

Sachverständigenbüro für  
**Immobilienbewertung**

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Haldensleben  
Abteilung Zwangsversteigerungen  
Postfach 100151

39331 Haldensleben

**Geschäftszeichen: 9 K 46/25**

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 - HypZert (S) -

Wuster Straße 94

14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63

E-Mail: [info@immobilienbewertung-stahn.de](mailto:info@immobilienbewertung-stahn.de)

Datum: 23.02.2026

Az: GA 110/2025 – Sta

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einseitig angebauten Zweifamilienhaus und Nebengelass bebaute Grundstück in

**39356 Flechtingen OT Behnsdorf, Alte Sorge 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 06.02.2026 ermittelt mit rd.

**156.000,00 €**

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

## 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
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
1.5	Hinweise – allgemeine Marktinformationen .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	11
2.9	Folgenutzung .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	11
3.2	Gebäude Zweifamilienhaus .....	11
3.3	Außenanlagen .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	16
4.4	Sachwertermittlung .....	18
4.5	Verkehrswert .....	26
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>30</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten Zweifamilienhaus und Nebengelass
Objektadresse:	39356 Flechtingen OT Behnsdorf, Alte Sorge 7
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Behnsdorf, Blatt 413, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Behnsdorf Flur 10, Flurstück 204 (863 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Haldensleben Postfach 100151 39331 Haldensleben  Auftrag vom 21.11.2025
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Gericht bekannt, aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Namensnennung.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 06.02.2026 durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	06.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	06.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Zur Ortsbesichtigung waren der Eigentümer und die Sachverständige zugegen.
Umfang der Besichtigung	Das Objekt wurde von außen und innen besichtigt. Alle Räume waren zugänglich.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 06.08.2025</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;</li></ul>

- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, zum Denkmalschutz sowie Auskunft aus der Bauakte
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von OpenStreetMap

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- aktuelle Grundstücksmarktinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt Sachsen-Anhalt (Mieten, Vergleichspreise)
- IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen/Sachsen-Anhalt
- on-geo- Vergleichsdatenbank

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

##### Besonderheiten Zwangsversteigerung

Im Gutachten sind die versteigerungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt worden. In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen und ggf. festzustellende Werteeinflüsse (Nießbrauchrecht in Abt. II des Grundbuchs) gesondert ausgewiesen.

##### **Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:**

**a) ob Mieter oder Pächter** vorhanden sind  
Es sind **keine** Mieter oder Pächter vorhanden.

**b) ob ein Gewerbebetrieb** geführt wird (Art und Inhaber)  
Beim Ortstermin wurde **kein** Gewerbebetrieb festgestellt.

**c) ob Zubehör** vorhanden ist, das von der Sachverständigen nicht mit geschätzt wurde (Art und Umfang)  
Beim Ortstermin wurde kein Zubehör festgestellt.

**d) ob Verdacht auf Hausschwamm** besteht  
Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde in den zugänglichen Bereichen der Gebäude nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**e) ob baubehördliche Beschränkungen** bestehen  
Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

**f) ob evtl. Überbauten** bestehen  
Überbauten wurden nicht festgestellt.

**g) ob noch eine Gebäudeversicherung** vorhanden ist  
Eine Gebäudeversicherung ist laut Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

**h) ob ein Energieausweis** vorliegt  
Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

**i) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis** vorliegen  
Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. (vgl. Anlage 5)

**j) bei Erbbaurechten** ist der Wert der **Erbbauzinsreallast** anzugeben  
Es handelt sich nicht um ein Erbbaurecht.

### **1.5 Hinweise – allgemeine Marktinformationen**

Der Immobilienmarkt zeigte seit dem Jahr 2023 überwiegend zurückhaltende Nachfrage und sinkende oder stagnierende Preise. Ursächlich für die Entwicklung sind vor allem die Inflation und das veränderte Zinsumfeld. Immobilienfinanzierungen wurden teurer gegenüber den Vorjahren. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Es wurde der Preis geschätzt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung der im Rahmen der Immobilienbewertung festgestellten wertbeeinflussenden Eigenschaften des Besichtigungsobjektes zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für Jedermann). Dabei wurde vorausgesetzt, dass den Parteien ein durchschnittlicher (d.h., wie in Vergleichskauffällen benötigter) Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bewertung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Der Landkreis Börde 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, im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn.

Der Landkreis Börde ist am 1. Juli 2007 entstanden. Der Landtag von Sachsen-Anhalt hatte per Gesetz beschlossen, dass die Altkreise Bördekreis und Ohrekreis fusionieren.

Der Landkreis Börde hat sich nachhaltig als Wirtschaftsstandort etabliert. Unternehmen finden hier eine solide Basis für ihr unternehmerisches Handeln vor. Die Städte und Gemeinden haben Gewerbe- und Industriegebiete erschlossen, die bereits gut ausgelastet sind. Viele kleine und mittelständische Handwerks-, Dienstleistungs-, Handels- und Industriebetriebe sind Arbeitgeber für die Menschen der Region.

Die Bundesautobahnen A2 und A14, der Mittellandkanal, ein gut ausgebautes Bahnstreckennetz sowie die Nähe zu den Flughäfen Berlin, Hannover und Leipzig bilden eine vielseitige Infrastruktur. Die kurzen Wege zu den Technologiezentren Braunschweig und Magdeburg, mit wissenschaftlichen Einrichtungen und Schnittstellen zu den großen Automobilherstellern, reflektieren auf den Wirtschaftsstandort.

Wirtschaftszweige mit überregionaler Bedeutung finden sich im gesamten Kreisgebiet. Gehaltvolle Elemente enthält im Landkreis Börde nicht nur der Boden, der zu den besten in Deutschland zählt und das Ernährungsgewerbe zur umsatzstärksten Branche im Land Sachsen-Anhalt macht, sondern durch seine natürlichen Vorkommen auch die Glas-, Keramik- und Baustoffindustrie begünstigt.

Die soziale Infrastruktur mit wertvollen Bildungsmöglichkeiten, modernen Sport- und Freizeitangeboten und vielseitiger Kultur mit Geschichte und reizvollen Naturerlebnissen spielt ebenfalls eine bedeutsame Rolle. (Quelle: Homepage des Landkreises)

Im Landkreis Börde mit einer Fläche von 2.367,15 km<sup>2</sup> leben ca. 168.000 Einwohner (31.12.2024). Die Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

- Arbeitslosenquote LK: 6,4 % (01/ 2026, Quelle: BfA)
- Beschäftigung: Der Landkreis Börde ist geprägt durch Landwirtschaft, verarbeitendes Gewerbe und Logistik

Quelle: [www.lkjL.de](http://www.lkjL.de), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl: Die Gemeinde Flechtingen liegt im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt, ca. 14 km südwestlich von Haldensleben und ca. 30 km nordwestlich von Magdeburg. Der Ortsteil Behnsdorf ist Teil der Einheitsgemeinde Flechtingen, die am 1. Januar 2010 durch die Fusion der Gemeinden Behnsdorf, Belsdorf, Böddensell und

Flechtingen entstand.

Einwohner: Gemeinde Flechtingen gesamt: 2.690 (Stand: 31.12.2024)

Prognosen für den Landkreis Börde bis 2050 gehen von einem moderaten bis deutlichen Bevölkerungsrückgang aus (ca. -10% bis -15%).

Ortsteile: Behnsdorf, Belsdorf, Böddensell, Flechtingen, Flechtingen Bahnhof, Hasselburg, Hilgesdorf, Lemsell

Fläche: 73,45 km<sup>2</sup>

Bevölkerungsdichte: 37 Einwohner je km<sup>2</sup>

Flechtingen ist staatlich anerkannter Luftkurort und liegt im waldreichen Flechtinger Höhenzug, umgeben von Wald- und Landwirtschaftsflächen.

Die Gemeinde ist ländlich geprägt mit Schwerpunkten in Landwirtschaft, Forstwirtschaft und kleineren Gewerbebetrieben. Wichtige Arbeitgeber sind die Norddeutsche Naturstein GmbH (Steinbruch), die Rockwool GmbH (Mineralwollewerk) sowie die MEDIAN-Kliniken (Rehabilitationseinrichtungen).

Individualverkehr:

- Bundesstraße B1: Verläuft ca. 10-15 km südlich, verbindet Magdeburg mit Helmstedt
- Autobahn A2: Nächste Anschlussstelle Helmstedt ca. 20 km westlich
- Entfernungen:
  - Haldensleben (Kreisstadt): ca. 14 km
  - Magdeburg: ca. 30 km
  - Helmstedt: ca. 20 km

ÖPNV:

- Bahnhof Flechtingen (ca. 3-4 km vom Hauptort entfernt) an der Bahnstrecke Glindenberg–Oebisfelde
- Busverbindungen in die Region (eingeschränkter Taktverkehr)

Die Verkehrsanbindung ist für ländliche Verhältnisse befriedigend, jedoch stark auf den Individualverkehr ausgerichtet.

Bildung: Grundschule und Kita in Flechtingen; weiterführende Schulen in Haldensleben (14 km)

Medizin: Ärztliche Grundversorgung in Flechtingen; Krankenhäuser in Haldensleben und Magdeburg

Nahversorgung: Begrenzte Einkaufsmöglichkeiten in Flechtingen; umfassende Versorgung in Haldensleben

Die Makrolage Flechtingen/Behnsdorf ist als periphere ländliche Lage mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung zu charakterisieren. Die Gemeinde profitiert von ihrer naturräumlichen Lage (Luftkurort, Naherholung), leidet jedoch unter strukturellen Problemen ländlicher Räume (demografischer Wandel, eingeschränkte Infrastruktur, Abhängigkeit vom PKW).

Bewertung: Einfach bis mittel (für ländliche Wohnnutzung)

## Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Behnsdorf.

Behnsdorf ist ein kleiner, ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Flechtingen mit ca. 300-400 Einwohnern (geschätzt). Der Ort ist durch landwirtschaftliche Prägung, dörflichen Charakter und lockere Bebauung mit Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Gebäuden und Freiflächen gekennzeichnet.

Das Objekt Alte Sorge 7 liegt in dörflicher Wohnlage am Ortsrand gegenüber dem Friedhof. Die „Alte Sorge“ ist eine historisch gewachsene, kleinere Nebenstraße.

Charakteristika:

- Ruhige, abgelegene Ortslage
- Umgebungsbebauung: Ein- und Zweifamilienhäuser, landwirtschaftliche Gehöfte
- Große Grundstücke mit Nebengebäuden (Scheunen, Ställe) typisch
- Ländlich-dörflicher Charakter

Nahversorgung: Keine Einkaufsmöglichkeiten direkt in Behnsdorf; nächster Supermarkt in Flechtingen (ca. 3-5 km) oder Haldensleben (ca. 14 km)

Ärztliche Versorgung: Hausarzt in Flechtingen; Fachärzte in Haldensleben

Bildung: Grundschule/Kita in Flechtingen; weiterführende Schulen in Haldensleben

ÖPNV: Sehr eingeschränkt; Busverbindungen mit wenigen Fahrten täglich

Bewertung: Die Nahversorgung ist deutlich eingeschränkt und erfordert zwingend einen PKW.

Die Lage im Flechtinger Höhenzug bietet hervorragende Naherholungsmöglichkeiten:

- Waldreiche Umgebung
- Ruhe und Naturverbundenheit
- Geeignet für Wandern, Radfahren
- Luftkurort-Status der Gemeinde

Das Wohnumfeld ist sehr ruhig, ländlich und naturnah, jedoch auch peripher und abgelegen.

Immissionen:

Am Bewertungsstichtag wurden keine Immissionen festgestellt.

Wohnlage:

Die Mikrolage ist als einfache, ländliche Wohnlage zu bewerten.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 28 m

mittlere Tiefe:  
ca. 3 m

Topografie: eben

Bemerkungen:

Das Grundstück besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt. (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3) in Form eines Trapezes.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: ausgebaut, Gehweg beidseitig vorhanden, Beleuchtung vorhanden,  
Parkstreifen nicht angelegt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Glasfaser, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Eine Grenzbebauung ist durch das benachbarte Stallgebäude an der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden.

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.12.2025 durch den Landkreis Börde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

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.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt der Grundbuchauszug vom 06.08.2025 vor.  
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Behnsdorf, Blatt 413, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe.

Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt geworden.  
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben des Landkreises Börde vom 09.12.2025 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.  
(vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Denkmalschutz: Es handelt sich nicht um ein Kulturdenkmal nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 09.12.2025 (vgl. Anlage 5, Auskünfte).

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Satzungen: Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.

### Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft.

Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Die zu bewertende Fläche entspricht baureifem Land. Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Beitragsrechtlicher Zustand: Es liegt eine Auskunft der Gemeinde Flechtingen vom 09.12.2025 vor. Es fallen keine Erschließungskosten nach § 127 BauGB bzw. Abgaben nach § 6 KAG LSA an.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es handelt sich um ein einseitig angebautes Zweifamilienhaus sowie um Nebengebäude (Scheune, Stall und Partygebäude), vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung. Das Grundstück wird am Bewertungsstichtag eigengenutzt.

Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser liegen nicht vor. Bei einem für die Objektart angemessenen Ausbauverhältnis von 0,80 ist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> realisierbar.

## 2.9 Folgenutzung

Das Bewertungsobjekt ist zweifelsfrei zur Eigennutzung (Zweifamilienhaus) geeignet und wird von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung nachgefragt. Für das Bewertungsgrundstück wird in dieser Wertermittlung die private Wohnnutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

## 3 Beschreibung der Gebäude

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen 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 soweit 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.

### 3.2 Gebäude Zweifamilienhaus

#### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus, einseitig angebaut, zwei Vollgeschosse Teilkeller (ca. 40 %, zwei Räume) nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1909
Modernisierungen:	Mitte der 1990er Jahre (geschätzt) erfolgte eine umfassende Modernisierung: Dach, Fenster, Bäder, Installationsleitungen, Innenausbau incl. Türen, Heizungsanlage 2014 wurde die Gasheizung erneut modernisiert

Außenansicht: Putzfassade, nicht gestrichen  
Sockel, Putz

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss: 2 Räume mit Hausanschlüssen

Erdgeschoss: Eingangsbereich und Treppenhaus  
WE mit Wohn-, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer  
Küche, Bad

Obergeschoss: WE mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro (Kinderzimmer),  
Küche, Bad

Dachgeschoss: nicht ausgebaut, ausbaufähig

### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente, Bruchstein

Umfassungswände: Mauerwerk im EG ca. 50 cm dick im OG ca. 36,5 cm

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Kappendecke über KG, Holzbalkendecke über EG

Treppen eingestemmte Holztreppe in das Ober- und Dachgeschoss  
gemauerte Treppe in das Kellergeschoss

Dach: Satteldach ohne Aufbauten

Dacheindeckung: Dachziegel  
Regenrinne und Fallrohre aus Zink

Dachdämmung: Dachflächen und oberste Geschossdecke nicht gedämmt

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen: Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche  
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache bis durchschnittliche Ausstattung (baujahrestypischer  
Stand der Modernisierung ca. 1995)

Heizung: Gaszentralheizung 2014

Warmwasserversorgung: zentral

### **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, PVC, Vinyl, einfacher Teppichboden

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen, Paneele

Fenster:	Isolierglasfenster mit Jalousien ca. 1995
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren furniert mit Umfassungszarge
sanitäre Installation:	EG: Dusch- und Wannenbad OG: Dusch- und Wannenbad

### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	Unwirtschaftliche Grundrissgestaltung ohne Flur mit Durchgangszimmer.
Bauschäden und Baumängel:	Der Keller ist baujahres- und lagetypisch feucht. Hier sind die Bodenfliesen locker und defekt.
Energetische Qualität, Energieausweis:	<p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen.</p> <p>Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes und gibt Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften. Die Umsetzung dieser Vorschläge ist nicht verpflichtend.</p> <p>Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein noch unterdurchschnittlicher Energieverbrauch zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das Wohnhaus wurde ca. 1909 errichtet. Das Zweifamilienhaus wurde Mitte der 1990er Jahre umfassend modernisiert. Um 2014 wurde die Gaszentralheizung erneut modernisiert.</p> <p>Das Gebäude ist nicht barrierefrei, die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Treppen. Im Erdgeschoss wurde die Wohnfläche um ein Zimmer baulich erweitert, dieses befindet sich im sich anschließenden Scheunengebäude. Das Fußbodenniveau dieses Raumes ist zwei Treppenstufen tiefer.</p> <p>Die Ausstattung des Zweifamilienhauses ist insgesamt einfach bis durchschnittlich.</p> <p>Die Modernisierungen liegen, bis auf die Heizungsanlage, bereits rd. 30 Jahre zurück. Es besteht allgemeiner Renovierungs- und Instandhaltungsstau.</p> <p>Der Bauzustand wird insgesamt mit „mittel“ beurteilt.</p>

## **Nebengebäude**

### **Scheune**

An das Wohnhaus ist eine Scheune angebaut. Diese wird über den Hof und auch von der Straße Am Friedhof (nördliche Grundstücksgrenze) erschlossen. An der Nordseite befinden sich zwei integrierte Garagen. Das Gebäude ist geringfügig unterkellert. Ferner ist eine Werkstatt integriert.

Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein ehemaliges Stallgebäude an der südlichen Grundstücksgrenze. Dieses wurde zuletzt als Partyraum und Hundezwinger genutzt. Es handelt sich um das halbe Gebäude, die andere Hälfte gehört zum Nachbargrundstück.

Die Gebäude weisen im Wesentlichen ein dem Alter entsprechenden guten Gesamtzustand auf. Die Dächer wurden ca. 1995 erneuert.

Im Innenhof befindet sich ein weiterer Baukörper mit einem geschätzten Baujahr von 1995, der ebenfalls als Partyraum genutzt wurde. Der Raum ist gefliest. Hier befindet sich ein Kohleofen, der stillgelegt ist. Strom liegt an. Das Dach ist mit Blechplatten belegt. Von außen fehlt der Putz. Da nicht sicher festgestellt werden konnte, ob dieser Baukörper bauordnungsrechtlich genehmigt wurde, bleibt er in der Wertermittlung unberücksichtigt.

### **3.3 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Einfriedung durch Holzzaun, Toranlage, großflächige Versiegelung des Innenhofes durch Betonkleinpflaster. Eine kleine Sitzecke befindet sich vor dem Partygebäude im Innenhof. Hinter der Scheune ist ein verwilderter Gartenbereich.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 39356 Flechtingen OT Behnsdorf, Alte Sorge 7 zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Behnsdorf	413	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Behnsdorf	10	204	863 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Für das vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Zweifamilienhausgrundstück wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet und anhand von Vergleichszahlen plausibilisiert.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	863 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.02.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 15,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	863	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 863 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 12.945,00 € rd. 12.900,00	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2026 insgesamt **12.900,00 €**.

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

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

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden.

#### **E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten sind. Dies wurde bei der zuständigen Außenstelle des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt telefonisch erfragt. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 wurde bereits beraten, jedoch noch nicht beschlossen und veröffentlicht.

#### **E2**

Die Art der baulichen Nutzung des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

#### **E3**

Die Grundstücksgröße entspricht in etwa dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Umrechnung aufgrund der Grundstücksgröße ist nicht notwendig.

#### **E4**

Die Entwicklungsstufe ist gleich, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

###### Normalherstellungskosten

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

des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden u. U. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Der Wert dieser Gebäudeteile ist bei Vorhandensein zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigung“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

#### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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

#### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

**Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Scheune	Stall
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	735,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	360,00 m²		
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €		
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	264.600,00 €		
<b>Baupreisindex (BPI) 20.02.2026 (2010 = 100)</b>	x	190,6/100		
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	504.327,60 €		
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000		
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	504.327,60 €		
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre		
• prozentual		61,25 %		
• Faktor	x	0,3875		
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	195.426,95 €	20.000,00 €	10.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>225.426,95 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>9.017,08 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>234.444,03 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>12.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>247.344,03 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,65</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>160.773,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>155.773,62 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>156.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

#### Bruttogrundfläche (BGF) Zweifamilienhaus:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit auf Grundlage der Liegenschaftskarte vorgenommen.

Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses wurde mit rd. 360 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Berechnung befindet sich in der Handakte der Sachverständigen.

### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines 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, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Das Zweifamilienhaus ist einseitig angebaut. Es ist deshalb entsprechend der Anbauweise bei der Bewertung den Doppelhaushälften zuzuordnen.

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG
Ausstattungsstandard:	2,8 nach NHK 2010

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		667,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Teilkeller	×	1,050
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>735,37 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	rd.	<b>735,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Nebengebäude

Die Nebengebäude (Scheune und Stall) werden in der Sachwertermittlung anhand eines angemessenen und ortsüblichen Pauschalansatzes berücksichtigt.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

### Baunebenkosten

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten NHK 2010 enthalten.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude mit dem angenommenen Ausstattungsstandard beträgt modellkonform 80 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Für länger zurückliegende Modernisierungen können Teilpunkte vergeben werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das ca. 1909 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>7,5</b>	<b>0,0</b>

Der überwiegende Teil der Modernisierungsmaßnahmen liegt mehr als 20 Jahre zurück. Aus diesem Grund wurden nur Teilpunkte vergeben. Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1909 = 117 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 117 Jahre =) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt modellkonform nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4 % vom vorläufigen Sachwert, entsprechend dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses. Die Nebenanlagen (massiver Unterstand) sind wertmäßig in den Außenanlagen enthalten.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (225.426,95 €)	9.017,08 €
Summe	9.017,08 €

### Sachwertfaktor

In der Wertermittlungspraxis werden die Werte für Einfamilienhäuser in aller Regel nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Dieses Verfahren ist aber nur dann zur Verkehrswertermittlung geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (vorläufiger Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird (Ansatz des objektartspezifische Sachwertfaktors k).

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden.

Die Untersuchungen für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (einseitig angebaut) wurden in Sachsen-Anhalt differenziert vorgenommen. Die Auswertungen liegen im Grundstücksmarktbericht des Landes Sachsen-Anhalt vor.

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage und der objektspezifischen Besonderheiten eine Marktanpassung von -35 % für sachgerecht erachtet. Der Sachwertfaktor k beträgt demnach 0,65.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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 marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten: Dämmung oberste Geschossdecke	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mithilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Hinweis: Es besteht allgemeiner Renovierungs- und Instandhaltungszustand. Ein gesonderter Abzug erfolgt nicht, da dieser im üblichen Rahmen ausfällt.

#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **156.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und Nebenglass bebaute Grundstück in 39356 Flechtingen OT Behnsdorf, Alte Sorge 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Behnsdorf	413	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Behnsdorf	10	204

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2026 mit rd.

**156.000 €**

**in Worten: einhundertsechsfünzigtausend Euro**

geschätzt.

#### **Plausibilitätskontrolle**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt veröffentlicht regelmäßig aktuelle Daten zum Immobilienmarkt (Daten aus der Kaufpreissammlung).

So liegen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise (Gebädefaktoren) für einseitig angebaute EFH/ZFH (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) im Landkreis Börde (Dörfer) im Mittel bei 993,00 €/m<sup>2</sup> (alle Baualterklassen). Laut Auswertung sind die Wohnflächenpreise in 2024 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Dies entspricht den allgemeinen Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt, insbesondere bei älteren Gebäuden mit schlechterer energetischer Bilanz.

Laut Auskunft der on-geo-Vergleichsdatenbank liegen die Wohnflächenpreise in einem Umkreis von 17,5 km zwischen 637,00 €/m<sup>2</sup> und 931,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 770,00 €/m<sup>2</sup>.

Der ermittelte Wert wurde mit rund 156.000,00 € ermittelt, dies entspricht rd. 891,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-, Nutzfläche.

Der ermittelte Wert ist aufgrund der festgestellten Objekt- und Lageeigenschaften sowie der zeitlichen Entwicklung als objektbezogen plausibel einzustufen.

Im Hinblick auf die Spezifika des Bewertungsobjektes (Lage, Baujahr, Grundstücksgröße, Ausstattung, Zustand) ist der ermittelte Verkehrswert mit den vorgenannten Marktdaten ausreichend gestützt.

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

Brandenburg an der Havel, den 23.02.2026

---

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

### **BauGB:**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV:**

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

### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

### **GEG:**

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

### **EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **BewG:**

Bewertungsgesetz

### **BauO LSA:**

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Modernisierung/ Instandsetzung/ Umnutzung/ Sanierung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 23. Auflage
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage.

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 30.12.2025) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos (in der Internetversion keine Innenfotos vom Wohnhaus)
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)

**Anlage 4: Fotos**  
**Seite 1 von 11**

**Vorderansicht**

links im EG befindet sich im Anbau noch ein weiteres Zimmer zur EG-Wohnung



**Ansicht Bewertungsgrundstück von Süden mit Stallgebäude**



**Ansicht von Norden auf das Eckgrundstück**



**Anlage 4: Fotos**  
**Seite 2 von 11**

**Scheunenanbau von Norden mit 2 integrierten Garagen**



**Innenhof mit Scheune und separatem Partyraum**

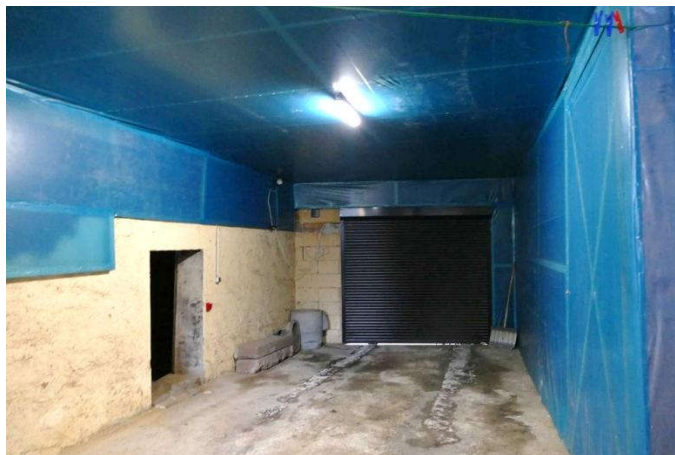


**ehemaliger Stall**  
(nur rechter Gebäudeteil)



**Anlage 4: Fotos**  
**Seite 10 von 11**

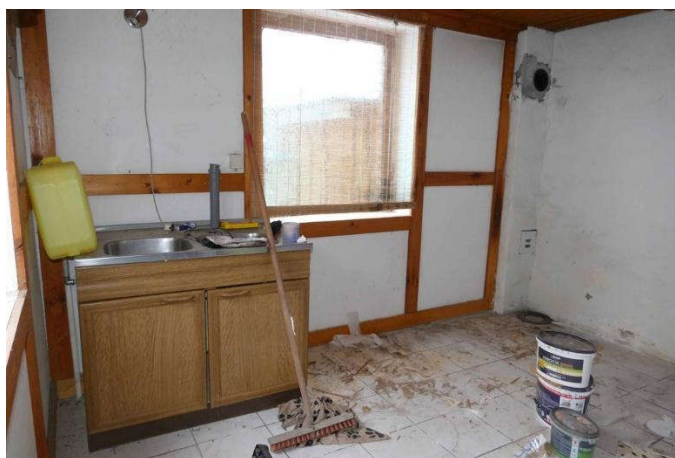
**Scheune mit Garage**



**Scheune mit Garage**



**Stallgebäude (EG)**



**Anlage 4: Fotos**  
**Seite 11 von 11**

**Stallgebäude DG**



**Partyraum im separaten Partygebäude  
(geschätzt 1995)**



**Straße "Alte Sorge in südliche Richtung mit  
Umfeld**

