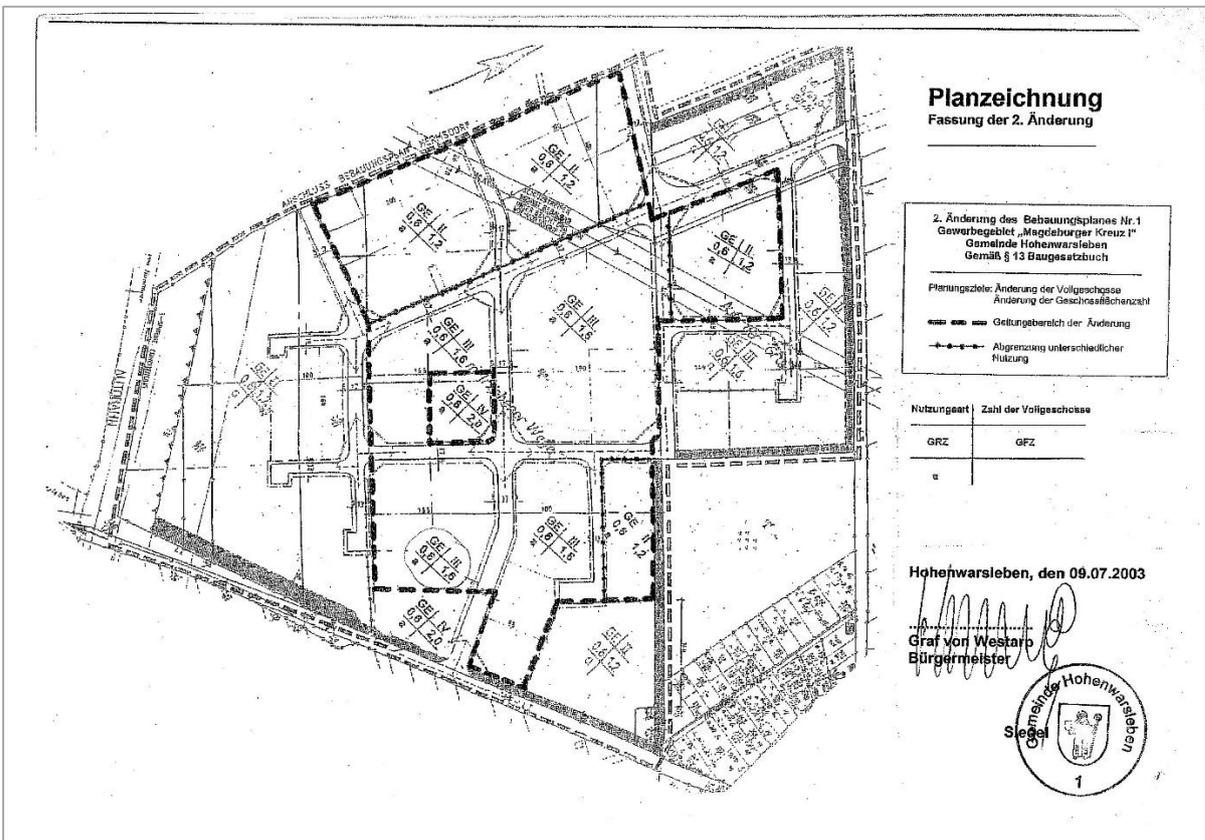
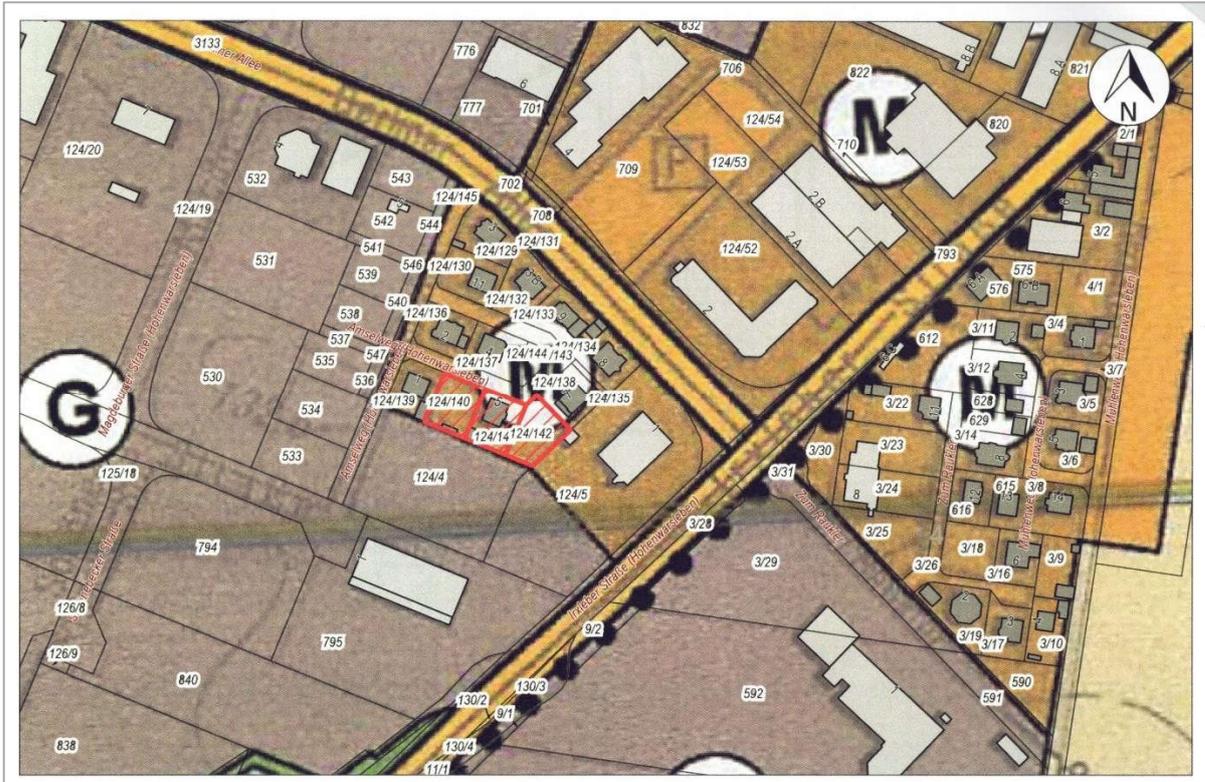
**Bankverbindungen**  
**Volksbank Magdeburg**  
BIC: GENODEF 1 MD 1  
IBAN: DE 86 8109 3274 0008 2050 51

**Kreissparkasse Börde**  
BIC: NOLADE 21 HDL  
IBAN: DE 17 8105 5000 3302 0001 10

**Öffnungszeiten:**  
Di | Do | Fr: 9.00 – 12.00 Uhr  
Di | Do: 13.30 – 18.00 Uhr  
Mo | Mi nach Vereinbarung

**Planungsrechtliche Auskunft**  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan

**Anlage 9**  
Seite 2 von 2



## Fotodokumentation

## Anlage 10 Seite 1 von 4

### 1 Einfamilienhaus Straßenansicht (Nordwestseite)



### 2 Blick in die Straße Amselweg in östlicher Richtung



## Fotodokumentation

## Anlage 10 Seite 2 von 4

### 3 Einfamilienhaus (Nordwestseite)



### 4 Einfamilienhaus Hauseingangsbereich



## Fotodokumentation

## Anlage 10 Seite 3 von 4

### 5 Einfamilienhaus (Nordostseite)



### 6 Einfamilienhaus (Südseite)



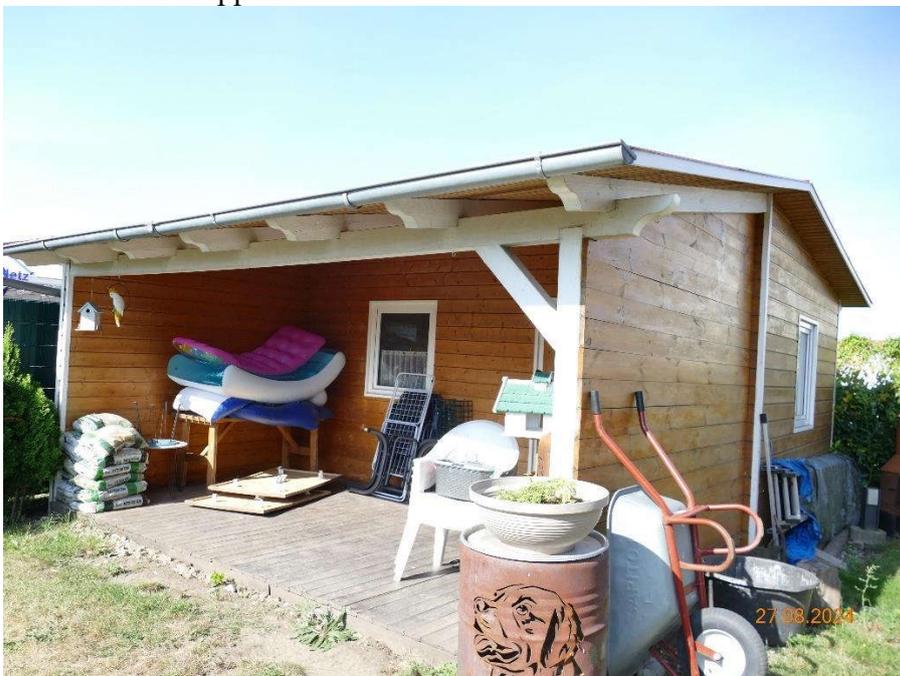
## Fotodokumentation

## Anlage 10 Seite 4 von 4

### 7 Einfamilienhaus (Südostseite)



### 8 Holzschuppen



**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 unbebaute Grundstück in 39326 Hohenwarsleben, Amselweg 3**



Geschäfts-Nr. des Gerichts: **9 K 4/24**

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 27. August 2024 ermittelt mit rd.

**26.000,00 €**

Datum: 23.09.2024

Az.: 2024032

**Ausfertigung Nr. 3**

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 9 Anlagen mit 12 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine verkürzte für die Internetveröffentlichung und eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<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 .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.6	Entwicklungszustand incl. Abgabensituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes.....</b>	<b>12</b>
3.1	Grundstücksdaten .....	12
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
3.3	Bodenwertermittlung .....	14
3.4	Vergleichswertermittlung .....	16
3.5	Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 21.05.2024 .....	16
3.6	Verkehrswert.....	17
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>18</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	18
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	18
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>19</b>

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des

Bewertungsobjekts: unbebautes Grundstück

Objektadresse:

Amselweg 3 in 39326 Hohenwarsleben

Grundbuch- und  
Katasterangaben:

Grundbuch von Hohenwarsleben, Blatt 943,  
lfd.-Nr. 1: Gemarkung Hohenwarsleben, Flur 1, Flurstück  
124/140, Gebäude- und Freifläche, Berliner Allee, 505 m<sup>2</sup>  
lfd.-Nr. 2 zu 1: 1/12 Miteigentumsanteil des Grundstücks Gemarkung  
Hohenwarsleben, Flur 1, Flurstück 124/143, Verkehrsfläche,  
Berliner Allee, 1.171 m<sup>2</sup>

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Haldensleben - Immobilienvollstreckung -  
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  
21.05.2024, Geschäfts-Nr. 9 K 4/24

Wertermittlungs- und  
Qualitätsstichtag:

27. August 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Eingeladen zum  
Ortstermin:

dem 30.07.2024 um 10.00 Uhr: Gläubigerin und Schuldnerin,  
dem 27.08.2024 um 10.00 Uhr: Gläubigerin, Schuldnerin nebst  
deren Prozessbevollmächtigter

Tag der Ortsbesichtigung  
und Teilnehmer:

Der für den 30.07.2024 anberaumte Ortstermin wurde durch den  
Prozessbevollmächtigten abgesagt und gebeten den Termin auf-  
grund der Urlaubszeit auf die Zeit ab dem 25.08.2024 zu verschie-  
ben. Die weiteren Verfahrensbeteiligten waren informiert. Die  
Ortsbesichtigung wurde daraufhin am 27.08.2024 um 10.00 Uhr  
von mir und der Schuldnerin durchgeführt. Weitere Verfahrensb-  
eteiligte haben auf eine Teilnahme verzichtet.

Umfang der Besichtigung:

Besichtigt wurde das unbebaute Grundstück.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Übersichtskarte, Stadtplan  
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland des zuständigen Gutachterausschusses  
Grundbuchauszug vom 21.05.2024  
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
schriftliche Auskunft aus Altlastenkataster  
schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
schriftliche Auskunft zum Denkmalschutz  
Planungsrechtliche Beurteilung der Gemeinde Hohe Börde

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 170.984 Einwohner.<sup>1</sup> Die Bevölkerungsdichte beträgt 72 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 5,3 % unter dem Landesdurchschnitt von 7,7 % (Stand August 2024). Mit 4,2 % hat die Region Wanzleben vor Wolmirstedt mit 4,3 % den Spitzenwert im Agenturbezirk Magdeburg.<sup>3</sup>

Die Kreisstadt des Landkreises sowie Verwaltungssitz ist Haldenleben.

Der flächenmäßig zweitgrößte Landkreis Sachsens-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 Niedermoor 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 31.12.2023 gemäß Statistisches Monatsheft 06/2024, 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:

Hohenwarsleben als Ortsteil der Einheitsgemeinde Hohe Börde befindet sich im Osten des Landkreises unweit der Landeshauptstadt Magdeburg und der Bundesautobahn 2.

Es handelt sich um eine Ortschaft mit 1.580 Einwohnern und nahezu konstanter wirtschaftlicher und demografischer Entwicklung. Über die Hälfte der Einwohner leben inzwischen im Wohnpark Hohe Börde, einem Neubaugebiet am nördlichen Ortsrand. Die Gemarkungsgröße beträgt 8,12 km<sup>2</sup>. Hohenwarsleben liegt ca. 2 km nordöstlich von Irxleben.

Überörtliche Anbindung/  
Entfernungen  
(vgl. Anlage 1):

Nächstgelegene größere Städte sind die Kreisstadt Haldensleben in ca. 24 km und die Landeshauptstadt Magdeburg in ca. 18 km Entfernung. Die Autobahnzufahrt der BAB 2 (Hannover-Berlin) Anschlussstelle Irxleben ist ca. 2 km, die Autobahnzufahrt der BAB 14 (Magdeburg-Dresden) Autobahnkreuz Magdeburg ist ca. 5 km entfernt.

Hohenwarsleben wird von der Landesstraße 47 (Dahlenwarsleben) und der Kreisstraße 1150 (Hermsdorf) frequentiert. Zur Bundesstraße 1, die Braunschweig mit Magdeburg verbindet, sind es in südlicher Richtung ca. 3 km.

Die nächste Bahnstation befindet sich in ca. 7 km Entfernung in Niederndodeleben. Die Bahnstrecke führt nach Helmstedt und Magdeburg.

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

Regionalplanung:

Großstadtrandlage (Gebiet, das durch die Großstadt beeinflusst ist)

### 2.1.2 *Kleinräumige Lage*

#### Innerörtliche Lage

(vgl. Anlage 2):

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand innerhalb eines Gewerbegebietes mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 800 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreicht man in ca. 200 m.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mittels Bus. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Berliner Allee in ca. 200 m Entfernung.

#### Infrastruktur:

Hohenwarsleben verfügt über einige infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindertagesstätte, ambulante medizinische Betreuung, gastronomische Einrichtungen und Sportstätten.

Schulstandorte sind Irxleben und Hermsdorf (Grundschule), Niederndodeleben (Sekundarschule) und die Gymnasien in Barleben, Haldensleben und Wolmirstedt.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Einkaufszentrum Elbe-Park mit etwa 60 Geschäften, SB-Warenhaus, Gaststätten, Postfiliale und Apotheke, der ca. 1 km in westlicher Richtung entfernt ist.

Im Gewerbegebiet an der Berliner Allee, direkt an der Autobahn 2 sind vor allem Dienstleistungs-, Einzelhandelsunternehmen und Systemgastronomie ansässig.

Einige kleine und mittelständige Handwerks- und Gewerbebetriebe sind in der Ortslage ansässig.

#### Wohnlage:

Das Wohnumfeld wird durch eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Benachbart befinden sich Gewerbe wie Tankstelle, E-Ladestationen, Pkw-Handel, Einkaufspark und Systemgastronomie. Die vorhandene Bausubstanz hinterlässt einen noch gepflegten Eindruck. Die östlich der Irxleber Straße und südlich der Berliner Allee ursprünglich als Musterhaussiedlung im Gewerbegebiet angelegten Gebäude werden inzwischen nahezu vollständig für Wohnzwecke nachgenutzt.

Im Hinblick auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen, die Infrastruktur und die bestehenden Beeinträchtigungen beurteile ich die Lage als einfache Wohnlage.

#### Geschäfts- und Gewerbelage:

Die unmittelbare Lage ist als Geschäfts- und Gewerbelage im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben geeignet.

#### Art der Bebauung und Nutzungen im Amselweg:

wohnbauliche Nutzungen, offene Bauweisen durch eingeschossige Einfamilienhäuser

#### Beeinträchtigungen:

erheblich durch benachbarte Gewerbeobjekte und die Nähe zur Bundesautobahn 2 vorhanden

#### Topografie:

nahezu eben

## 2.2 Beschaffenheit

Straßenfront: ca. 20 m

Mittlere Tiefe: ca. 25 m

Grundstücksgröße: 505 m<sup>2</sup> + 1/12 Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche 1.171 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: Das zu bewertende Grundstück ist rechteckig geschnitten und erstreckt sich in südwestlicher Richtung. Die Begrenzung erfolgt nördlich durch die Straße Amselweg, ost- und westlich durch bebaute Wohngrundstücke und südlich durch ein gewerblich genutztes Grundstück (EnBW Elektropark im Bau).

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestraße, Straße mit geringem Verkehrsaufkommen durch Anliegerverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster, ohne Gehwege, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Einfriedung durch Zaun

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

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.

---

<sup>4</sup> vgl. Anlage 6

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Mir liegt ein Grundbuchauszug vom 21.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hohenwarsleben, Blatt 943 folgende Eintragungen:

1. betreffend lfd.-Nr. 2/ zu 1

Je eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Versorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der in Hohenwarsleben Blatt 935 bis 946 eingetragenen Grundstücke.

2. betreffend lfd.-Nr. 1, 2/zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Haldensleben, 9 K 4/24).

Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

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 ist eigen genutzt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Mir liegt eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.06.2024 vor.<sup>5</sup> Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

<sup>5</sup> vgl. Anlage 7

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück 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.<sup>6</sup>

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark I Magdeburger Kreuz der Ortschaft Hohenwarsleben.<sup>7</sup> Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts bestehen folgende Festsetzungen:

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl)  
GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl) als Höchstmaß  
III = drei Vollgeschosse als Höchstmaß  
a = abweichende Bauweise

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

Das Grundstück ist unbebaut. Bauordnungsrechtliche Regularien sind nicht wirksam.

<sup>6</sup> vgl. Anlage 8

<sup>7</sup> vgl. Anlage 9

## 2.6 Entwicklungszustand incl. Abgabensituation

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

Abgabenrechtlicher  
Zustand: Das zu bewertende Grundstück ist durch eine Gemeindestraße 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.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Holzschuppen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich befestigte Pkw-Stellplatzflächen. Zudem ist das Grundstück mit einem Stabmattenzaun eingefriedet. Das Grundstück ist eigen genutzt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 39326 Hohenwarsleben, Amselweg 3 zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd.-Nr.		
Hohenwarsleben	943	1, 2 zu 1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Hohenwarsleben	1	124/140	505	
Hohenwarsleben	1	124/143	1.171	davon 1/12 Miteigentumsanteil

#### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

##### 3.2.1 *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).

### 3.2.2 *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.

### **3.2.3 Begründung der Verfahrenswahl im Bewertungsfall**

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

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 hier insbesondere durch einen geeigneten Bodenrichtwert 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 den zu bewertenden Grundstücken so weit wie möglich übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren sowie das Sachwertverfahren scheiden für die Wertermittlung des unbebauten Grundstücks aus; das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden.

## **3.3 Bodenwertermittlung**

### **3.3.1 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.

### 3.3.2 *Bodenwert des Bewertungsgrundstücks*

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

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 70,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024.<sup>8</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag		= 27.08.2024
Entwicklungszustand	B	= baureifes Land
Art der Nutzung	M	= Gemischte Baufläche lt. Flächennutzungsplan
	GE	= Gewerbegebiet lt. Bebauungsplan
beitragsrechtlicher Zustand	(...)	= beitragsfrei

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

Der Bodenrichtwert von 70,00 €/m<sup>2</sup> wird für die Bewertung herangezogen. Aufgrund ungünstiger Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks im Gewerbegebiet mit damit verbundenen Immissionen und Beeinträchtigungen, die Wohnnutzung beeinträchtigende störende gewerbliche Nutzungen auf benachbarten Grundstücken, wie Tankstelle, E-Ladestationen, Pkw-Handel, Systemgastronomie, Einkaufspark u. a. sowie Lärmbelästigung durch die Nähe zur Bundesautobahn 2 halte ich einen Abschlag von 30 % für sachgerecht.

Den Miteigentumsanteil von 1/12 am Flurstück 124/143 (Verkehrsfläche) bewerte ich gemäß Literaturangaben<sup>9</sup> mit 5,00 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 ermittelt sich unter Beachtung aller Vor- und Nachteile wie folgt:

Flurstück 124/140 (unbebautes Grundstück)  
505 m<sup>2</sup> x 70,00 €/m<sup>2</sup> x 0,70 = 24.745,00 €

1/12 Miteigentumsanteil am Flurstück 124/143 (Verkehrsfläche)  
1/12 x 1.171 m<sup>2</sup> x 5,00 €/m<sup>2</sup> = 487,92 €

**Bodenwert gesamt** = 25.232,92 €

<sup>8</sup> vgl. Anlage 3

<sup>9</sup> vgl. Sprengnetter(2024), S. 9/32/4.3/4 i. V. m. § 5 Abs. 1 VerkFlBerG

### 3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die vorhandene Einfriedung wird mit rd. 800,00 € werterhöhend berücksichtigt.

Der Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 ermittelt sich unter Beachtung aller Vor- und Nachteile wie folgt:

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	25.232.,92€
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> Grundstückseinfriedung	+ <u>800,00 €</u>
<b>Vergleichswert</b>	= <b>26.032,92 €</b> <b><u>rd. 26.000,00 €</u></b>

### 3.5 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 21.05.2024

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 ist eigen 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,  
trifft nicht zu
- bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,  
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht (vgl. Anlage 7).
- ob evtl. Überbauten bestehen,  
Überbauten bestehen nicht.
- ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist,  
trifft nicht zu
- ob ein Energiepass vorliegt,  
trifft nicht zu
- ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen,  
Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor (vgl. Anlage 7).
- bei Erbbaurechten ist der Wert der Erbbauzinsreallast anzugeben.  
trifft nicht zu

### 3.6 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.

Ich ermittle den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes, der weiter als Verkehrswert bezeichnet wird.

Das zu bewertende Grundstück war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Vergleichswert von 26.032,92 € rd. 26.000,00 € abgeleitet.

In Würdigung aller wertrelevanten Faktoren und Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 39326 Hohenwarsleben, Amselweg 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hohenwarsleben	943	1, 2 zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Hohenwarsleben	1	124/140	505
Hohenwarsleben	1	124/143	1.171 davon 1/12 Miteigentumsanteil

zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit rd.

**26.000,00 €**

**in Worten: Sechszwanzigtausend 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.



*Steffi Bergmann*

Wolmirstedt, den 23.09.2024

\_\_\_\_\_  
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.

## 4 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 4.1 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)

**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)

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte:** Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 sowie Bodenrichtwertkarte für Bauland, Stichtag 01.01.2024

**Kleiber(2017):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Köln

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

**Sprengnetter(2024):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar; Sinzig (Loseblattsammlung)

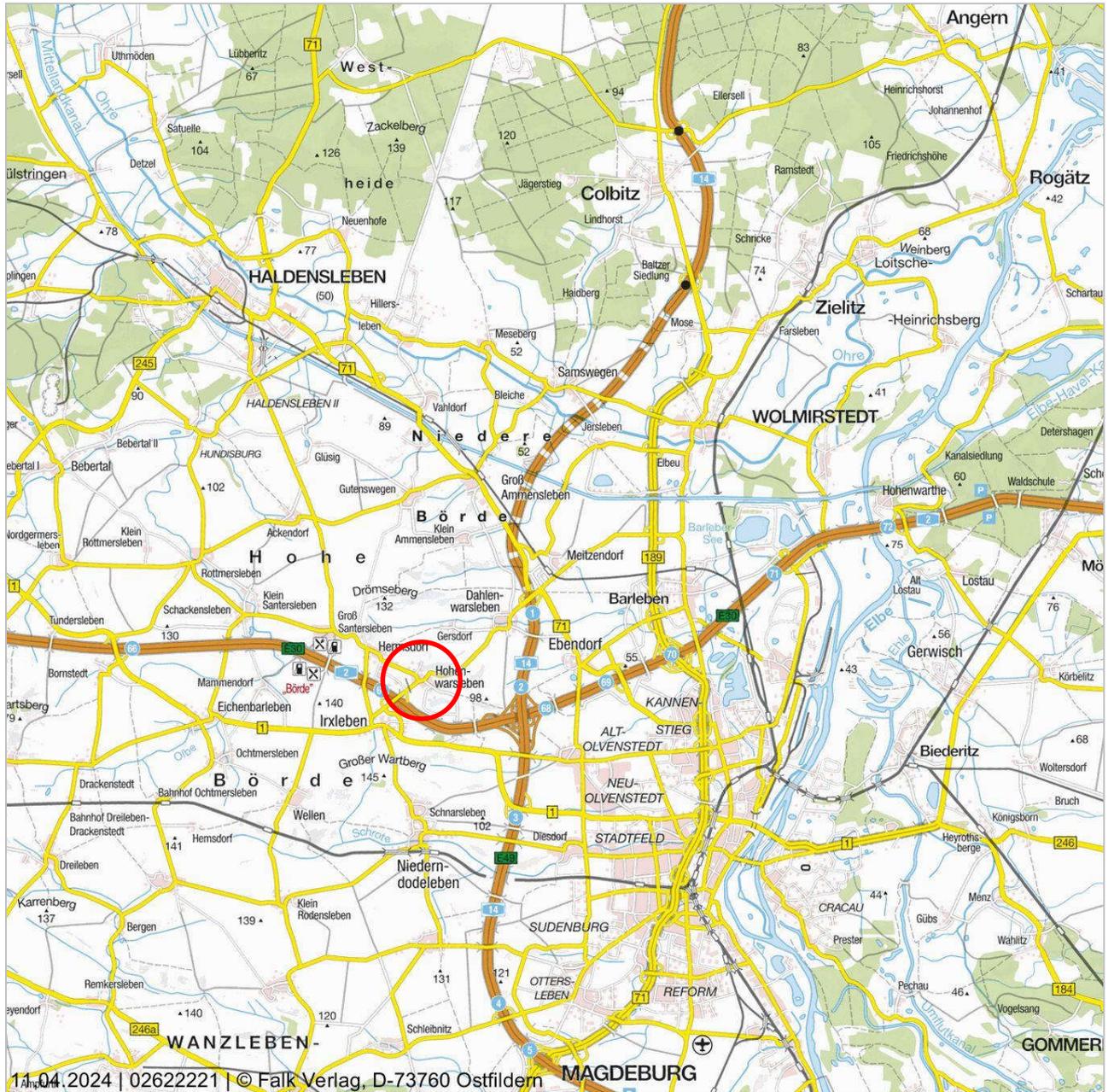
**Tillmann/Kleiber/Seitz(2017):** Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken

## 5 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



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.)

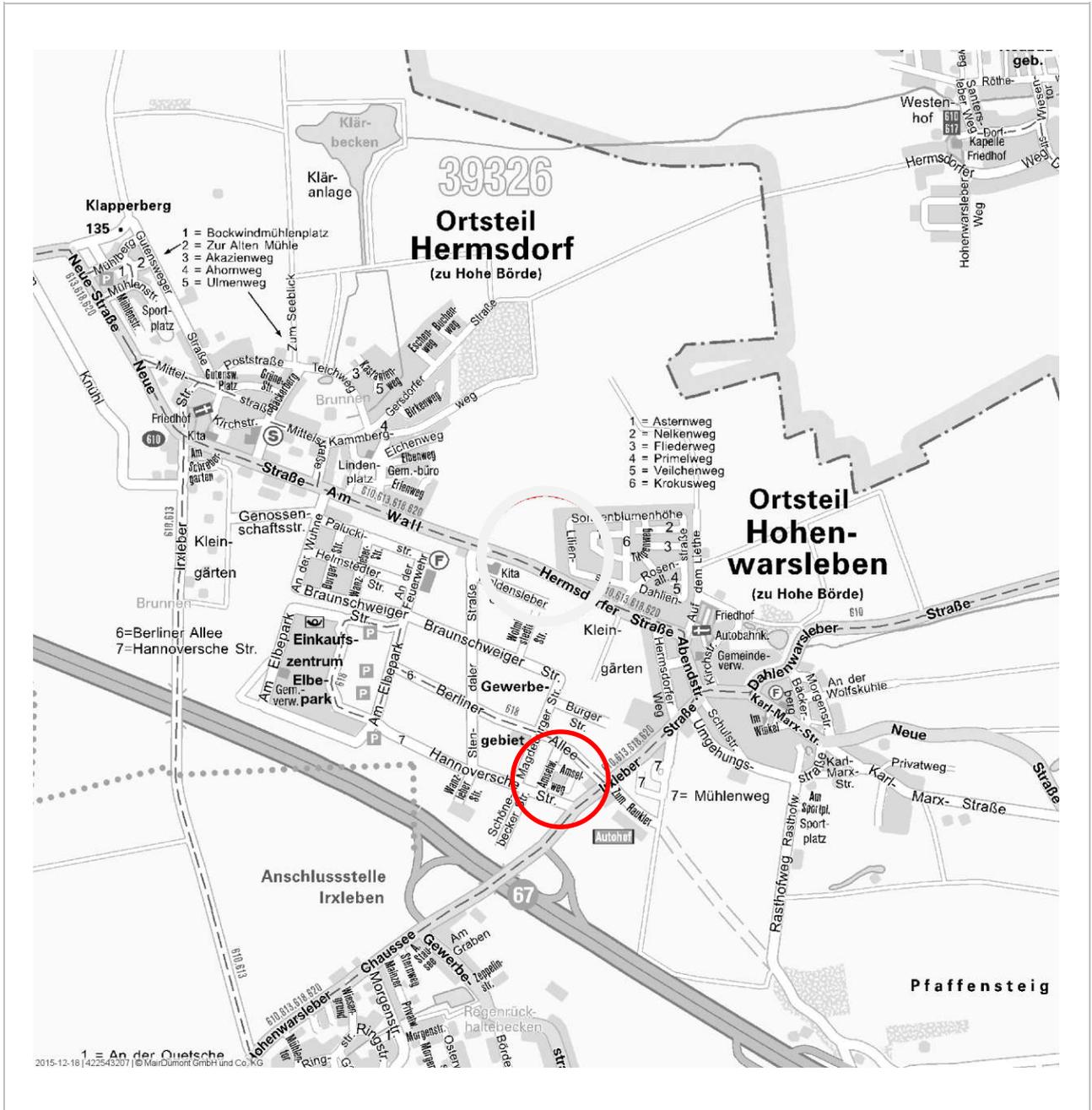
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf 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: 2024

Stadtplan

Anlage 2



	Maßstab 1:20.000	Ausdehnung: 3.200m x 3.200m
	(im Papierausdruck)	Keine Verschiebung zur Lage.

**Stadtplan einfarbig M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
 Der Stadtplan wird herausgegeben vom MairDumont. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 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.

**Datenquellen:** Stadtplan 1:20.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

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

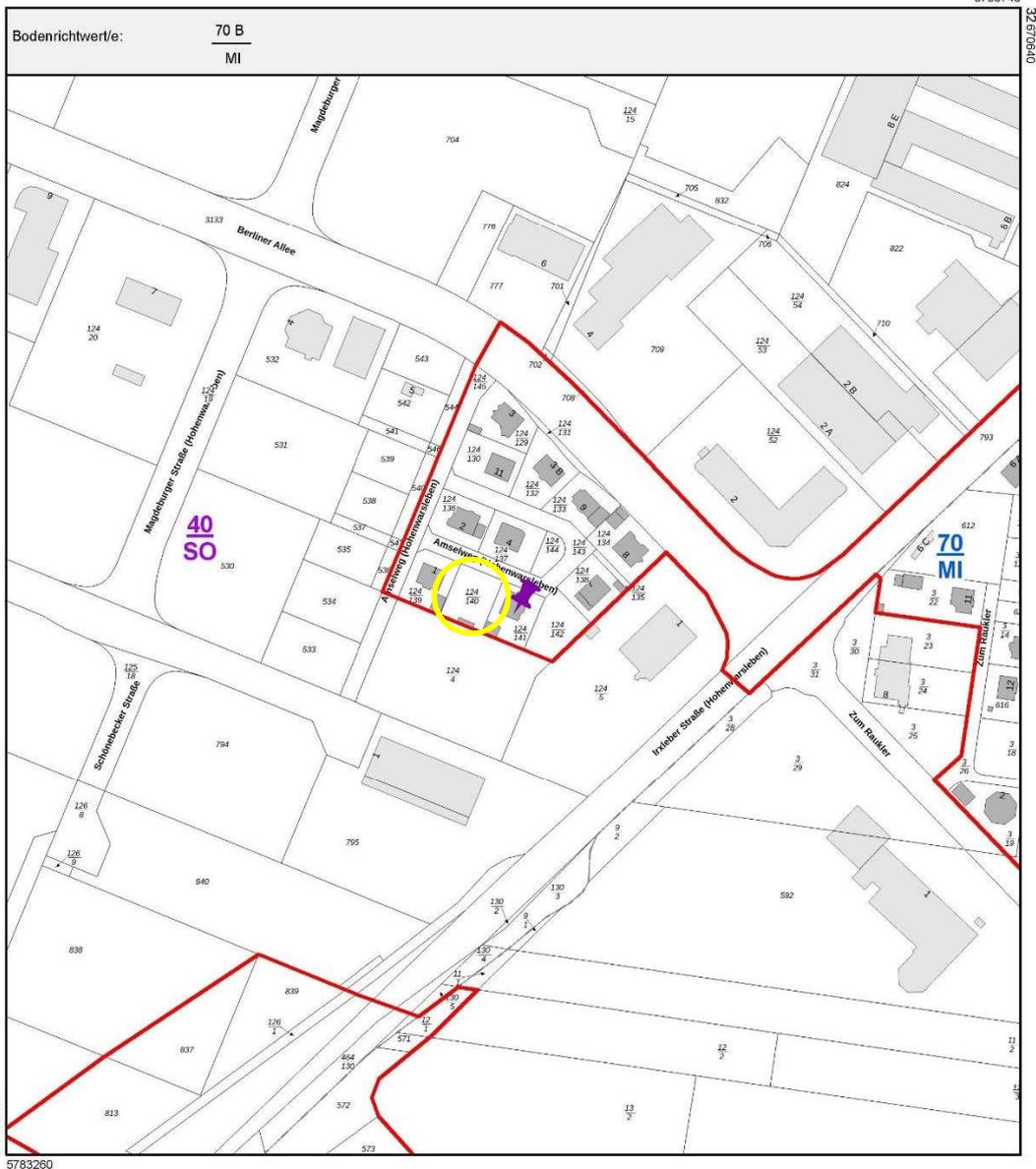
Auszug aus der  
Bodenrichtwertkarte  
für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte 1:2.500

Erstellt am 26.08.2024

Straße: Amselweg (Hohenwarsleben)      Gemeinde: Hohe Börde  
Hausnummer: 5      Kreis: Börde



Bodenrichtwert/e:  $\frac{70 \text{ B}}{MI}$

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- u.  
Bodenschutzbehörde**

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
9K4/24 & 9K5/24 / 13.06.2024

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
70.40.03/Alt/152/24-IR

Datum:  
14.06.2024

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
2 202a

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

E-Mail:  
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

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

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

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



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

39326 Wolmirstedt

**Auskunft aus dem Altlastenkataster: Gemarkung Hohenwarsleben,  
Flur 1, Flurstücke Nr. 124/140, 124/141, 124/143; Berliner Allee in  
39326 Hohenwarsleben**

Sehr geehrte Frau Bergmann,

die Flurstücke Nr. 124/140, 124/141 und 124/143 aus Flur 1 der Gemarkung Hohenwarsleben sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Anlage: Kostenbescheid

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

## Anlage 6



### 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  
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
Geschäfts-Nr. 9 K 4/24 und  
9 K 5/24

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
2024-01946-kü

Datum:  
14.06.2024

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
2 / 220b

Telefon / Telefax:  
03904/7240  
03904/724056610

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

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
[www.landkreis-boerde.de](http://www.landkreis-boerde.de)

E-Mail:  
[kreisverwaltung@landkreis-boerde.de](mailto: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:
Hohenwarsleben	1	124/140
Hohenwarsleben	1	124/141
Hohenwarsleben	1	124/143

### Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Bergmann,

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

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

Mit freundlichem Gruß  
i.A.

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

**Maßnahme:** Auskunft zum Denkmalschutz  
**Antragsteller:** Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Steffi Bergmann  
Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt  
**Gemeinde:** Hohe Börde OT Hohenwarsleben, Amselweg

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Hohenwarsleben	1	124/140
Hohenwarsleben	1	124/141
Hohenwarsleben	1	124/143

Sehr geehrte Frau Bergmann,

bezüglich Ihrer o. g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass sich auf dem angefragten Grundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA befinden.

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 freundlichem Gruß  
im Auftrag

Dezernat 3  
Bauordnungsamt  
Denkmalschutz

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:  
2024-02153-MLÜ

Datum:  
02.07.2024

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:  
2 / 223

Telefon / Telefax:  
03904/7240  
03904/724056610

E-Mail:  
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:  
Triftstraße 9-10  
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:  
Landkreis Börde  
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:  
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:  
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

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



## Planungsrechtliche Auskunft

## Anlage 8 Seite 1 von 2

Der Bürgermeister

---

Ackendorf | Bebertal | Bornstedt | Brumby | Eichenbarleben | Glüsig | Groß Santerleben | Hermsdorf |  
Hohenwarsleben | Irxleben | Mammendorf | Niederndodeleben | Nordgermerleben | Ochtmersleben  
| Röttmersleben | Schackensleben | Tundersleben | Wellen | **Landkreis Börde** | **Land Sachsen-Anhalt**

Gemeinde Hohe Börde | OT Irxleben | Bördestraße 8 | 39167 Hohe Börde



**GEMEINDE  
HOHE BÖRDE**

liebenswert,  
ländlich,  
modern.

Dipl.-Kffr.  
**Steffi Bergmann**  
Jersleber Straße 14  
39326 Wolmirstedt

Durchwahl:  
**039204-781-**  
E-Mail (E-Mail-Adressen nur für formlose  
Mitteilungen ohne elektronische Signatur):  
**@hohe-boerde.de**  
Auskunft erteilt:  
  
Zimmer:  
213

Ihr Zeichen:  
  
Ihr Schreiben:  
**13.06.2024**  
Datum:  
*24.06* 2024  
Mein Zeichen:  
111700.07.02.HO

**Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Objekt: 39326 Hohenwarsleben, Amselweg 5**  
**Gemarkung Hohenwarsleben, Flur 1, Flurstücke: 124/140, 124/141, 124/143**

Sehr geehrte Frau Bergmann,

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 13.06.2024 teile ich Ihnen folgendes mit:

- Das betreffende Grundstück liegt gemäß F-Plan der Gemeinde Hohe Börde in einem Bereich, der als M-Bereich – gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Siehe Anlage.
- Das betreffende Grundstück liegt im B-Plan Gewerbepark I Magdeburger Kreuz der Ortschaft Hohenwarsleben. Siehe Anlage.  
Die Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.
- Es bestehen keine Festsetzungen in sonstigen städtebaulichen Satzungen.
- Es sind in absehbarer Zeit keine Erschließungs-/Ausbaubeiträge i. S. des BauGB und KAG zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

**Bürgermeister**

**Gemeinde Hohe Börde**  
OT Irxleben  
Bördestraße 8  
39167 Hohe Börde

Telefon: 03 92 04 - 7 81-0  
Telefax: 03 92 04 - 7 81-4 50  
E-Mail: [info@hohe-boerde.de](mailto:info@hohe-boerde.de)  
[www.hohe-boerde.de](http://www.hohe-boerde.de)

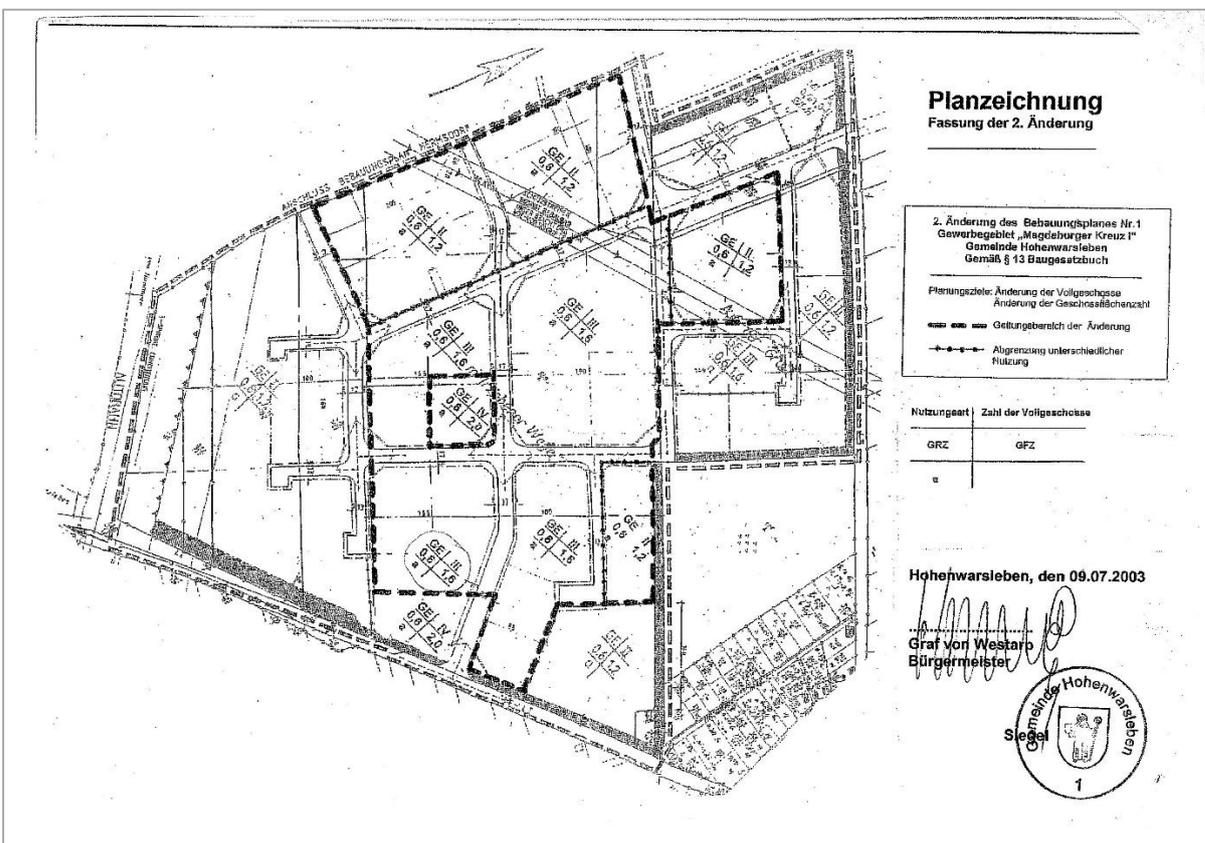
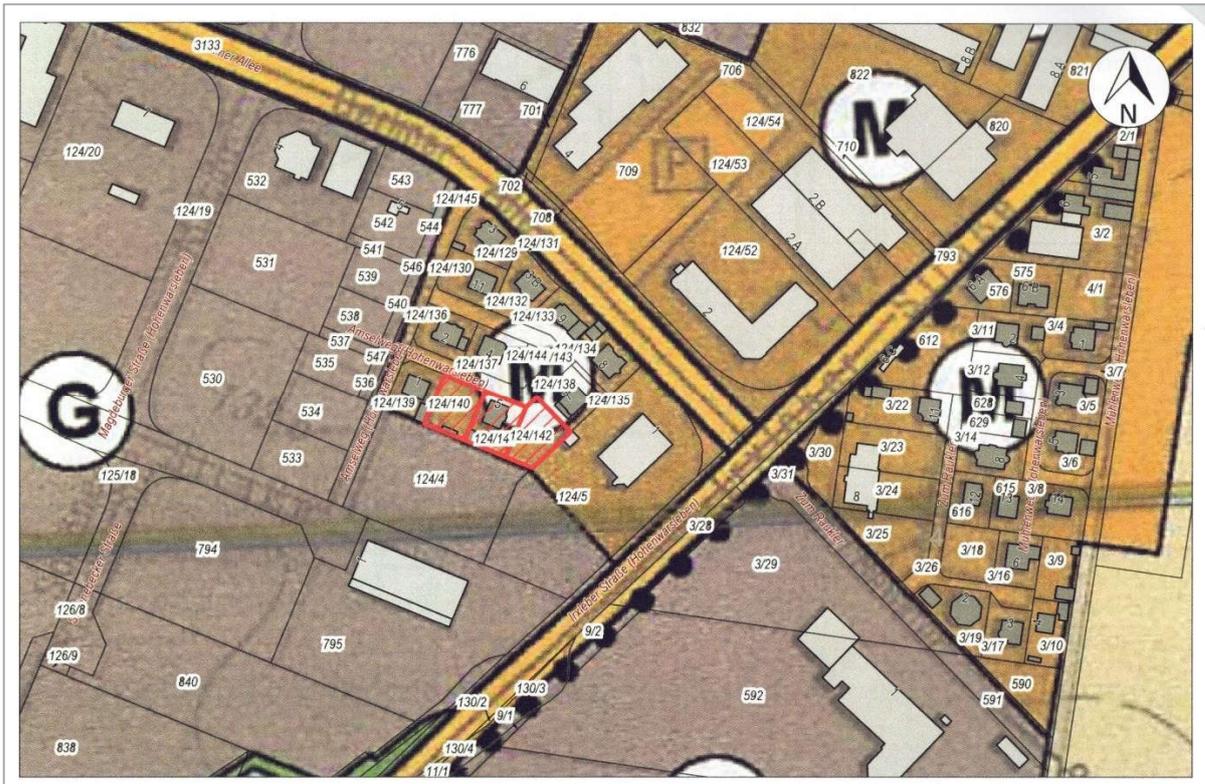
**Bankverbindungen**  
Volksbank Magdeburg  
BIC: GENODEF 1 MD 1  
IBAN: DE 86 8109 3274 0008 2050 51

**Kreissparkasse Börde**  
BIC: NOLADE 21 HDL  
IBAN: DE 17 8105 5000 3302 0001 10

**Öffnungszeiten:**  
Di | Do | Fr: 9.00 – 12.00 Uhr  
Di | Do: 13.30 – 18.00 Uhr  
Mo | Mi nach Vereinbarung

**Planungsrechtliche Auskunft**  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan

**Anlage 8**  
Seite 2 von 2



## Fotodokumentation

## Anlage 9 Seite 1 von 3

- 1 Blick auf das Grundstück in südöstlicher Richtung



- 2 Blick in die Straße Amselweg in östlicher Richtung



## Fotodokumentation

## Anlage 9 Seite 2 von 3

### 3 Auf dem Grundstück befindliche Pkw-Stellplatzflächen



### 4 Grundstücksansicht in südöstlicher Richtung



## Fotodokumentation

## Anlage 9 Seite 3 von 3

### 5 Grundstücksansicht in nordwestlicher Richtung



### 6 Holzschuppen an südlicher Grundstücksgrenze

