

- FREIGEgeben ZUR VERÖFFENTLICHUNG -

GUTACHTEN

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

im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

für das bebaute Grundstück in 39326 Meseberg, Plankener Straße 26



Geschäfts-Nr. des Gerichts: **9 K 44/25**

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren
wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 ermittelt mit rd.

62.000,00 €

Datum: 20.11.2025
Az.: 2025037

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 11 Anlagen mit 13 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine verkürzte für die Internetveröffentlichung und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Grundstücksbeschreibung.....	5
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.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Doppelhaushälfte.....	12
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswertes.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	17
4.4	Sachwertermittlung.....	19
4.5	Vergleichswertermittlung.....	26
4.6	Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 17.09.2025.....	27
4.7	Verkehrswert.....	28
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	30
6	Verzeichnis der Anlagen.....	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des
Bewertungsobjekts: mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden bebautes Grundstück

Grundbuchangaben: Grundbuch von Meseberg, Blatt 418, lfd.-Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Meseberg, Flur 3, Flurstück 797, Wohnbaufläche, 686 m²

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
17.09.2025, Geschäfts-Nr. 9 K 44/25

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 21. Oktober 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Eingeladen zum
Ortstermin: dem 21.10.2025 um 14.00 Uhr: Schuldner und Gläubigerin

Tag der Ortsbesichtigung
und Teilnehmer: Die Ortsbesichtigung wurde am 21.10.2025 um 14.00 Uhr von mir durchgeführt. Zum Ortstermin ist niemand erschienen. Die Gläubigerin sowie die Schuldnerin hatten zuvor eine Terminsteilnahme abgesagt. Da auch der Schuldner nicht erschien, konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Daraufhin habe ich den Schuldner mit Schreiben vom 23.10.2025 gebeten, mir den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen und ihn um eine Terminvereinbarung gebeten. Eine Reaktion erfolgte nicht. Der Schuldner wurde mit gleichem Schreiben informiert, sollte ein Ortstermin nicht zustande kommen, das Verkehrswertgutachten auf der Grundlage der verfügbaren Unterlagen und der Grundstücks- und Gebäudeaußenbesichtigung erstellt wird - eine Vorgehensweise, die für die Bewertung Risiken und Nachteile birgt sowie mit weiteren Kosten verbunden ist.

Eine Rückinformation seitens des Schuldners, wann eine Ortsbesichtigung möglich ist, erfolgte nicht, so dass das Grundstück nach äußerer Inaugenscheinnahme bewertet wird.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Übersichtskarte, Stadtplan
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland des zuständigen Gutachterausschusses
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftsdarstellung farbig und mit Orthophoto
Grundbuchauszug vom 01.08.2025
schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
schriftliche Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster
schriftliche planungsrechtliche Auskünfte der Gemeinde Niedere Börde einschl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Von der Gläubigerin wurde eine Beleihungswertermittlung vom 05.03.2024 sowie Formulare mit Grundstücks- und Gebäudeangaben, Wohnflächenberechnung und Grundrissen übersandt.

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 km². In diesem Gebiet leben zurzeit 167.204 Einwohner.¹ Die Bevölkerungsdichte beträgt 71 Einwohner je km². Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht rückläufig.

Entsprechend der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2022 bis 2040 des Statistischen Landesamtes ist für den Landkreis Börde ein Bevölkerungsrückgang von 15,0 % zu erwarten. Dieser ist mit dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang des Bundeslandes Sachsen-Anhalt von 15 % identisch.²

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Börde lag mit 5,3 % unter dem Landesdurchschnitt von 7,7 % (Stand Oktober 2025). Mit 4,1 % hat die Region Wanzleben vor Wolmirstedt mit 4,3 % den Spitzenwert im Agenturbezirk Magdeburg.³

Die Kreisstadt des Landkreises sowie Verwaltungssitz ist Haldenleben.

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

¹ Stand Juli 2025 gemäß Statistisches Monatsheft 11/2025, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

² 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2022-2040, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

³ Bundesagentur für Arbeit, vorläufige Ergebnisse

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.

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:

Das Bewertungsgrundstück liegt in Meseberg, einem Ortsteil der Einheitsgemeinde Niedere Börde. Der Verwaltungssitz der Gemeinde befindet sich in Groß Ammensleben. Alle 7 weiteren Ortschaften der Gemeinde liegen sternförmig in einem Radius von max. 5 km um den Ort Groß Ammensleben. In Meseberg leben ca. 380 Einwohner (Stand 24.02.2023). Die Gemarkungsgröße beträgt 7,43 km².

Einst war Meseberg ein reiches Bauerndorf. Wovon die großen Bauernhöfe mit geräumigen Scheunen und Ställen und den großzügigen Wohnhäusern künden.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen
(vgl. Anlage 1):

Nächstgelegene größere Städte sind Wolmirstedt ca. 8 km östlich, die Kreisstadt Haldensleben ca. 10 km westlich und die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 23 km südöstlich.

Straßenverkehrsseitig ist Meseberg durch die Kreisstraßen 1162 und 1168 erschlossen. Die Bundesstraße 71 ist ca. 5 km entfernt. Den nächsten Anschlusspunkt zur Bundesautobahn 14 (Magdeburg-Dresden) erreicht man in ca. 10 km (Anschlussstelle Dahlenwarsleben) und zur Bundesautobahn 2 (Hannover-Berlin) in ca. 12 km Entfernung (Autobahnkreuz Magdeburg).

Die nächste Bahnstation der Bahnstrecke Braunschweig-Magdeburg befindet sich im ca. 5 km entfernten Groß Ammensleben. Ein weiterer wichtiger Verkehrsweg ist der Mittellandkanal in ca. 4 km Entfernung mit einem Hafen im Gewerbegebiet Vahldorf. Aus der beschriebenen Situation leitet sich eine günstige verkehrsseitige Erschließung ab.

Regionalplanung: Regionstyp Dörfer (ländlich geprägter Ort)

2.1.2 *Kleinräumige Lage*

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2):

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Nähe des Ortszentrums östlich der Plankener Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Meseberg nicht vorhanden. Diese befinden sich in Groß Ammensleben sowie im Nachbarort Samswegen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mittels Bus und Bahn. Eine Bushaltestelle erreicht man in ca. 160 m. Zum Bahnhof Groß Ammensleben sind es ca. 5 km.

Infrastruktur:

Der Ort verfügt über wenige infrastrukturelle Einrichtungen. Diese befinden sich im ca. 5 km entfernten Groß Ammensleben bzw. im ca. 3 km entfernten Samswegen. Wirtschaftlichen Einfluss erfährt der Ort durch einige kleinere mittelständige Betriebe, Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Betriebe.

Wohnlage:

Das Wohnumfeld wird durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Im Hinblick auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen und die Infrastruktur beurteile ich die Lage des Bewertungsobjektes als einfache dörfliche Wohnlage.

Geschäftslage:

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene ein- bis zweigeschossige Bauweisen durch Wohngebäude

Beeinträchtigungen:

keine vorhanden

Topografie:

nahezu eben

2.2 Beschaffenheit

(vgl. Anlagen 4 und 5)

Straßenfront: ca. 14 m

Mittlere Tiefe: ca. 76 m

Grundstücksgröße: 686 m²

Bemerkungen: Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, übertief und erstreckt sich in westlicher Richtung. Die Begrenzung erfolgt nördlich durch ein Wohngrundstück, südlich durch zwei Flurstücke, die von Nebengebäuden des Bewertungsgrundstücks überbaut sind, westlich durch den Bullengraben und Landwirtschaftsflächen und östlich durch die Plankener Straße.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestraße, Straße mit geringem Verkehrsaufkommen durch Anliegerverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitiger mit Betongehwegplatten befestigter Gehweg, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektr. Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an öffentliche Kanalisation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: lt. Liegenschaftskarte Überbauten auf südliches Nachbargrundstück (Flurstücke 798, 799) (ohne Werteeinfluss, da Abriss der Gebäudesubstanz im Gutachten unterstellt wird), tlw. Einfriedung durch Mauer

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

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation 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.⁴ Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die gewonnenen Erkenntnisse beim Ortstermin keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Es lag ein Grundbuchauszug vom 01.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Meseberg, Blatt 418 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Haldenleben, 9 K 44/25) keine Eintragungen.

Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung 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 und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind mir nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Miet-/Pachtverträge:

Miet- oder pachtvertragliche Bindungen sind nicht bekannt. Das Objekt ist augenscheinlich ungenutzt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis lag vom 07.10.2025 vor.⁵ Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

⁴ vgl. Anlage 7

⁵ vgl. Anlage 8

Denkmalschutz: Gemäß Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt befinden sich auf dem Grundstück keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA.

2.5.2 Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 10)

Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im unbepflanzten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Sonstige auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Satzungen liegen nicht vor.

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 vorhandenen Unterlagen und der Erkenntnisse beim Ortstermin durchgeführt.

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

Seitens des Bauordnungsamtes bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.⁶

⁶ vgl. Anlagen 8 und 9

2.6 Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlicher
Zustand: Das zu bewertende Grundstück ist durch eine Gemeindestraße ortsüblich erschlossen. Nach gemeindlicher Auskunft sind in absehbarer Zeit keine Erschließungs-/Straßenausbaubeiträge i. S. des BauGB und KAG LSA zu erwarten. 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 als Doppelhaushälfte sowie Stallgebäude und Werkstatt bebaut. Das Bewertungsgrundstück ist augenscheinlich ungenutzt und unbewohnt. Miet- oder pachtvertragliche Regelungen sind nicht bekannt.

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 Unterlagen.

Anlässlich des Ortstermins konnten die aufstehenden Gebäude nur von außen von der Straße aus besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt aufgrund der Außenbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Ein Zutritt zum Grundstück war nicht möglich.

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 etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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 Doppelhaushälfte

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	voll unterkellerte eingeschossige Doppelhaushälfte, Dachgeschoss ausgebaut, hofseitiger westlich orientierter Gebäudezugang, Objekt ungenutzt
Bruttogrundfläche:	ca. 195 m ²
Wohnfläche:	ca. 85 m ²
Baujahr:	1950
Modernisierung/Sanierung:	in geringem Umfang erfolgt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor.
Außenansicht:	Fassade rau bzw. glatt verputzt, Satteldach, isolierverglaste Kunststofffenster

3.2.2 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erdgeschoss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele
Dachgeschoss mit Wohnräumen, Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller-, Umfassungs- Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	hofseitig angeordnet, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Licht- ausschnitt, mehrstufige massive Hauseingangstreppe
Treppen:	nicht gesehen
Dach:	Satteldach vermutlich in Holzkonstruktion, alte Dachdeckung aus Dachziegeln, alte Dachentwässerung aus Kunststoff, Schorn- steine über Dach aus Ziegelstein, ost- und westseitige Dachgau- ben

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, vermutlich stillgelegt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Satellitenanlage, sonst nicht gesehen
Heizung:	nicht gesehen, vermutlich nur Einzelofen

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine Angaben
Wand- und Deckenbekleidungen:	keine Angaben
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, ohne Rollläden, Fensterbänke straßenseitig aus Betonwerkstein
Innentüren:	keine Angaben
Sanitäre Installation:	keine Angaben
Grundrissgestaltung:	nicht gesehen, gemäß Grundrisszeichnung kleinteilige Grundriss- lösungen mit Durchgangszimmern und gefangenen Räumen, nicht den heutigen Wohnbedingungen entsprechend

3.2.6 *Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes*

Besondere Bauteile
und Einrichtungen:

keine

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Baumängel/Bauschäden:⁷ dem Baujahr geschuldete und durch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmängel sowie aufgegebene Nutzung erkennbar

- Putzabplatzungen und Rissbildungen an Fassade
- Restarbeiten nach Fenstermontage
- Dachkonstruktion, -deckung und -entwässerung schadhaft
- Feuchtigkeitsschäden an Dachgaube
- veraltete Dachdeckung vermutlich ungedämmt

Wirtschaftliche Wertminderung: – mangelnder Wärme- und Schallschutz
– mangelnder Schlagregenschutz

Allgemeinbeurteilung
des Gebäudes:

Das Objekt befindet sich in einem noch befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand und macht einen ungepflegten Eindruck. Unterhaltungstau ist 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 Instandhaltungstaus bzw. normale Verschleißerscheinungen des Objektes werden bei dieser Wertermittlung auch im Ansatz der Restnutzungsdauer und damit bei der Alterswertminderung bzw. beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren berücksichtigt.

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

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

3.3 **Nebengebäude**

Ein ehemaliges Stallgebäude und eine ehemalige Werkstatt waren von außen nicht einsehbar. Die aufstehenden Nebengebäude fließen nicht in die Bewertung ein.

⁷ siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen und Fotodokumentation

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Grundstück verwildert und durch Wildbewuchs gekennzeichnet, Einfriedung (Mauer), Stahltor und -tür

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39326 Meseberg, Plankener Straße 26 zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 ermittelt.

Grundbuch Meseberg	Blatt 418	lfd.-Nr. 1	
Gemarkung Meseberg	Flur 3	Flurstück 797	Fläche 686 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

4.2.2 *Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren*

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

Nachfolgend werden die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren kurz beschrieben.

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

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

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

4.2.3 Begründung der Verfahrenswahl im Bewertungsfall

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

4.3.2 *Bodenwert des Bewertungsgrundstücks*

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 20,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.⁸

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	B	= Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	MI	= Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand:	(...)	= beitragsfrei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag:	= 21.10.2025
Entwicklungszustand:	B = Baureifes Land
Art der Nutzung:	M = Gemischte Baufläche
beitragsrechtlicher Zustand:	(...) = beitragsfrei

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zu- und Abschläge angepasst. Die Merkmale des Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks annähernd überein. Der Bodenrichtwert von 20,00 €/m² wird für die Bewertung herangezogen.

Der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 ermittelt sich unter Beachtung aller Vor- und Nachteile wie folgt:

$$686 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{13.720,00 \text{ €}}}$$

⁸ vgl. Anlage 3

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

4.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen. Sie besitzen die Dimension €/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist gemäß Anlage 4 ImmoWertV die DIN 277 zugrunde zu legen.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex zu verwenden.

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

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 ImmoWertV 2021. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Doppelhaushälfte mit Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudetyp 2.01

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig	
Außenwände		1,0				23,0%
Dach		1,0				15,0%
Fenster und Außentüren		0,2	0,8			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	9,0%	82,2%	8,8%	0,0%	0,0%	100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.01 in €/m ² BGF (KG, EG, DG v. a.)	615	685	785	945	1.180	
Gewogene standardbezogene Kostenkennwerte in €/m ² BGF	55	563	69	0	0	688
Gewogener Standard						2,0

Aufgrund der Baupreisentwicklung zwischen Wertermittlungsstichtag und Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010 wird laut Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes vom August 2025 von einem prozentualen Anstieg von rd. 89,6 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 189,6 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 1950 ein Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag von 75 Jahren. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die rein rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer 5 Jahre.

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

Gemäß Tabelle 1 zu Anlage 2 ImmoWertV wurden 6 Modernisierungspunkte vergeben, somit ist dem Gebäude ein einfacher bis mittlerer Modernisierungsgrad zuzuordnen. Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter (75 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) abhängig. Sie wird mit 27 Jahren geschätzt.

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. 2 und 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 Mängeldurch 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. 10.000,00 € 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.

Neben den unter 4.4.2.4 beschriebenen Baumängeln und Bauschäden bestehen keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis – Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, veröffentlicht am 22.01.2025

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Landkreis Börde, Harz und Salzlandkreis - Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer

Stichprobenumfang

Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		Median
	Spanne		
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	01.11.2022	24.07.2024	02.08.2023
Kaufpreis:	23.000 €	319.000 €	111.500 €
vorläufiger Sachwert:	39.000 €	332.000 €	124.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	130 €/m ²	30 €/m ²
Gebäudestandard:	1,2	3,4	2,1
Wohnfläche:	60 m ²	250 m ²	110 m ²
Grundstücksfläche:	63 m ²	1.318 m ²	451 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	69 Jahre	27 Jahre
Baujahr:	1850	2013	1930
Unterkellerung:	0 %	100 %	60 %
Garagen	0	3	1

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 60%. Innerhalb dieses Merkmals sind 114 Kauffälle vollunterkellert und 46 Kauffälle ohne Keller.

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,48		
Variationskoeffizient	0,18		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	279	06.08.2023	
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 0,53013873			
- 0,00000146 x vorläufiger Sachwert	€	39.000	332.000
+ 0,00311008 x Bodenrichtwert	€/m ²	10	130
+ 0,44905126 x Gebäudestandard ^ 0,5		1,2	3,4
+ 0,00561587 x Grundstücksfläche ^ 0,5	m ²	63	1.318
- 2,50394441 x (1 / Wohnfläche ^ 0,5)	m ²	60	250
- 0,04614303 x Gebäudestellung	diskret		
- 0,00020705 x Tag		1	426
) ^ 2			

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 16%.

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Gebäudestellung	
Ausprägung	Basis
DHH, REH	0
RMH	1

Die Funktion ist über den zeitlichen Bezug (06.08.2023) hinaus nur bis zum 31.12.2023 (426. Tag) anwendbar. Danach sind keine weiteren Abschläge aufgrund eines späteren Stichtages vorzunehmen. Das bedeutet, der Sachwertfaktor, der sich auf den 31.12.2023 ergibt, ist auch für jeden Stichtag zwischen 01.01.2024 und 24.07.2024 anzuwenden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Bewertungsobjekt
103.002,94
20
2,0
686
85
0
426

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

Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes errechnet sich der Sachwertfaktor mithilfe der angegebenen Regressionsfunktion mit 0,76.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungstichtag

Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten 2010 * Zu-/Abschlag * Baupreisindex
 195,00 m² * 688,00 € /m² * 1,00 * 189,6 /100 = 254.367,36 €

Lineare Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
 Restnutzungsdauer 27 Jahre
 66,25% der Gebäudeherstellungskosten - 168.518,38 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
 (ohne Außenanlagen)** = 85.848,98 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
 und sonstigen Anlagen (nach aktuellem Zeitwert)**
 4,00% des Gebäudewertes + 3.433,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 89.282,94 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 13.720,00 €

vorläufiger Sachwert = 103.002,94 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 0,76

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 78.282,24 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
 sowie abgängiger Nebenanlagen pauschal geschätzt - 10.000,00 €

Sachwert des Grundstücks = 68.282,24 €
rd. 68.000,00 €

je m² Wohnfläche 800,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

Die nachfolgende zur Stützung verwendete Vergleichswertermittlung erfolgt unter Heranziehung der Regressionsfunktion zur Berechnung des Gebädefaktors (=Vergleichswert) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis - Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer.

Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, veröffentlicht am 22.01.2025			
Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Landkreis Börde, Harz und Salzlandkreis - Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer			
Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		425
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	01.11.2022	19.06.2024	15.08.2023
Kaufpreis:	15.000 €	298.000 €	97.000 €
vorläufiger Sachwert:	39.000 €	403.000 €	121.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	130 €/m ²	30 €/m ²
Gebäudestandard:	1,1	3,4	2,0
Wohnfläche:	60 m ²	220 m ²	110 m ²
Grundstücksfläche:	63 m ²	1.339 m ²	467 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	69 Jahre	27 Jahre
Baujahr:	1850	2013	1929
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen	0	3	1

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 57%. Innerhalb dieses Merkmals sind 156 Kauffälle vollunterkellert und 71 Kauffälle ohne Keller.

Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,76		
Variationskoeffizient	0,24		
Zeitlicher Bezug (Tag - Datum)	281	08.08.2023	
Gebädefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
(- 71,748238			
- 0,048218 x Wohnfläche	m ²	60	220
+ 0,141142 x Bodenrichtwert	€/m ²	10	130
+ 27,443960 x Gebäudestandard ^ 0,5		1,1	3,4
+ 0,380512 x Grundstücksfläche ^ 0,5	m ²	63	1.339
+ 0,029049 x Baujahr		1850	2013
- 0,007241 x Tag		1	426
) ^ 2			

Bewertungsobjekt
85
20
2,0
686
1950
426

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 24%.

Die Funktion ist über den zeitlichen Bezug (08.08.2023) hinaus nur bis zum 31.12.2023 (426. Tag) anwendbar. Danach sind keine weiteren Abschläge aufgrund eines späteren Stichtages vorzunehmen. Das bedeutet, der Gebädefaktor, der sich auf den 31.12.2023 ergibt, ist auch für jeden Stichtag zwischen 01.01.2024 und 19.06.2024 anzuwenden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Unter Anwendung der oben genannten Regressionsfunktion und der Merkmale des Bewertungsobjektes ergibt sich ein vorläufiger Gebädefaktor für das Bewertungsobjekt von 860 €/m² Wohnfläche.

Vorläufiger Vergleichswert:

Wohnfläche x Gebädefaktor: 85 m ² x 860 €/m ² =	73.100,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden pauschal geschätzt	– 10.000,00 €

Vergleichswert

63.100,00 €
rd. 63.000,00 €

pro m² Wohnfläche 741,00 €

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von rd. 63.000 €. Dieser Wert gilt als Orientierungswert, in dem nicht alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden können.

4.6 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 17.09.2025

Auftragsgemäß soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind, und wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
Das Vorhandensein von Mietern und Pächtern ist nicht bekannt.
- b) wird ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang),
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind aufgrund der Außenbesichtigung nicht erkennbar.
- d) besteht Verdacht auf Hausschwamm besteht,
Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
- e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht (vgl. Anlagen 8, 9).
- f) ob evtl. Überbauten bestehen,
Überbauten sind vermutlich durch Nebenanlagen vorhanden, die jedoch abgängig sein dürften.
- g) ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist,
Das Vorhandensein einer Gebäudeversicherung ist nicht bekannt.
- h) ob ein Energieausweis vorliegt,
Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- i) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen,
Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor (vgl. Anlage 8).
- j) 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.

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

Das zu bewertende Grundstück war am Tage des Ortstermins ungenutzt und diente ehemals Wohnzwecken. Für die Entscheidungsfindung wurde die Ermittlung des Sach- und Vergleichswertes vorgenommen.

Folgende Werte werden im Gutachten ausgewiesen:

- Sachwert des Grundstückes **68.282,24 €**
- rd. 68.000,00 €**
- Vergleichswert des Grundstückes **63.100,00 €**
- rd. 63.000,00 €**

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

Der wohnflächenbezogene Wert beträgt bei einer Wohnfläche von ca. 85 m² 800 €/m².

Gemäß der aktuellen Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses wurden auf dem Teilmarkt von unsanierten Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 in Dörfern 18 Kauffälle mit einem mittleren Kaufpreis von 709 €/m² und einer mittleren Wohnfläche von 90 m² registriert.

Unter Beachtung der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes, wie Baujahr, Wohnfläche (ca. 85 m²), einfacher Lage- und einfacher bis mittlerer Wohnwertmerkmale sowie der aktuellen Marktsituation halte ich den ermittelten Wert von 800 €/m² Wohnfläche für korrekt bemessen und ausreichend gestützt.

Da der Zutritt zum Objekt nicht möglich war, konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Die Bewertung wurde aufgrund der Außenbesichtigung sowie in Auswertung der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr halte ich für verbleibende Restrisiken einen Risikoabschlag von 10 % für sachgerecht. Der Verkehrswert wird somit mit **rd. 62.000,00 €** ermittelt.

In Würdigung aller wertrelevanten Faktoren und Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39326 Meseberg, Plankener Straße 26

Grundbuch Meseberg	Blatt 418	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Meseberg	Flur 3	Flurstück 797	Größe 686 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 mit rd.

62.000,00 €

in Worten: Zweiundsechzigtausend 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 20.11.2025

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

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

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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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

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

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

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

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

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zul. geä. durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I Nr. 329)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Kleiber(2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Köln

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

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

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

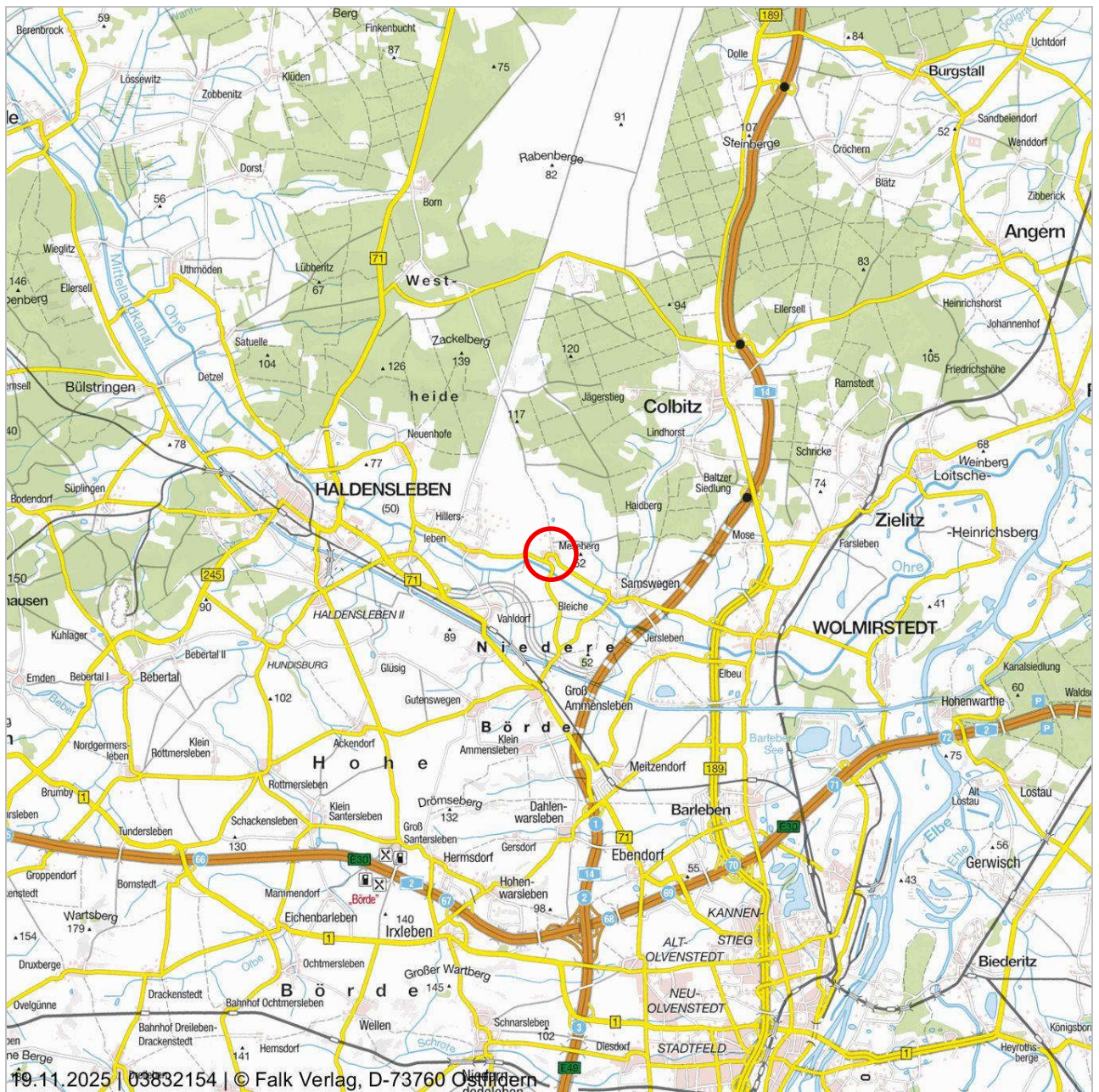
Tillmann/Kleiber/Seitz(2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Übersichtskarte
Anlage	2	Stadtplan
Anlage	3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland
Anlage	4	Auszug aus dem Geobasisinformationssystem
Anlage	5	Liegenschaftskarte mit Orthophoto
Anlage	6	Grundrisse
Anlage	7	Auskunft aus dem Altlastenkataster
Anlage	8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage	9	Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
Anlage	10	Planungsrechtliche Beurteilung einschl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage	11	Fotodokumentation

Übersichtskarte

Anlage 1



19.11.2025 | 03832154 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

20.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Stadtplan

Anlage 2



19.11.2025 | 03832154 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

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 09.10.2025

Straße: Plankener Straße
Hausnummer: 26

Gemeinde: Niedere Börde
Kreis: Börde

5794805



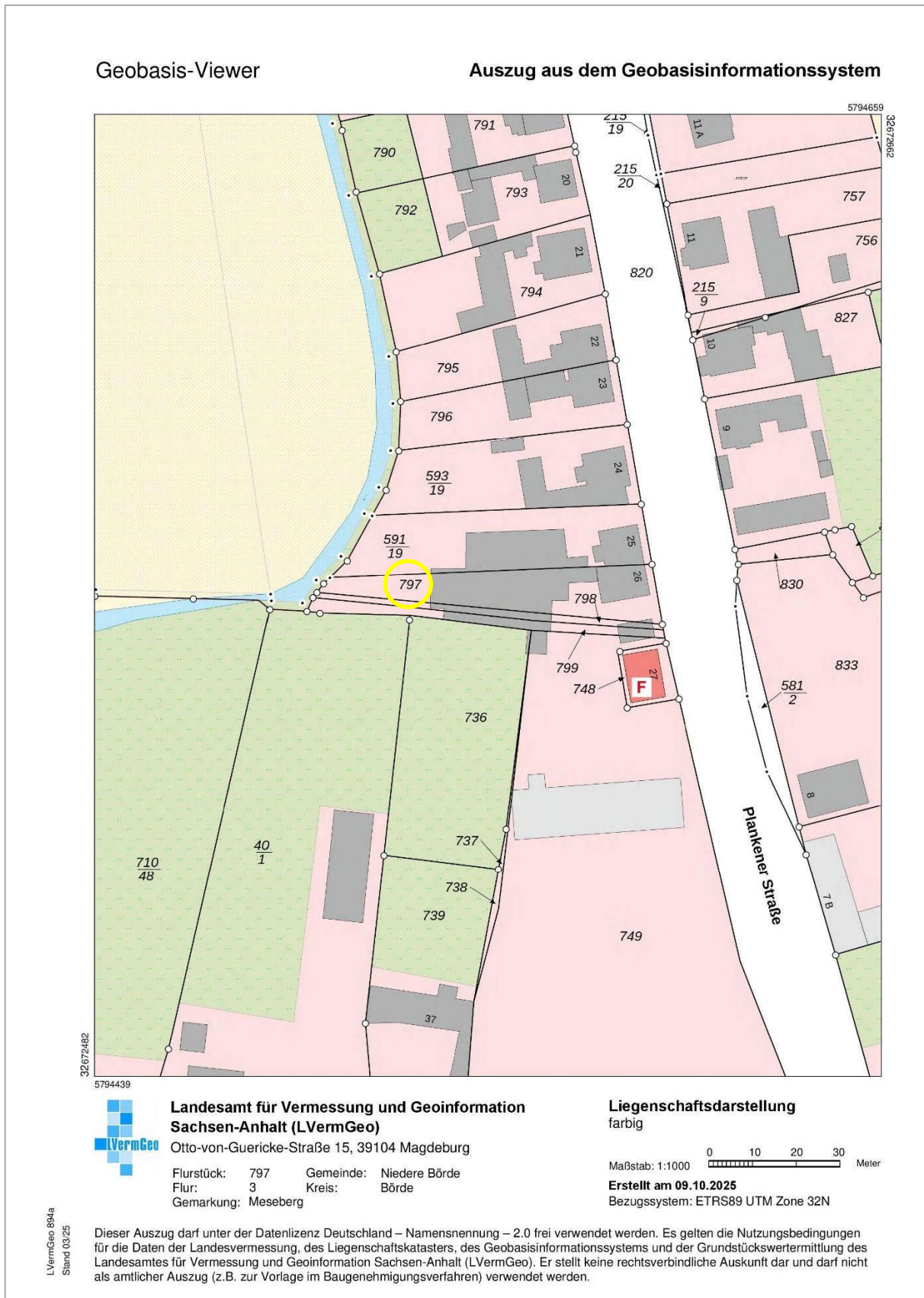
Maßstab: 1:2.500 0 25 50 75 Meter

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

Anlage 4

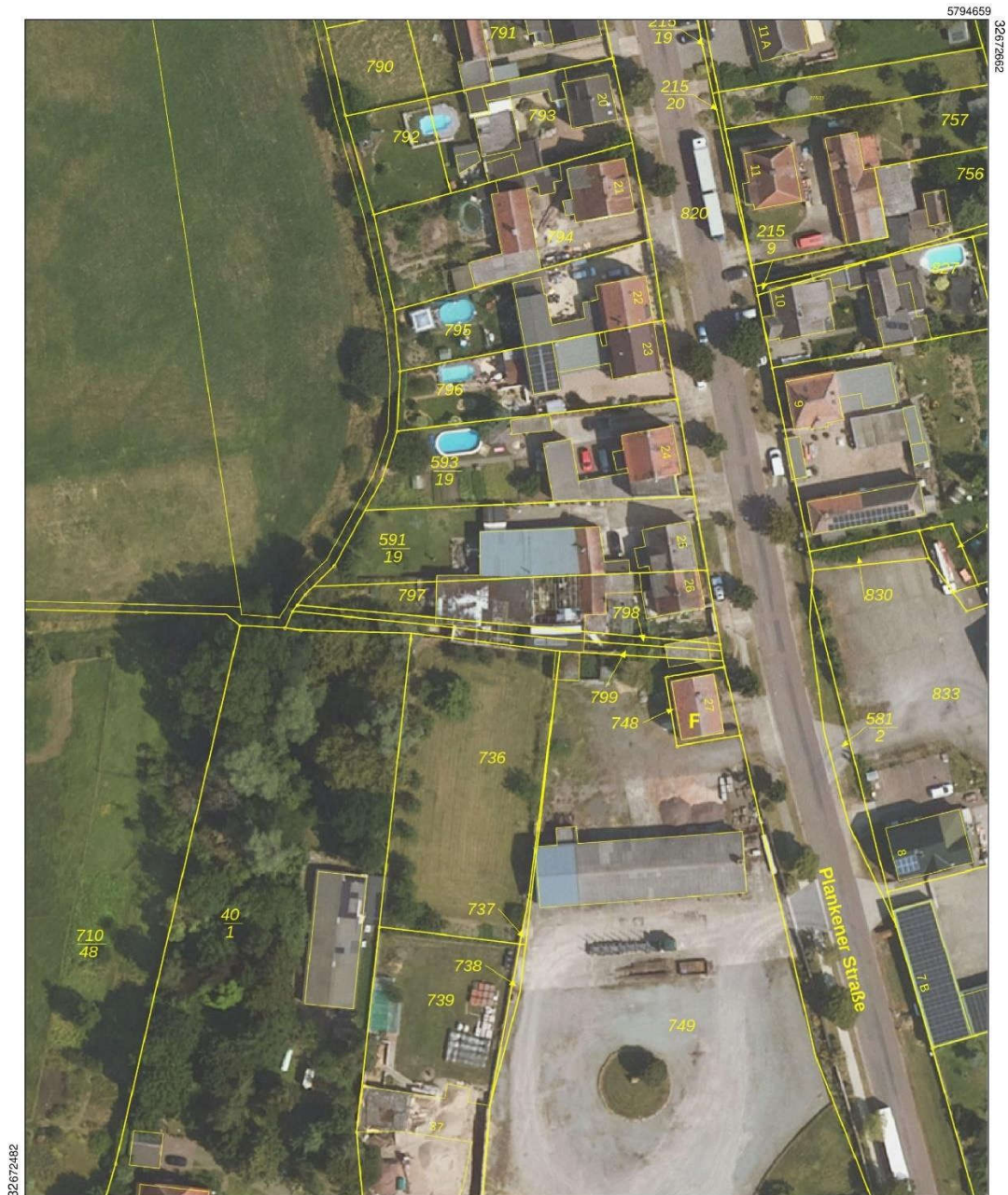


Liegenschaftskarte mit Orthophoto

Anlage 5

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



5794439




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

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 797 Gemeinde: Niedere Börde
Flur: 3 Kreis: Börde
Gemarkung: Meseberg

**Liegenschaftsdarstellung
mit Orthophoto**

Maßstab: 1:1000  Meter

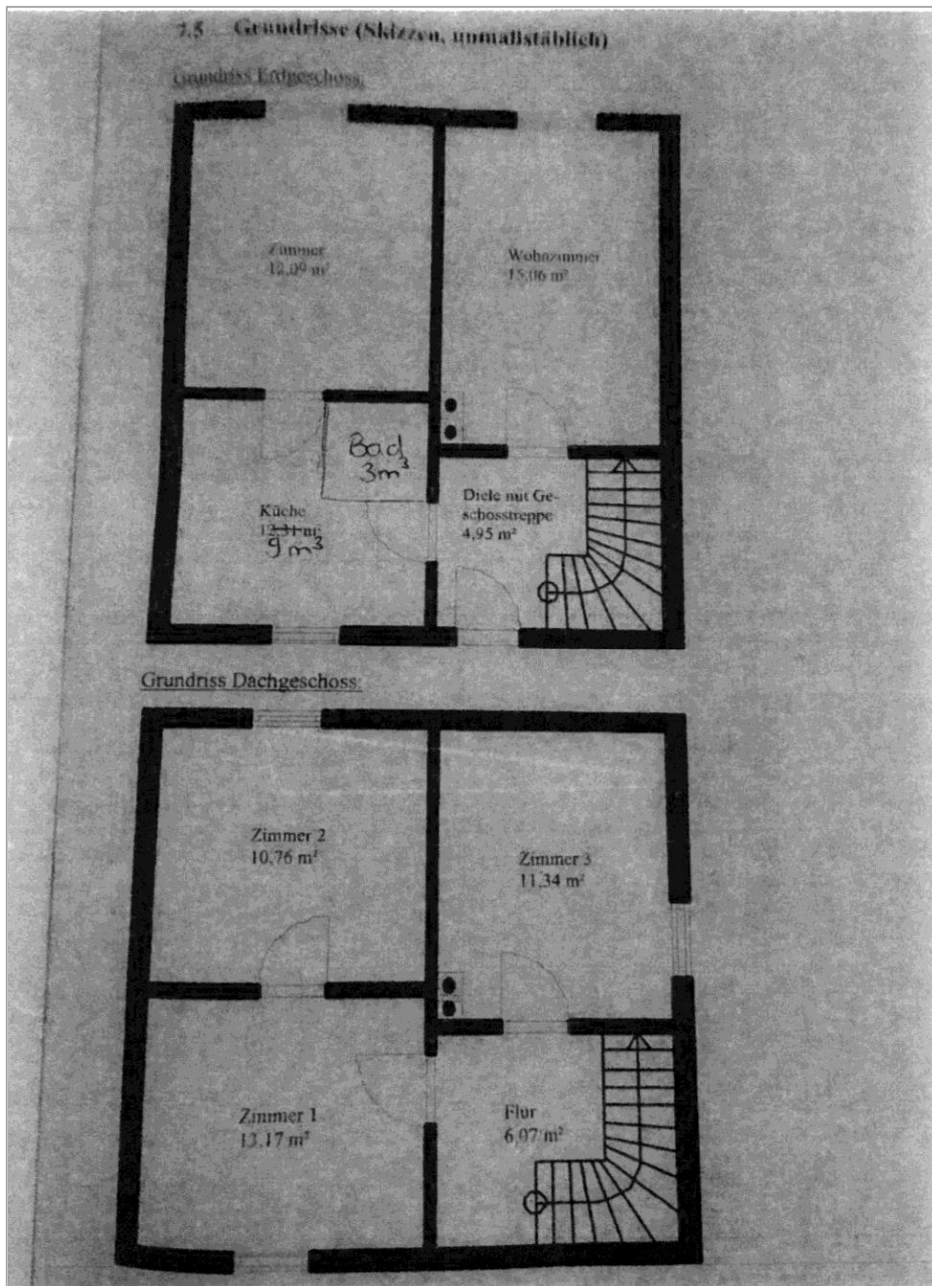
Erstellt am 09.10.2025
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

LVerGeo 694a
Stand 03/25

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

Grundrisse

Anlage 6



© aus Gläubigerunterlagen

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Anlage 7

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:

Beschluss 9 K 44/25 26.09.2025

Mein Zeichen / Nachricht vom:

70.40.04/Alt/282/25-MW

Datum:

01.10.2025

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
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Zertifikat seit 2018
audit berufundfamilie

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

39326 Wolmirstedt

Auskunft aus dem Altlastenkataster Gemarkung Meseberg, Flur 3, FlSt. 797

Sehr geehrte Frau Bergmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Flurstück 797 der Flur 3, Gemarkung Meseberg ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert.

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Sollten sich Ihnen Hinweise bzw. Verdachtsmomente ergeben, dass Verunreinigungen des Bodens erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

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

Anlagen: Kostenbescheid

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 8



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bomsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Dezernat 3
Bauordnungsamt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 44/25

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-03477-cen

Datum:
07.10.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
212

Telefon / Telefax:
03904/72406261

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

Besucheranschrift:
Tritfstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose
Mittelungen 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:
Meseberg	3	797

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Bergmann,

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

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

Aktuell sind für das angefragte Grundstück keine baubehördlichen Be-
schränkungen (Verfügungen / Auflagen) bekannt.

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Sachbearbeiterin



Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Anlage 9

Von: <...>@landkreis-boerde.de
Gesendet: Dienstag, 7. Oktober 2025 10:32
An: 'ing.bergmann@t-online.de'
Betreff: AW: Baulastenauskunft

Sehr geehrte Frau Bergmann,

es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zu folgendem Grundstück:

Gemarkung Meseberg
Flur 3
Flurstück 797

Mit besten Grüßen
im Auftrag

SB Ordnungsbehördliche Aufgaben

Landkreis Börde
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)
Telefon: 03904 7240- **Fax:** 03904 7240-52302
Internet: www.landkreis-boerde.de **E-Mail:** bauverwaltung@landkreis-boerde.de

Informationen zum Datenschutz und zu Umgang/Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie unter
www.landkreis-boerde.de/datenschutzerklaerung
Hinweise zur Nutzung der E-Mail unter www.landkreis-boerde.de/impressum

Planungsrechtliche Beurteilung

Anlage 10 Seite 1 von 2

Von: < >@niedere-boerde.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Oktober 2025 09:39
An: ing.bergmann@t-online.de
Cc: (@niedere-boerde.de)
Betreff: AW: Planungsrechtliche Auskunft

Grundstück in 39326 Meseberg, Plankener Straße 26
Gemarkung Meseberg, Flur 3, Flurstück 797
Amtsgericht Haldensleben durch Beschluss (Geschäfts-Nr. 9 K 44/25)

Sehr geehrte Frau Bergmann,

vielen Dank für Ihre Anfrage, Ihre Fragen für das Verkehrswertgutachten kann ich wie folgt beantworten:

- Wie ist die Darstellung im Flächennutzungsplan das Grundstück betreffend?
Link zum FNP: <https://www.niedere-boerde.de/veroeffentlichung/typ/1526/Rechtskr%C3%A4ftige%20Bauplanungen%20und%20Satzungen.html>
Unter 2021 finden Sie den Plan.
- Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen? Bitte Auszug aus dem Bebauungsplan beifügen!
Für dieses Gebiet liegt mir kein rechtskräftiger B-Plan vor.
- Bestehen Festsetzungen in sonstigen Satzungen?
Es liegt mir keine weitere Satzung, z.B. Abrundungssatzung vor.
- Sind in absehbarer Zeit Erschließungs-/Ausbaubeiträge i. S. des BauGB und KAG zu erwarten?
Soweit es mir zum jetzigen Zeitpunkt bekannt ist, sind keine Erschließungs-/Ausbaubeiträge i. S. des BauGB und KAG zu erwarten.
- Welche Versorgungsleitungen sind am Grundstück vorhanden?
Die Versorgungsleitungen erfragen Sie bitte direkt bei den Versorgern der Avacon und WWAZ.

Mit freundlichen Grüßen
Gemeinde Niedere Börde
Gemeindeentwicklung/Liegenschaften

i.A.

Große Straße 9/10
39326 Niedere Börde OT Groß Ammensleben
Tel.: +49-39202-
Fax: +49-39202-88530

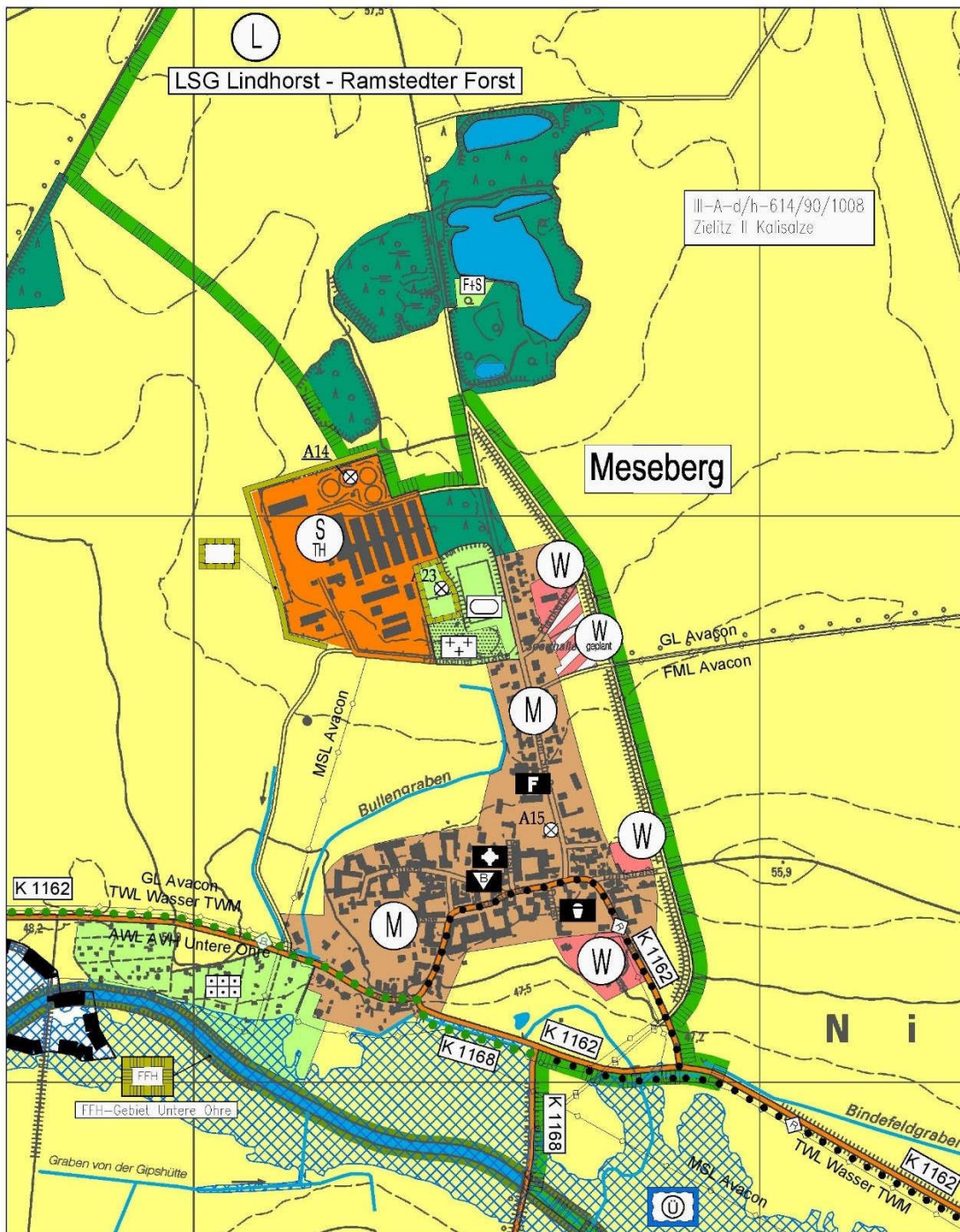
Planungsrechtliche Beurteilung
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 10
Seite 2 von 2

Abbildung 1

Ort:
Maßstab:

Meseberg
1:10.000



Fotodokumentation

Anlage 11 Seite 1 von 2



Straßenansicht (Südostseite)



Straßenansicht (Südostseite)



Straßenansicht (Nordostseite)

Fotodokumentation

Anlage 11 Seite 2 von 2



Straßenansicht (Südostseite)



Blick auf den Hof



Giebelansicht (Südseite)