G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74a, Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) für das

mit einem **Einfamilienhaus** und **Nebengebäuden** bebaute Grundstück

Bahnhofstraße 8 in **39343 Nordgermersleben**



Ausfertigung	**Geschäftsnummer**	**Wertermittlungsstichtag**
PDF	9 K 47/25	12.12.2025
Gutachtenfertigstellung	**Geschäftsnummer Sachverständiger**	**Qualitätsstichtag**
25.05.2026	0863/25	12.12.2025

Verkehrswert

Flur 18 Flurstück 96

Bahnhofstraße 8 in 39343 Nordgermersleben

81.000,00 €

(in Worten: einundachtzigtauasend Euro)

Zusammenfassung

Das Objekt ist ein Grundstück, welches mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** und weiteren **Nebengebäuden** (Garage, ehem. Stallgebäude) bebaut ist.

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil **Nordgermersleben** der Gemeinde Hohe Börde im Landkreis Börde im Bundesland Sachsen-Anhalt. Nordgermersleben mit ca. 672 Einwohnern liegt ca. 8 km östlich von Erxleben und ca. 12 km südwestlich der Stadt Haldensleben sowie in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B1, die eine direkte Verbindung nach Magdeburg (ca. 25 km entfernt) im Osten und in Richtung Haldensleben/Helmstedt im Westen herstellt. Nordgermersleben, ohne zentralörtliche Funktion, gehört zum ländlich geprägten Westteil der Gemeinde Hohe Börde, der sich am Südrand des Flechtlinger Höhenzugs befindet und durch funktional und städtebaulich von der Landwirtschaft geprägte Altdorfbereiche mit ergänzenden Neubaugebieten und großflächiger Agrarwirtschaft auszeichnet. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil selbst nicht oder nur in sehr eingeschränktem Umfang vorhanden. Im Ort gibt es eine Kindertageseinrichtung. In Nordgermersleben existiert ein Ökobad als Freibad zur Erholung. Eine Bushaltestelle an der Busstrecke Magdeburg – Rottmersleben bzw. Eisleben – Haldensleben befindet sich ca. 500 m entfernt vom Grundstück. Die Erreichbarkeit der übergeordneten Zentren ist jedoch primär durch den Individualverkehr gewährleistet. Die Bahnhofstraße ist eine innerörtliche Straße mit Anliegerverkehr. Gegenüber dem Grundstück befindet sich das Gelände eines Dachdeckerbetriebes, wodurch mit typischen, zeitweisen Immissionsbelastungen bei einer dörflichen Mischgebietsnutzung zu rechnen ist. Desweiteren sind aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Umgebung saisonale Geruchs- und Staubimmissionen aus der Landwirtschaft (Gülle, Ernte, Bodenbearbeitung) sowie Lärmimmissionen bei Sperrungen der Autobahn durch Umleitungsverkehr nicht auszuschließen. Für die vorliegende Nutzung wird die Lage im Kontext des lokalen Immobilienmarktes insgesamt als **einfache bis mittlere, dörfliche Wohnlage** eingeordnet.

Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom- und Telefonversorgung **ortsüblich erschlossen**.

Das Einfamilienhaus wurde angabegemäß ca. **1910** errichtet. Es stellt sich als bauzeittypisches partiell unterkellertes Massivgebäude mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,58 m, im DG ca. 2,29 m (Drempelhöhen bis ca. 0,93 m) sowie im KG ca. 1,69 m. Zu DDR-Zeiten wurde ein hofseitiger Wohnraum im Dachgeschoss als Zwerchhaus ausgebaut. Die Raumaufteilung besteht aus drei Wohnräumen (alles Durchgangsräume), einem Bad/WC (Durchgangsraum), einer Küche (Durchgangsraum), einem Abstellraum sowie einem Flur im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich vier Wohnräume sowie vier Abseiten-/Lagerräume. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume. Es handelt sich um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen, jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen. Die Geschosstreppe im Erdgeschoss ist sehr steil.

Es konnten folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Einfamilienhaus festgestellt werden:

- ca. 1992 Einbau zentrale (Öl)heizung mit Warmwasserbereitung sowie Wärmeverteil- und -abgabesystem
- ca. 1994 Erneuerung der Dacheindeckung mit Wärmedämmung und Dachflächenfenster
- ca. 1995 Modernisierung Innenausbau (Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Innentüren) (im Wesentlichen des Erdgeschosses)

- ca. 1995 Einbau Stahlkonstruktion (KG) zur Verbesserung der Statik (z. B. Absenkung Flur (EG))
- ca. 1997 Einbau isolierverglaster Kunststofffenster mit Außenjalousie
- ca. 1997 Erneuerung Außentüren und Eingangsbereich/-außentreppe/-überdachung
- ca. 1997 Modernisierung Bad/WC (EG) inkl. Elektrik
- ca. 2001 Erneuerung der Zaunanlage

Das Gebäude weist eine **teilweise nicht (mehr) zeitgemäße Ausstattung** auf. Die **Qualität der Ausstattung** wird als **einfach bis mittel** eingestuft. Das Gebäude weist darüber hinaus einen dem Alter entsprechenden **befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die umfangreichere Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich machen. Die Nutzung des Objektes erscheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefre**i“ zu klassifizieren. Es liegt kein verbrauchs- bzw. bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude vor. Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen, der vorgefundenen Anlagentechnik und des Umstandes, dass keine nennenswerten energetischen Modernisierungen stattgefunden haben bzw. die Zeitpunkte der Maßnahmendurchführungen länger zurückliegen, als **unterdurchschnittlich** bzw. **schlecht** einzustufen.

Objektart	Einfamilienhaus
Belegenheit	Bahnhofstraße 8, 39343 Nordgermersleben Flur 18, Flurstück 96
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag / Erstellungsdatum	12.12.2025 / 12.12.2025 / 25.05.2026
Grundstücksgröße	566 m² (→ Abs. 2.4.1)
Wohnfläche	ca. 154 m² (→ Anlage 1)
Pkw-Stellplätze	in Garage vorhanden (→ Abs. 2.4.2)
Mieter / Pächter	nicht vorhanden - Eigennutzung (→ Abs. 2.3.1)
Rechte / Belastungen / baubehördliche Beschränkungen	-
Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel	ca. 38.700 € (→ Abs. 2.4.7)
wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren (→ Abs. 3.1.2)
Sachwert	81.000 € (→ Abs. 3.3.5)
Ertragswert	- €
Vergleichswert	- €
Verkehrswert / Wohnflächenpreis	81.000 € (→ Abs. 3.4) / 526 €/m² (→ Abs. 3.4)
Bodenwert / Bodenwertanteil	11.300 € (→ Abs. 3.2) / 14,0 % (→ Abs. 3.4)

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **2**

Inhaltsverzeichnis **4**

1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht **6**

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation **10**

2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindekennzahlen 10

2.2. Marktsituation 12

2.3. Rechtliche Gegebenheiten 15

2.3.1. privatrechtliche Situation 15

2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation 16

2.4. Tatsächliche Eigenschaften 19

2.4.1. Form, Größe und topografische Lage 19

2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit 20

2.4.3. Erschließungszustand 21

2.4.4. Gebäude und Außenanlagen 22

2.4.5. Barrierefreiheit 26

2.4.6. Energetischer Zustand 26

2.4.7. Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel 28

2.4.8. Restnutzungsdauer 31

2.5. Künftige Entwicklungen 34

3. Ermittlung des Verkehrswertes **36**

3.1. Grundlagen 36

3.1.1. Definition des Verkehrswertes 36

3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens 36

3.1.3. Ablauf der Wertermittlungsverfahren 37

3.1.4. Modellkonformität 38

3.1.5. Modellansätze und -parameter 39

3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40–43 42

3.3. Sachwertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35–39 45

3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten) 46

3.3.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten) 54

3.3.3. Marktanpassung bzw. Sachwertfaktor (Eingangsdaten) 54

3.3.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten) 56
3.3.5. Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39 58
3.4. Verkehrswert 59
4. Literatur und Rechtsgrundlagen 62
Anlage 1 - Wohnflächenberechnung 63
Anlage 2 - Übersichtskarte 64
Anlage 3 - Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen 65
Anlage 4 - Regionalkarte 66
Anlage 5 - Stadtplan 67
Anlage 6 - Mikrolage 68
Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem 69
Anlage 8 - Lage- und Grundrissskizzen 70
Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse 73
Anlage 10 - Baulastenauskunft 74
Anlage 11 - Altlastenauskunft 75
Anlage 12 - Denkmalschutzauskunft 76
Anlage 13 - Planungsrechtliche Auskunft 77
Anlage 14 - Fotodokumentation 80

Diese Verkehrswertermittlung umfasst **83** Seiten. Je eine Ausfertigung für:

1.	Amtsgericht Haldensleben
2.	Amtsgericht Haldensleben
3.	Amtsgericht Haldensleben (ungebunden)
4.	**---**
PDF	Amtsgericht Haldensleben ((anonymisierte) Internet-Version des Verkehrswertgutachtens ohne Signatur)

© Urheberschutz: Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten.

Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Haldensleben - Auftrag durch Beschluss vom 24.09.2024
Eigentümer(in):	
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft 9 K 47/25
Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:	05.11.2025 09.00 – 09.20 Uhr (Außenbesichtigung) 12.12.2025 09.00 – 10.20 Uhr (Innen- und Außenbesichtigung)
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	12.12.2025
Teilnehmer(in) am Ortstermin:	--- (Antragsgegnerin), --- (Antragstellerin), --- (--- der Antragsgegnerin) sowie Dipl.-Ing. --- am 05.11.2025 und 12.12.2025 Die sonstigen Verfahrensbeteiligten verzichteten trotz fristgerechter Einladung auf eine Teilnahme am Ortstermin (entweder ausdrücklich oder durch Nichterscheinen).
Objekt:	Grundstück mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut
Belegenheit:	**Bahnhofstraße 8** in **39343 Nordgermersleben**

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von Nordgermersleben, Blatt 1190, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	18	96	Bahnhofstraße 8	566 m²

Grundbucheintragungen:	Abteilung II (→ Abs. 2.3.1) lfd. Nr. 1 - Zwangsversteigerungsvermerk
Mieter(in) / Pächter(in):	zum Bewertungsstichtag sind angabegemäß **keine** Miet- oder Pachtverhältnisse vorhanden - das Grundstück wird von der Antragsgegnerin genutzt
Verwalter(in):	zum Bewertungsstichtag besteht angabegemäß **keine** (Zwangs)Verwaltung
Gewerbe, Maschinen und Betriebseinrichtungen:	zum Bewertungsstichtag ist **keine** Gewerbenutzung festgestellt worden

Zubehör (§ 97 BauGB)	zum Bewertungsstichtag wurde **kein** Zubehör festgestellt bzw. ist vorhandenen Gegenständen mit einer möglichen Zubehöreigenschaft kein beizumessender Wert zuzuordnen
Hausschwamm:	zum Bewertungsstichtag wurde augenscheinlich **kein** Hausschwammbefall festgestellt
Gebäudeversicherung:	es ist angabegemäß eine Wohngebäudeversicherung für das Grundstück **vorhanden** *Hinsichtlich Gegenstand und Inhalt der Versicherung wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf das dem Gutachten separat beigefügte Begleitschreiben an das Vollstreckungsgericht verwiesen.*
Energieausweis:	es existiert angabegemäß **kein** verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude
baubehördliche Beschränkungen:	es sind auskunftsgemäß **keine** baubehördlichen Beschränkungen (Denkmalschutz, Baulasten, Altlasten) vorhanden
nicht eingetragene Rechte / Belastungen und Nutzungsrechte Dritter:	werterhöhende Rechte oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes (z.B. Überbau) sind **nicht bekannt** geworden

Hinweise zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **12.12.2025** (= Tag der Ortsbesichtigung) als Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes. Sämtliche im Gutachten dokumentierten wertrelevanten Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts sowie Wertermittlungsansätze basieren auf dem genannten Stichtag.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes, von Bauteilen, Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.[1]

[1] Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Alle Feststellungen von mir erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die mir gegeben worden sind, bzw. auf vorhandenen Unterlagen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Alle gemachten Angaben durch die Beteiligten werden nach meiner Einschätzung/Wertung als richtig unterstellt.

Es konnte das komplette Grundstück besichtigt und alle baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Im Bereich des Dachgeschosses des Einfamilienhauses konnten zwei Abseitenräume nicht in Augenschein genommen werden. Das Objekt und das Grundstück konnten somit in einem für diese Wertermittlung angemessenen Umfang innen und außen besichtigt werden.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mithilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Es sind deshalb auch geringfügige Abweichungen bei der Darstellung im zweistelligen Nachkommabereich möglich, die jedoch keinen Werteinfluss haben.

Zur sachgerechten Gutachtenerstattung sind Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden. Sollte das Vollstreckungsgericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

Unterlagen

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

- schriftlich erteilter Auftrag vom 25.09.2024 durch Beschluss vom 24.09.2025
- Grundbuchauszug von Nordgermersleben, Blatt 1190 vom 08.08.2025

Von den Verfahrensbeteiligten wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- keine

Weiterhin wurden die folgenden Unterlagen, Informationen und Erkundigungen herangezogen:

- die am 05.11.2025 und 12.12.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen
- die im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Rauminhalte und Flächen
- die bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, betreffend der Nutzungsart des Objektes
- Auszug aus dem Geobasisinformationssystem vom 10.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.10.2025

- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 10.02.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.10.2025
- telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu vorliegenden Vergleichspreisen in der Kaufpreissammlung vom 12.12.2025
- planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Hohe Börde vom 02.03.2026
- Bodenrichtwertauskunft (online) vom 12.12.2025 über Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Auskunft zu Bauunterlagen durch das Kreisarchiv des Landkreises Börde am 09.10.2025
- Standortunterlagen (Karten, Marktdaten usw.) durch on-geo GmbH vom 20.05.2026

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen, Merkmalen beschrieben.

2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindekennzahlen

Makrolage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil **Nordgermersleben** der **Gemeinde Hohe Börde** im **Landkreis Börde** im **Bundesland Sachsen-Anhalt**.

Der Landkreis Börde ist dem ländlichen Raum zuzuordnen, weist jedoch aufgrund seiner Lage zwischen den Oberzentren Magdeburg (ca. 15–20 km östlich) und Haldensleben (ca. 15 km nördlich) eine überdurchschnittliche Verflechtungsintensität mit urbanen Funktionszentren auf. Der Landkreis Börde ist der flächenmäßig zweitgrößte Landkreis in Sachsen-Anhalt und liegt westlich der Landeshauptstadt Magdeburg.

Nordgermersleben mit ca. **672 Einwohnern** (Stand: 11.06.2025)[2] selbst ist ein kleines Dorf **ohne zentralörtliche Funktion** und dem Grundzentrum der Gemeinde Hohe Börde zugeordnet.

Die **Bevölkerungsentwicklung**[3] im Landkreis Börde war im Zeitraum **2013–2022** durch einen leichten Rückgang der Einwohnerzahlen (ca. –1,63 %) gekennzeichnet. Für die Gemeinde Hohe Börde insgesamt ist im gleichen Zeitraum ein Einwohnerzuwachs von ca. 4,5 % zu verzeichnen, wobei davon ca. **0,4 %** auf Nordgermersleben entfallen.

Der Landkreis Börde verfügt über eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur. Die Landwirtschaft auf den ertragreichen Bördeböden – zu den ertragreichsten in Deutschland – bildet eine wesentliche Grundlage; das Ernährungsgewerbe ist die umsatzstärkste Branche im Land Sachsen-Anhalt.[4] Daneben sind Glas-, Keramik- und Baustoffindustrie sowie Windenergie (über 310 Windkraftanlagen im Landkreis, Spitzenstellung in Sachsen-Anhalt) wirtschaftlich bedeutsam. Die Nähe zum Oberzentrum Magdeburg ermöglicht eine breite Arbeitnehmerverflechtung. Die **Kaufkraft** in Nordgermersleben mit **25.387 €/Einwohner**[5] liegt unterhalb der Kaufkraft der Gemeinde Hohe Börde (27.911 €/Einwohner), der des Landkreises Börde (26.566 €/Einwohner)[6] sowie unter dem Bundesdurchschnitt (28.452 €/Einwohner), jedoch über dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts (25.094 €/Einwohner). Die **Arbeitslosenquote** im Dezember 2025 beträgt im Landkreis Börde ca. **6,0 %** und liegt damit unter der des Landes Sachsen-Anhalt mit 8,0 %.[7]

---

[2] https://epaper.wittich.de/frontend/mvc/catalog/by-name/2713/2713_6_2025 (aufgerufen am 15.05.2026)

[3] Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) GEMEINDE HOHE BÖRDE 2023; S. 18

[4] https://www.landkreis-boerde.de/landkreis/ueber-den-landkreis (aufgerufen am 15.05.2026)

[5] Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

[6] https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2025/k_November/337-Verfügbares_Einkommen_2023.pdf (aufgerufen am 15.05.2026)

[7] https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Sachsen-Anhalt.html;jsessionid=D6FE906476B1A2364E5EDEE76E38240D?nn=25856&year_month=202604 (aufgerufen am 15.05.2026)

Nordgermersleben liegt ca. 8 km östlich von Erxleben und ca. 12 km südwestlich der Stadt Haldensleben sowie in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B1, die eine direkte Verbindung nach Magdeburg (ca. 25 km entfernt) im Osten und in Richtung Haldensleben/Helmstedt im Westen herstellt. Die Autobahn A 2 (Hannover–Berlin) ist über die Anschlussstelle Bornstedt in ca. 5 km bzw. über die Anschlussstelle Eisleben in ca. 7 km Entfernung erreichbar und stellt die überregionale Straßenanbindung sicher. Der nächste Fernbahnhof befindet sich in Magdeburg (Hauptbahnhof).

Mesolage

Nordgermersleben gehört zum ländlich geprägten Westteil der Gemeinde Hohe Börde, der sich am Südrand des Flechtlinger Höhenzugs befindet und durch funktional und städtebaulich von der Landwirtschaft geprägte Altdorfbereiche mit ergänzenden Neubaugebieten und großflächiger Agrarwirtschaft auszeichnet. Der Ort umfasst neben dem eigentlichen Ortsgebiet die Ortsteile Tundersleben und Brumby, die beide an der Bundesstraße 1 liegen.

Nordgermersleben ist durch eine kleinteilige, überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, die typisch für ländliche Siedlungen in der Börderegion ist. Landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen unmittelbar an den Siedlungsbereich. Gewerbliche Nutzungen sind im Ort selbst in untergeordnetem Umfang vorhanden. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil selbst nicht oder nur in sehr eingeschränktem Umfang vorhanden; die Grundversorgung ist auf umliegende Orte und insbesondere auf die besser ausgestatteten Ortsteile der Gemeinde Hohe Börde oder z. B. Erxleben sowie auf Haldensleben bzw. Magdeburg ausgerichtet.

Im Ort gibt es eine Kindertageseinrichtung. Die Grundschule befindet sich in Bebertal und eine Sekundarschule in Erxleben. Weiterführende Schulen sind z. B. in Haldensleben vorhanden. In Nordgermersleben existiert ein Ökobad als Freibad zur Erholung – hier ist die Erweiterung des Angebots mit Wasserrutsche und Caravanstellplatz geplant.[8]

Ärztliche und zahnärztliche Versorgung sind im Ortsteil selbst nicht (mehr) vorhanden; die nächsten Praxen befinden sich in den Nachbarorten oder in Haldensleben bzw. Magdeburg. Ein Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung ist in Haldensleben vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist als grundlegend zu bezeichnen. Nordgermersleben ist an die Busstrecke Magdeburg – Rottmersleben sowie Eisleben – Haldensleben angebunden. Die Erreichbarkeit der übergeordneten Zentren ist jedoch primär durch den Individualverkehr gewährleistet.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Bahnhofstraße 8 in Nordgermersleben, die sich im historischen Ortskern befindet.

Der Bereich der Bahnhofstraße stellt sich in einem dörflichen Charakter mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in aufgelockerter Struktur dar. Freiflächen und Gärten sowie landwirtschaftliche Gebäude oder Nutzflächen sind in der Regel vorhanden.

Die Bahnhofstraße ist eine innerörtliche Straße mit Anliegerverkehr. Eine nennenswerte Verkehrsbelastung ist dadurch nicht anzunehmen. Gegenüber dem Grundstück befindet sich das Gelände eines Dachdeckerbetriebes, wodurch mit typischen, zeitweisen Immissionsbelastungen bei einer dörflichen Mischgebietsnutzung zu rechnen ist. Desweiteren sind aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Umgebung saisonale Geruchs- und Staubimmissionen aus der Landwirtschaft (Gülle, Ernte, Bodenbearbeitung) sowie Lärmimmissionen bei Sperrungen der Autobahn durch Umleitungsverkehr nicht auszuschließen.

Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 500 m entfernt.

[8] Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) GEMEINDE HOHE BÖRDE 2023; S. 48

Für die vorliegende Nutzung schätze ich die Lage im Kontext des lokalen Immobilienmarktes insgesamt als **einfache bis mittlere, dörfliche Wohnlage** ein.[9] Die ländliche Prägung, die eingeschränkte Infrastruktur und die begrenzte Nachfragebreite sind dabei die wesentlichen wertbestimmenden Lagemerkmale. Die Nähe zum Oberzentrum Magdeburg und die gute Individualverkehrsanbindung stellen die wesentlichen positiven Lagefaktoren dar, die eine vollständige Einstufung in die unterste Lagekategorie verhindern.

2.2. Marktsituation

Auf Basis amtlicher Quellen (u. a. Zensus 2022 (veröffentlicht 2024), ZIA-Frühjahrsgutachten, Bundesbank-Zinsen) sind bezogen auf Wohn- und Gewerbemärkte, **Zins- und Kostenentwicklungen**, **demografische Trends** sowie **regulatorische Rahmenbedingungen** Folgendes festzustellen:

- in vielen Teilmärkten überwiegend konstante bis leicht fallende Preise bei Kaufobjekten seit 2023,
- moderat steigende bzw. stabile Bestandsmieten,
- deutliche Nebenkosten- und Energiepreissteigerungen,
- merklicher Einfluss gestiegener Zinsen auf Nachfrage, Kalkulation und Immobilienwerte,
- sowie zunehmende Bedeutung von Energieeffizienz, CO_2-Bepreisung und kommunaler Wärmeplanung für Erträge, Finanzierung und Preise

In Mitteldeutschland (insbesondere Sachsen-Anhalt) ist der **Wohnungsmarkt nicht angespannt**, mit **Durchschnittsmieten und Durchschnittspreisen**, die sich **deutlich unter dem Bundesdurchschnitt** befinden.

Die **Preisentwicklung** wird dabei neben der **Zinssituation** hauptsächlich von der **verkehrlichen, digitalen und sozialen Infrastruktur** bestimmt.

Zu den **unsicheren Entwicklungsprognosen** gehören:

- erhebliche Baukostenerhöhungen und eingeschränkte Material- und Handwerkerverfügbarkeit
- Leitzinsanpassungen und Zinsanstiege dämmen die Nachfrage nach Immobilien
- (staatliche) Energiepreisentwicklung erhöht die Wohnkosten und reduziert die Mietrenditen, auch durch die Teilung der CO_2-Abgabe seit 2023 und die energetischen Anforderungen der anstehenden GMG-Novelle 2026
- staatliche Preiseingriffe reduzieren die Investitionsbereitschaft, auch für sinnvolle energetische Maßnahmen

Die Entwicklung des **EZB-Leitzinses** im Zeitraum von 1999 bis Ende 2025 ist insbesondere durch eine ca. 6 Jahre andauernde Nullzinsphase (2016–2022) sowie einen anschließenden Anstieg bis etwa 4,5 % im September 2023 gekennzeichnet. Zuletzt erfolgte eine **Stabilisierung um ca. 2,15 %** seit etwa einem Jahr, wobei eine Rückkehr zu Nullzinsen als unwahrscheinlich angesehen wird.

[9] Die Bewertung wird gestützt durch die Bodenrichtwerte für Nordgermersleben. Dieser liegt für die Region um Nordgermersleben in einem Bereich von 10,00 €/m² bis 40 €/m² (Stand 2025) – das Bewertungsgrundstück weist einen Bodenrichtwert von 20 €/m² auf. Dies bestätigt eine einfache/mittlere Wohnlage innerhalb der Gemeinde.

Die **Wohnungsbauzinsen**, die zur Niedrigzinsphase ca. 1–2 % betrugen, sind danach rasch auf bis zu 4,4 % angestiegen. Aktuell betragen diese etwa **3,5–4,0 %**. Höhere Zinsen belasten generell die Neubau- und Sanierungstätigkeiten und mindern die Nachfrage und unter Umständen den Wert bei Immobilien-Transaktionen. Erschwerend kommt hinzu, dass Banken zunehmend ESG-Kriterien und energetisch ineffiziente Objekte durch Zinsaufschläge berücksichtigen.

Der vdpResearch Immobilienpreisindex [10] (herausgegeben vom Verband deutscher Pfandbriefbanken, vdp) ist ein anerkannter Marktindikator für die Preisentwicklung auf dem **deutschen Immobilienmarkt**, da dieser u. a. auf der Basis realer Transaktionsdaten der Pfandbriefbanken erstellt und nach der hedonischen Methode abgeleitet wird, bei der qualitative Unterschiede zwischen den verglichenen Objekten – wie Lage, Gebäudealter, Ausstattungsstandard und Wohnfläche – rechnerisch herausgerechnet werden, sodass der Index eine Preisänderung abbildet, die unabhängig von Verschiebungen in der Qualitätsstruktur des Transaktionsgeschehens ist – also eine „reine“ Preisveränderung misst.

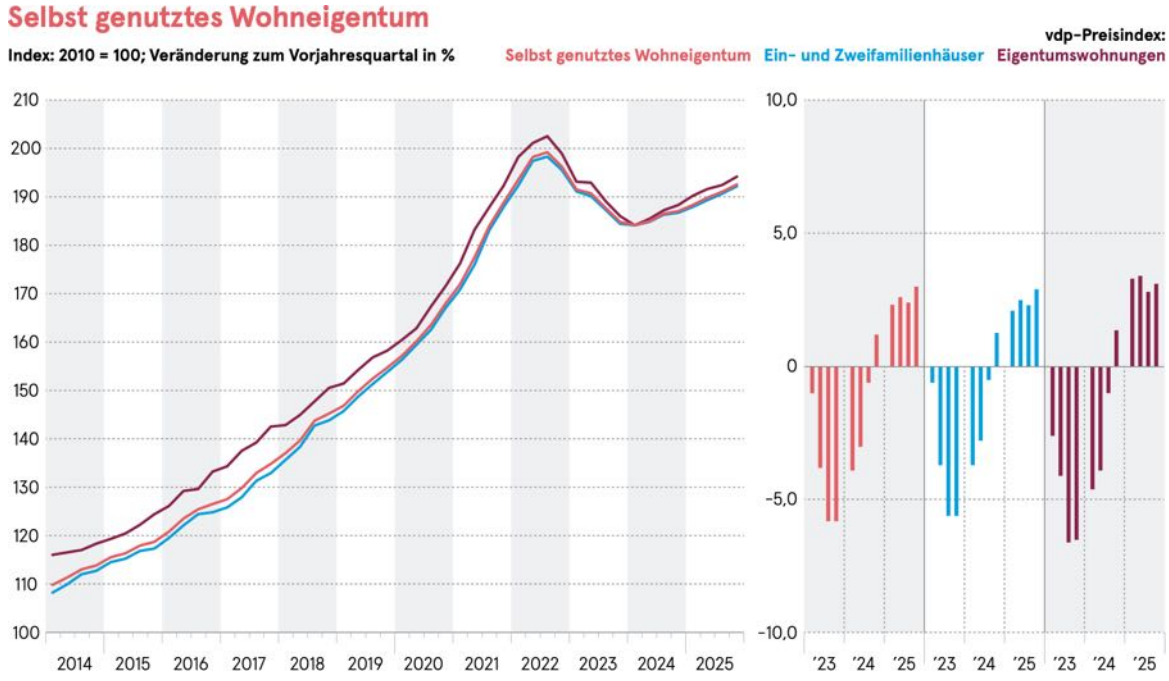


Abb. 1: vdp-Immobilienpreisindex

Es ist erkennbar, dass nach dem markanten Preiskorrekturzyklus der Jahre 2022 und 2023, der durch den abrupten Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus infolge der geldpolitischen Straffungsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank ausgelöst wurde, der vdpResearch Immobilienpreisindex für das Gesamtjahr 2024 sowie für das erste Quartal 2025 eine zunehmende Marktstabilisierung signalisiert. Im Bereich der **Wohnimmobilien** zeichnet sich eine **moderate Erholung** ab, die sich in leicht positiven Indexveränderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal niederschlägt.

[10] https://www.pfandbrief.de/wp-content/uploads/2025/11/vdp_Index_Q4-2025_DE_2026_02_04.pdf (aufgerufen am 18.03.2026)

Regional ist die Marktentwicklung im Landkreis Börde durch zwei gegenläufige Sondereinflüsse geprägt: Einerseits wirkt die unmittelbare Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Magdeburg über Pendler- und Eigenheimnachfrage marktstützend, andererseits hat der Rückzug von Intel aus der ursprünglich geplanten Halbleiterfabrik im Sommer 2025 die zuvor entstandenen, teils euphorischen Preiserwartungen im Umland gedämpft.[11]

Der **Gutachterausschuss** veröffentlichte in seinem Dashbord[12] für das Jahr 2025 einen mittleren Vergleichspreis von **722 €/m²** Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1949 sowie der Lage in Dörfern im Landkreis Börde.

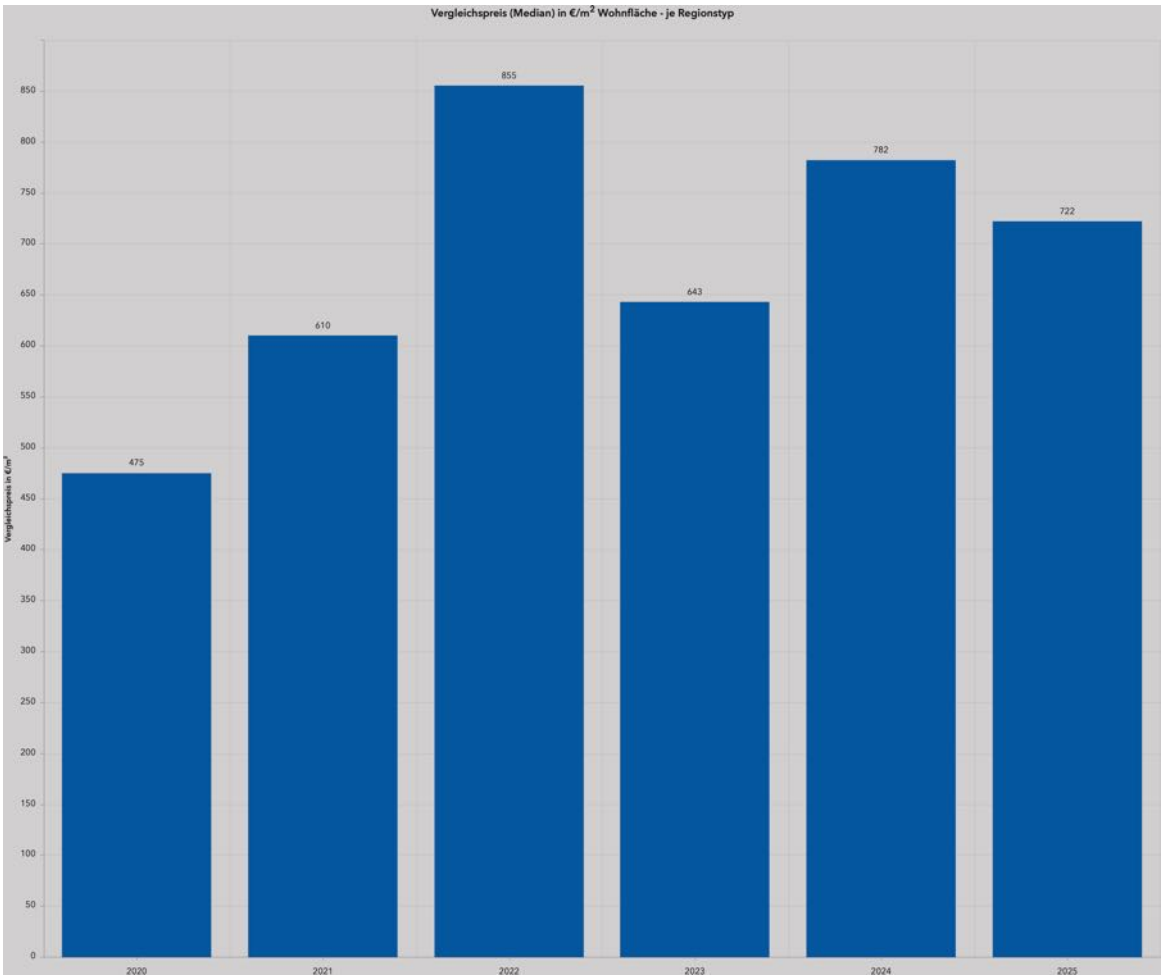


Abb. 2: Entwicklung Wohnflächenpreise (GAA)

[11] https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien-wohnen/bauen-kaufen/magdeburg-nach-intel-aus-hoffnung-auf-neue-grossansiedlungen-accg-110703027.html (aufgerufen am 18.03.2026)

[12] https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/0ade0986a163420-ca3d177ce76ec2829 (aufgerufen am 20.05.2026)

Der Grundstücksmarkt für Einfamilienhäuser in Nordgermersleben ist als **Käufermarkt** einzustufen. Die Nachfrage ist strukturell auf einen engen Interessentenkreis begrenzt, der sich im Wesentlichen aus Pendlerhaushalten mit Pkw-Verfügbarkeit und ausgeprägter Affinität zur ländlichen Wohnlage zusammensetzt. Ursächlich hierfür sind die fehlende wohnortnahe Nahversorgung, das sehr eingeschränkte ÖPNV-Angebot sowie das Fehlen sozialer und medizinischer Infrastruktur im Ortsteil selbst. Gleichzeitig ist das Angebot an Wohnimmobilien in ländlichen Kleinortsteilen dieser Prägung – bedingt durch demographisch bedingten Generationenwechsel, Erbschaften und Altersumzüge – strukturell als stabil bis zunehmend einzuschätzen. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ist damit zugunsten der Käuferseite verschoben.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Unter den rechtlichen Gegebenheiten versteht man die Bindung des Grundstückes an das private und öffentliche Recht.

2.3.1. privatrechtliche Situation

Hinweis:	*Es werden bei dieser Verkehrswertermittlung auf Grund versteigerungsrechtlicher Bedingungen keine Rechte bzw. Belastungen berücksichtigt. Das bedeutet, dass das Grundstück bzw. Erbbaurecht als Gegenstand der Versteigerung im Sinne der §§ 55, 20 ZVG bewertet wird.*
Abt. II des Grundbuchs:	In **Abteilung II** des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten (aus Datenschutzgründen werden die Eintragungen in dem Grundbuch-Blatt nur verkürzt wiedergegeben):
	lfd. Nr. 1 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 47/25)
	Der Vermerk hat **keinen Werteinfluss**, da er nach der Zwangsversteigerung von Amts wegen gelöscht wird.
Abt. III Grundbuch:	Im Normalfall einer Verkehrswertermittlung sind diese ohne Bedeutung für den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Die ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Vollstreckungsgericht gewürdigt und bleiben für die Verkehrswertermittlung generell unberücksichtigt. Im Übrigen wird auch zur Wahrung einschlägiger datenschutzrechtlicher Vorgaben darauf verzichtet, die Eintragungen in der Dritten Abteilung wiederzugeben.
Bodenordnungsverfahren (Sanierung / Umlegung / Enteignung)	Gemäß Auskunft der Gemeinde Hohe Börde (→ Anlage 13) ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte / Belastungen:

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind **nicht bekannt** geworden.

Die auf dem Grundstück vorhandenen duldungspflichtigen, der grundstückseigenen Versorgung dienenden Leitungen örtlicher Leitungsbetreiber bedürfen keiner dinglichen Sicherung.

Es sind weiterhin zum Teil wechselseitige Grenzbebauungen vorhanden (z.B. Grenzwände, Anbau und benachbarte Nebengebäude). Die Bauweise ist ortsüblich und für die Bodenrichtwertzone typisch, so dass keine gesonderte Berücksichtigung erforderlich ist.

Miet- / Pachtverhältnisse:

Es bestehen angabegemäß **keine** Miet- oder Pachtverhältnisse - das Objekt wird durch die Antragsgegnerin zu Wohnzwecken genutzt.

2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde (→ Anlage 12) ist das Grundstück **nicht** im Denkmalverzeichnis erfasst.

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Börde (→ Anlage 10) liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Börde (→ Anlage 11) liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Altlastenverzeichnis vor.

Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder in den Baulichkeiten untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstituten ausgeübt werden kann. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den vorliegenden Unterlagen nicht enthalten. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB) (vorbereitende Bauleitplanung):

Gemäß Auskunft der Gemeinde Hohe Börde (→ Anlage 13) befindet sich das Grundstück in einem Flächennutzungsplan und wird als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich noch kein unmittelbares Baurecht, da dieser keine Rechtsnorm darstellt, sondern lediglich eine verwaltungsinterne Maßnahme eigener Art, die die Gemeinde bei der Aufstellung ihrer B-Pläne bindet. Baurecht wird entweder durch einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan; vgl. § 30 BauGB) erzeugt oder ergibt sich für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – sofern ein Bebauungsplan noch nicht erstellt wurde – aus § 34 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 BauGB) (verbindliche Bauleitplanung):

Ein Bebauungsplan (B-Plan) ist eine gemeindliche Satzung, die als Rechtsnorm gegenüber jedermann gilt und „Parzellenscharf" für jedes Grundstück seines Plangebiets festsetzt, was bauplanungsrechtlich erlaubt ist. Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht jedoch **kein** (qualifizierter) Bebauungsplan.

Mangels fehlender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan kann daher die Zulässigkeit von Bauvorhaben allein nach den entsprechenden Vorschriften des BauGB beurteilt werden. So sind für die im „Zusammenhang bebauten Ortsteile“ der § 34 BauGB und für das Bauen im „Außenbereich“ der § 35 BauGB heranzuziehen.

Gemäß der Auskunft der Gemeinde Hohe Börde befindet sich das Grundstück im Innenbereich (§ 34 BauGB). Nach § 34 (1) sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 34 (2) beurteilt sich die Zulässigkeit der Vorhaben allein nach der näheren Umgebung, wenn deren Eigenart einem definierten Baugebiet [im Sinne § 5 (2) BauGB und in der Folge den Festlegungen der Baunutzungsverordnung – BauNVO – insbesondere § 17 BauNVO] entspricht.

Es ist für das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag zu unterstellen, dass es sich entsprechend der Lage um eine **Baufläche** in einem **Mischgebiet** handelt, in dem Nutzungen zulässig sind, die der zum Besichtigungstermin vorgefundenen entsprechen.

Eine weitere Bebauung des Grundstücks ist nach Art, Größe und Lage der bestehenden Bebauungen augenscheinlich auf die Errichtung von Nebengebäuden begrenzt.

Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit eventuell vorhandenen Bauzeichnungen und -genehmigungen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle und formelle **Legalität** der baulichen Anlagen und Nutzungen **vorausgesetzt**.

weitere Satzungen und Baugebote:	Es wird davon ausgegangen, dass **keine** Erhaltungssatzungen i.S.d. §§ 172–174 oder städtebauliche Gebote i. S. d. §§ 175–179 BauGB vorliegen. Gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Gemeinde Hohe Börde nicht bekannt.
Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hohe Börde (→ Anlage 13) befindet sich das Grundstück in **keinem** Landschafts-, Natur- und Gewässerschutzgebiet.
Hochwasser(schutz) / Naturgefahren:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hohe Börde (→ Anlage 13) befindet sich das Grundstück in **keinem** von Hochwasser gefährdeten Gebiet.
Entwicklungszustand:	Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „**erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet**“. ***Insgesamt kann die Zulässigkeit von Bauvorhaben nur anhand der Prüfung im Einzelfall entschieden werden.***
Beitrags- und Abgabensituation:	Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend. Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Bahnhofstraße“ nach Auskunft der Gemeinde Hohe Börde als **endgültig erschlossen** im Sinne des Baugesetzbuches.

In Sachsen-Anhalt wurden die Straßenausbaubeiträge rückwirkend zum 1. Januar 2020 abgeschafft. Das bedeutet, dass Gemeinden seit diesem Datum keine Beiträge von Eigentümern für den Ausbau, die Verbesserung oder Erneuerung von Straßen mehr erheben dürfen, wenn die Beitragspflicht nach dem 31. Dezember 2019 entstanden ist. Durch die Anwendung des BauGB können für Grundstückseigentümer grundsätzlich weitere Aufwendungen (z. B. **Erschließungsbeiträge**) entstehen, die im vorliegenden Fall nicht zu erkennen sind bzw. nach Auskunft der Gemeinde Hohe Börde kurz- und mittelfristig **nicht entstehen**.

Gemäß den Auskünften der Gemeinde Hohe Börde (→ Anlage 13) sind auch **keine rückständigen Erschließungsbeiträge** gem. § 127 ff. BauGB bekannt.

Gegebenenfalls wird davon ausgegangen, dass valutierende „öffentliche Lasten“ bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den oder die Beitragsgläubiger ausgeglichen werden bzw. die Forderungen im Rahmen des „geringsten Gebotes“ im Zwangsversteigerungsverfahren befriedigt werden.

2.4. Tatsächliche Eigenschaften

2.4.1. Form, Größe und topografische Lage

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar. Beim Ortsaufmaß wurde eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Lage, der Bebauung und der Grundstücksgrenzen mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen festgestellt.

Das 566 m² große Grundstück ist insgesamt polygonal – jedoch annähernd trapezförmig geformt (→ Anlage 7). Die Straßenfrontlänge an der „Bahnhofstraße“ beträgt ca. 22,5 m und nimmt über die Grundstückstiefen von ca. 29 bis 33 m bis auf ca. 13,5 m ab.

Die topografische Lage ist augenscheinlich annähernd eben.

Das Grundstück wird im Norden durch die „Bahnhofstraße“ respektive einen Gehweg und Straßenbegleitgrünstreifen begrenzt. Im Osten und Westen schließen sich annähernd gleichartig bebaute Einfamilienhausgrundstücke an. Im Süden grenzt die rückwärtige Grün-/Gartenfläche eines weiteren bebauten Einfamilienhausgrundstückes an.

2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

Auf dem Grundstück befinden sich im Wesentlichen folgende bauliche Anlagen mit den angegebenen Nutzungen (→ Anlage 8):

- Einfamilienhaus → Wohnnutzung mit ca. 154 m² Wohnfläche (→ Anlage 1)
- Garage → Lagernutzung mit ca. 18 m² Nutzfläche
- (ehemaliges) Stallgebäude mit rückwärtigem Hühnerstallanbau → Heizung und Lagernutzung mit ca. 80 m² Nutzfläche

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich traufständig ca. 3 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Dieser Bereich ist als eingefriedeter Vorgarten mit Solitärbepflanzungen ausgebildet und dient als straßenseitiger Zugang zum Wohnhaus. Hier befindet sich auch noch die ehemalige unterirdische Klärgrube. Entlang der westlichen Giebelseite des Wohnhauses befindet sich eine ca. 3 m breite Zufahrt zum Grundstück. An die östliche Giebelseite des Wohnhauses wurde die Garage angebaut, die vom Hof aus befahrbar ist.

Das rückwärtige, parallel zum Wohnhaus verlaufende ehemalige Stallgebäude umschließt den befestigten Hofbereich, über den das Einfamilienhaus zusätzlich begehbar ist. Hinter dem ehemaligen Stallgebäude befinden sich ein kleinerer Hühnerstallanbau sowie der Grünflächen- bzw. Gartenbereich.

Das Einfamilienhaus wird angabegemäß zu Wohnzwecken (eigen)genutzt.

Gebäudenahe Bereiche, der Hofbereich, Zuwegungen und die Zufahrt sind mit Betonsteinpflaster und Gehwegplatten aus Beton befestigt.

Der Bereich hinter dem ehemaligen Stallgebäude ist weitestgehend unbefestigt und als Grünfläche (mit Solitärpflanzungen) angelegt.

Das Grundstück wird durch Grenzbebauungen, partiell durch Mauern sowie einfache Zaunanlagen eingefriedet.

Eine überdachte Pkw-Stellplatzmöglichkeit ist auf dem Grundstück im Bereich der Garage vorhanden.

Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen stellen sich in einem befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand dar. Der Grünflächenbereich hinter dem Nebengebäude stellt sich in einem wild bewachsenen / verwilderten Zustand dar. Es ist ein umfangreicher Instandhaltungsstau erkennbar.

Ausgehend von der Gebäudeart und der Grundrissgestaltung ist für das Einfamilienhaus grundsätzlich eine Nutzung zu Wohnzwecken (**wohnwirtschaftliche Nutzung**) als nachhaltige Nutzung zu unterstellen und keine Renditeerwartung vorauszusetzen.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird ein Zustand des Objektes unterstellt, der die nachhaltige Nutzbarkeit gewährleistet. Diese Überlegungen werden berücksichtigt, indem Herstellungskosten und Alterskorrekturen angesetzt werden, wie sie sich bei einem (fiktiv) instand gesetzten Gebäude ergeben würden. Die anfallenden Kosten für die Beseitigung der Instandhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.

Die **Drittverwendungsfähigkeit** der Immobilie wird unterstellt, wenn

- eine anderweitige Nutzung ohne wesentliche Umbaumaßnahmen möglich ist oder
- bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung auch in Zukunft gegeben ist.

Die Drittverwendungsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit des Bewertungsobjekts, unabhängig von der bisherigen, eigentümerbezogenen Nutzung auch durch einen marktüblichen Dritten wirtschaftlich sinnvoll und rechtlich zulässig genutzt werden zu können. Drittverwendung im engeren Sinne ist die Möglichkeit, eine Immobilie zu einem beliebigen Zeitpunkt einer anderen Nutzung zuzuführen. Dabei sollte der Kostenaufwand zur Umnutzung gering sein. Dies folgt der Überlegung, dass die Nutzung der Immobilie während der gesamten wirtschaftlichen (Rest-)Nutzungsdauer möglichst störungsfrei erfolgen sollte.

Die Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen der vorhandenen Nutzung gegeben.

Die **Vermietbarkeit, Verwert- / Veräußerbarkeit** wird aufgrund der in Abs. 2.2 beschriebenen Marktsituation sowie des baulichen Zustandes als

sehr schlecht - schlecht - **ausreichend** - mittelmäßig / normal - gut - sehr gut

beurteilt.

2.4.3. Erschließungszustand

Das Grundstück wird durch die „Bahnhofstraße“, deren Fahrbahn im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit einem Asphaltbelag befestigt ist, erschlossen. Befestigte Gehwege sind vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung und ein Straßenbegleitgrünstreifen sind ebenfalls vorhanden.

Das Grundstück befindet sich nach Auskunft der Gemeinde Hohe Börde an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Straße. Eine Zufahrt zum Wertermittlungsobjekt von der „Bahnhofstraße“ aus ist gegeben.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß den Angaben der zum Ortstermin anwesenden Personen bzw. der Versorgungsträger in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Stromversorgung
- Telefon

und stellen somit eine **ortsübliche Erschließungssituation**[13] dar.

[13] Erschlossen ist ein Grundstück nach § 131 Abs. 1 BauGB, wenn der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage (Straße, Versorgungsleitungen usw.) aus, eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu dem Grundstück zu nehmen.

2.4.4. Gebäude und Außenanlagen

Die Baubeschreibung ist von mir anhand der gegebenen Erklärungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit diese von mir eingesehen werden konnten. Beschrieben werden stichpunktartig die vorherrschenden Ausführungen, die jedoch in Teilbereichen abweichen können.

Auch erfüllt die Beschreibung der baulichen Anlagen nicht den Zweck eines Bauschadengutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solchen Schädlinge zu erheben.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelastender Baustoffe durchgeführt, die in die Substanz eingreifen. Ein Befall durch Echten Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Diese Feststellung bezieht sich lediglich auf eine visuelle Untersuchung sichtbarer Gebäudebereiche. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Für nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und ansonsten Schäden- und Mängelfreiheit besteht. Ich übernehme demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. In diesem Gutachten enthaltene Aussagen diesbezüglich sind nur im Sinne eines Hinweises zu werten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden.

Es konnten folgende wertrelevanten **Modernisierungsmaßnahmen** am Einfamilienhaus festgestellt werden:

- ca. 1992 Einbau zentrale (Öl)heizung mit Warmwasserbereitung sowie Wärmeverteil- und -abgabesystem
- ca. 1994 Erneuerung der Dacheindeckung mit Wärmedämmung und Dachflächenfenster
- ca. 1995 Modernisierung Innenausbau (Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Innentüren) (im Wesentlichen des Erdgeschosses)
- ca. 1995 Einbau Stahlkonstruktion (KG) zur Verbesserung der Statik (z. B. Absenkung Flur (EG))
- ca. 1997 Einbau isolierverglaster Kunststofffenster mit Außenjalousie
- ca. 1997 Erneuerung Außentüren und Eingangsbereich/-außentreppe/-überdachung
- ca. 1997 Modernisierung Bad/WC (EG) inkl. Elektrik
- ca. 2001 Erneuerung der Zaunanlage

Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen

Das Einfamilienhaus wurde angabegemäß ca. **1910** errichtet. Es stellt sich als bauzeittypisches partiell unterkellertes Massivgebäude mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,58 m, im DG ca. 2,29 m (Drempelhöhen bis ca. 0,93 m) sowie im KG ca. 1,69 m.

Zu DDR-Zeiten wurde ein hofseitiger Wohnraum im Dachgeschoss als Zwerchhaus ausgebaut.

Die Raumaufteilung besteht aus drei Wohnräumen (alles Durchgangsräume), einem Bad/WC (Durchgangsraum), einer Küche (Durchgangsraum), einem Abstellraum sowie einem Flur im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich vier Wohnräume sowie vier Abseiten-/Lagerräume. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume.

Es handelt sich um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen, jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen. Die Geschosstreppe im Erdgeschoss ist sehr steil.

Bauausführung und Ausstattung

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton oder Ziegel-Bruchsteinmauerwerk
Außenwände / Fassade:	massive Wandkonstruktion wahrscheinlich aus Ziegelmauerwerk mit Kratzputz sowie Sockel aus Bruchsteinmauerwerk
Dachform / Eindeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung (Ton) und Dachentwässerung (Titanzink) sowie Wärmedämmung der Dachschrägen
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien; Außenfensterbänke als Natursteinelementen und Innenbänke aus Wertzalith oder Naturstein Dachflächenfenster aus Holz im Dachgeschoss
Außentüren:	1-fach verriegelte Kunststoff-/Alutüren mit Glasausschnitt (partiell mit Oberlicht) straßenseitig zusätzlich mit vorgesetzter Außenjalousie
Innenwände:	wahrscheinlich massive Wandkonstruktion; Fachwerkwände im Dachgeschoss
Innenwandverkleidung:	Glättputz (teilweise auf GK-Vorsatzschale) mit/ohne Anstrich und/oder Tapete oder Holz(paneel)verkleidung Bad/WC (EG) mit Fliesenbelag (raumhoch) Küche (EG) mit Fliesenspiegel
Geschossdecke:	wahrscheinlich Holzbalkendecken gewölbte Stahlträgerdecke im Kellergeschoss
Deckenverkleidung:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete bzw. Verkleidung mit Holz(paneel)elementen oder Styroporplatten

Fußboden / -belag:	wahrscheinlich Estrich/Beton mit Fliesen- oder Laminatbelag im Erdgeschoss Dielung mit oder ohne Laminat- oder Textilbelag im Dachgeschoss Bad/WC (EG) mit Fliesenbelag Ziegelsteinauslegungen und Beton (KG)
Geschosstreppen:	im Antritt gewendelte, bauzeittypische Holztreppe mit eingestemmten Tritt- und Setzstufen; zusätzliche Textilbelagbelegung gerade einfache Holztreppe mit Trittstufen aus Holz (KG)
Innentüren:	Holzfurniertüren und partiell bauzeittypische Holzfüllungstüren (partiell mit Glasausschnitt)
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation Hof- bzw. Außenbeleuchtung übliche Zähleinrichtungen sind vorhanden
sanitäre Installation:	Bad/WC (EG) mit (Eck)Badewanne, WC (stehend), Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluß Wohnraum (DG) mit 2 Handwaschbecken
Beheizung / Warmwasser:	zentrale Ölheizung (Fabr. Viessmann) mit Warmwasserbereitung und Speicher 130 l und 3.000 l Öltanks (alles im Nebengebäude) sowie Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Räumen Heizrohrverlegung über Putz
besondere Bauteile:	massive Eingangsstufen mit Natursteinplattenverkleidung sowie Metallgeländer/-handlauf und Eingangsüberdachung (Aluminiumkonstruktion)
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden

Außenanlagen

Ver- / Entsorgungsanlagen:	Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telefon
Einfriedungen:	Kunststofflattenzaun auf Klinkersockel mit Klinkerpfeilern (straßenseitig); 2-flüglige Metalltoranlage mit Holzelementfüllung; Mauern
Pkw-Stellpätze:	in der Garage vorhanden
befestigte Flächen:	Zufahrt, Zugang und Hofbereich mit Betonsteinpflaster und partiell Beton

Anpflanzungen:	Garten verwildert Vorgarten mit Rasen und Solitär- bzw. Zierpflanzen
Nebengebäude:	Garagenanbau als eingeschossiger und nicht unterkellerter Massivbau mit bituminös eingedichtetem (in den 1990er Jahren erneuert) Flachdach (auf Brettschalung) in Holzkonstruktion; Fußboden als Ziegelsteinfußboden; 2-flügliges Holzbrettertor; Feuchte- und Substanzschäden im Bereich der Brettschalung ehemaliges Stallgebäude in Fachwerkkonstruktion mit Satteldach und Ziegeleindeckung (Beton) sowie Dachentwässerung (Titanzink); Fußboden mit Ziegesteinfußboden; Holzbretterüren; Innenwände teilweise verputzt kleiner, massiver Hühnerstall

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre)
Stufe 2	tlw. nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre)
Stufe 3	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre)
Stufe 4	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
Stufe 5	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Nach sachverständiger Einstufung weist das Gebäude **teilweise eine nicht (mehr) zeitgemäße Ausstattung** auf. Die **Qualität der Ausstattung** wird als **einfach bis mittel** eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,1 zuzuordnen (→ Abs. 3.3.1).

Das Gebäude weist einen dem Alter entsprechenden **befriedigenden bis mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen (→ Abs. 2.4.7), die umfangreichere Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich machen.

2.4.5. Barrierefreiheit

Barrierefreiheit bedeutet, dass Gebäude und öffentliche Plätze, Arbeitsstätten und Wohnungen, Verkehrsmittel und Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen und Freizeitangebote so gestaltet werden, dass sie für alle ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Gebäude sollen also für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe, zugänglich und nutzbar sein.

Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen für das gegenständliche Objekt nicht.

In Bezug auf die Barrierefreiheit lässt sich dennoch feststellen, dass das Bewertungsobjekt u. a.

- nicht über einen Aufzug verfügt,
- nur über eine (Außen)Treppe bzw. Stufen erreicht werden kann und
- kein barrierefreies Bad/WC aufweist.

Die Nutzung des Objektes scheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefre**i“ zu klassifizieren.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit aktuell keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisfindung/-entscheidung hat und somit nicht berücksichtigt werden muss.

2.4.6. Energetischer Zustand

Das seit 01.11.2020 gültige GebäudeEnergieGesetz (GEG), als Nachfolger des Energieeinsparungsgesetzes und der Energieeinsparungsverordnung, beinhaltet u. a. spezielle Regelungen des Bestandsschutzes. Damit wird ein gesetzlicher Rahmen für nicht modernisierte Gebäude, wie das Wertermittlungsobjekt, geregelt.

Entsprechend § 72 GEG besteht ein Betriebsverbot für Heizungen, die vor 1991 eingebaut worden sind.

Heizungen (mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff), die ab dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden, dürfen max. 30 Jahre betrieben werden, wenn sie keine Niedertemperatur-Heizungen oder Brennwertkessel sind.

Wenn diese Heizungen (Brennwert- oder Niedertemperatur-Heizungen) intakt sind, ist ein Betrieb bis zum 31.12.2044 mit 100 % fossilem Brennstoff möglich – anschließend jedoch ausschließlich mit einem klimaneutralen Brennstoff. Die Heizungen können bei einem Defekt bis zum 31.12.2044 instand gesetzt werden.

Bei einem irreparablen Schaden nach dem 30.06.2026 (Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. 30.06.2028 (kleinere Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern) ist der Einbau einer neuen Heizung mit 65 % erneuerbarer Energie verbindlich bzw. räumt der Gesetzgeber Miet- und Übergangslösungen (z. B. Austausch durch eine gebrauchte Heizung oder eine Heizung auf Mietbasis) für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren ein.

++++++ aktueller Hinweis ++++++ aktueller Hinweis ++++++ aktueller Hinweis ++++++

Die Bundesregierung hat sich auf die Grundzüge einer Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verständigt.[14] Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG), welches mit hoher Wahrscheinlichkeit zum 01.07.2026 in Kraft treten soll, bringt für Eigentümer von Bestandsimmobilien maßgebliche Erleichterungen und neue Freiheiten bei der Heizungswahl mit sich. Das neue Gesetz wird dabei weiterhin den Wandel zu klimafreundlichen Heizsystemen unterstützen – jedoch technologieoffener, flexibler und praxistauglicher. Die Ziele des Klimaschutzgesetzes gelten dabei weiterhin: Bis 2045 wird Deutschland CO_2-neutral, auch im Gebäudesektor. Das bedeutet, dass neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO_2-frei betrieben werden sollen.

Neue Regelungen für den Gebäudebestand

- Bestandsschutz: Bestehende und funktionierende Heizungssysteme müssen nicht verpflichtend ausgetauscht oder gewechselt werden.
- Muss eine Heizung ausgetauscht werden, liegt die Entscheidung über die künftige Heizungsart bei den Eigentümern. Sie können aus einem Katalog von Optionen (z. B. Wärmepumpe, Fernwärme, Biomasse, Gas- oder Ölheizung) wählen.
- Keine 65-Prozent-Pflicht: Die pauschale Vorgabe, beim Heizungstausch mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen zu müssen, ist gestrichen.
- Keine Betriebsverbote: Es gibt keine Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten mehr.

Wichtig dabei ist:

Wer sich im Bestand für den Neueinbau einer Gas- oder Ölheizung entscheidet, muss die sogenannte „Bio-Treppe“ beachten, die wie folgt definiert wird:

- Einsatz grüner Brennstoffe: Diese Anlagen müssen mit einem aufwachsenden Anteil an klimafreundlichen Brennstoffen (wie Biomethan oder synthetischem Treibstoff) betrieben werden.
- Stufenplan: Ab dem 1. Januar 2029 muss dieser Anteil bei mindestens 10 Prozent liegen. Der weitere Anstieg bis zum Jahr 2040 wird im Gesetz in drei zusätzlichen Schritten festgelegt.

Im vorliegenden Fall gehe ich aufgrund der vorgefundenen Gebäudetechnik davon aus, dass es sich um eine **Niedertemperatur- bzw. Brennwertheizung** handelt, sodass aktuell ein **Weiterbetrieb möglich** ist.

Es liegt kein verbrauchs- bzw. bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen, der vorgefundenen Anlagentechnik und des Umstandes, dass keine nennenswerten energetischen Modernisierungen stattgefunden haben bzw. die Zeitpunkte der Maßnahmendurchführungen länger zurückliegen, als **unterdurchschnittlich** bzw. **schlecht** einzustufen.

Welche Möglichkeiten der Energieeinsparung möglich und sinnvoll sind, kann durch eine Begehung mit Energieeffizienz-Experten abgeklärt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass Energiesparpotenzial vorhanden ist.

[14] https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Expose/Energie/gebaeudemodernisierungsgesetz.html (aufgerufen am 25.02.2026)

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich **keine** Hinweise auf **Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen**[15].

2.4.7. Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel

Baumängel sind dadurch gekennzeichnet, dass sie i. d. R. während der Bauzeit entstehen, insbesondere durch mangelhafte Planung und/oder Ausführung. Anders als Baumängel entstehen Bauschäden in der Regel nach der Fertigstellung des Gebäudes infolge äußerer Einwirkungen, als Folge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) oder aufgrund der unterlassenen Unterhaltungsaufwendungen. Der Instandhaltungsstau umfasst alle Maßnahmen, welche durch eine vernachlässigte Instandhaltung nunmehr durchzuführen sind.

Die nachfolgend für den Instandhaltungsstau, für Baumängel oder -schäden ermittelten Kosten werden nur auf der Grundlage des beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaßes, also ohne zerstörende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien, erfasst. Sie sind daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Es wurden auch keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschaden- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Es ist zum einen zu beachten, dass für erforderliche **Schönheitsreparaturen** (z. B. Anstriche) und kleinere Modernisierungen (z. B. teilweise Bodenbelagserneuerungen) grundsätzlich **kein Wertabzug** vorgenommen wird, weil die Kaufpreise bei deren Auswertung für die Ableitung von Wertermittlungsdaten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren) diesbezüglich ebenfalls nicht reduziert werden und somit diese Kosten bereits enthalten sind. Ein zusätzlicher Ansatz würde zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Desweiteren ist das **Verhalten eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers** zu prüfen, inwieweit dieser in das zu bewertende Objekt tatsächlich erhebliche Modernisierungsaufwendungen u. a. investieren würde. Gelangt dieser wahrscheinlich zu dem Ergebnis, dass erhebliche Investitionen, z. B. wegen eines vernachlässigten Zustands, nicht mehr rentierlich sind, so wird der Marktteilnehmer (falls kein rechtliches Hindernis (z. B. Denkmalschutz, LBauO) besteht) die baulichen Anlagen sofort abbrechen oder nur die unabdingbaren Investitionen tätigen oder das Objekt sogar unverändert weiternutzen, d. h. die Schäden nicht beseitigen. Auf das wahrscheinlichste (wirtschaftlich vernünftigste) Ergebnis ist dann die Wertermittlung abzustellen.

Im vorliegenden Fall gehe ich deshalb davon aus, dass folgender bei der Ortsbesichtigung festgestellter Instandhaltungsstau bzw. festgestellte Bauschäden und Baumängel als Zustandsbesonderheit(en) zu berücksichtigen sind:

- partielle Feuchte- und Substanzschäden (z. B. Putzabplatzungen bzw. fehlender Wandbelag, Schimmelbildungen, Rissbildungen) im Bereich der Außenwände der Räume des Erdgeschosses
- Fußbodenbelag (Laminat) in einem Wohnraum (EG) mit Feuchte- und Substanzschäden bzw. (annähernd) verbraucht
- Innenausbau im Dachgeschoss ist überwiegend (annähernd) verbraucht sowie insbesondere in Anschlussbereichen mangelhaft bzw. beschädigt

[15] Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt in Deutschland die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude und schreibt verschiedene Nachrüstverpflichtungen (Nachrüstpflichten) vor. Diese gelten unabhängig davon, ob eine Sanierung geplant ist, und betreffen insbesondere Eigentümer von Altbauten.

- partielle Feuchte- und Substanzschäden im Bereich der Brettschalung des Flachdachs der Garage
- die Geschosstreppe des Erdgeschosses als Steiltreppe mit hohem Steigungsverhältnis, die deutlich steiler ist als eine übliche Wohnhaustreppe und für dauerhafte Wohnnutzung im Dachgeschoss ungeeignet
- gemäß § 47 Abs. 4 BauO LSA müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben

Hinweise:

Gemäß § 47 Abs. 4 BauO LSA müssen in Wohnungen (respektive Wohnhäusern) Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben.

Folgende(r) Punkt(e) werden im Rahmen der Baumängel/Bauschäden nicht wertmindernd berücksichtigt, da ein wirtschaftlich vernünftig denkender Marktteilnehmer diesbezüglich keine weiteren Investitionen tätigen würde, weil die Höhe der Schadenbeseitigungskosten zum zu erwartenden Nutzengewinn unverhältnismäßig ist:

- umfangreiche Feuchte- und Substanzschäden (z. B. Putzabplatzungen, Schimmelbildungen, Rissbildungen) im Bereich der Außenwände des Kellergeschosses
- umfangreiche Korrosionsschäden im Bereich der Stahlträger der gewölbten Geschossdeckenkonstruktion des Kellergeschosses

Diesen Umständen wird u. a. beim Ansatz der Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

In Anlehnung an [1] S. 1695 sowie an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel „Baukosten 2017/2018 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“ werden die **Instandsetzungs- und Sanierungskosten** unter Berücksichtigung der Lage und der konjunkturellen Situation[16] wie folgt in Ansatz gebracht:

Gewerk	Baukosten [€/m² Wfl.]	prozentualer Anteil	Wohnfläche 154 m²	Gesamtkosten
Abbruch-, Rohbauarbeiten	100	0 %		0 €
Zimmerarbeiten	50	0 %		0 €
Dachdeckerarbeiten	90	10 %		1.386 €
Putzarbeiten / Trockenbau	170	30 %		7.854 €
Fliesenarbeiten	50	0 %		0 €
Estricharbeiten	40	0 %		0 €
Schreinerarbeiten	80	20 %		2.464 €
Schlosserarbeiten	35	0 %		0 €
Fenster	120	0 %		0 €
Malerarbeiten	100	30 %		4.620 €
Bodenbelagsarbeiten	50	30 %		2.310 €
Heizungsinstallation	100	0 %		0 €
Sanitärinstallation	100	0 %		0 €
Elektroinstallation	100	10 %		1.540 €
Baukosten ohne Baunebenkosten				20.174 €
Baunebenkosten		20 %		4.035 €
Baukosten inkl. Baunebenkosten				24.209 €
Preissteigerung seit 2018 ca.		60 %		14.525 €
Baukosten				38.734 €
			entspricht 252 €	je m² Wohnfläche

Kostenansatz Bauschäden / Baumängel gerundet	**38.700 €**

Abb. 3: Ermittlung Instandsetzungskosten

Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich.

[16] https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/bauwirtschaft-im-zahlenbild/preisentwicklung-im-baugewerbe (aufgerufen am 15.05.2026)

2.4.8. Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer – § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1). Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV (Anlage 1) sowie entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser mit **80 Jahren** in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer – § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer 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 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 oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. Anlage 2 der ImmoWertV).

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die Restnutzungsdauer wird deshalb anhand des Modells des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors wie folgt bestimmt.

Stichtag: 2025

Differenz = Alter

Modernisierungs-elemente	max. mögliche Punkte	Punkte für noch zeitgemäßen Standard (ohne Alterswert-minderung)	Punkte für Modernisierungs-maßnahmen (unterliegt Alterswertminderung)	Zeit der Berück-sichtigung (max.) Jahre	Moderni-sierungs-zeitpunkt (*fiktive Maßnahmen kursiv*)	anrechenbare Punkte für Modernisie-rungsmaß-nahmen
Dacherneuerung	4					
Eindeckung			2	40	1994	0,45
Dämmung			2	40	1994	0,45
Fenster / Außentüren	2		1	30	1997	0,07
Leitungssysteme	2					
Strom, Gas[1)]		1		35	*2010*	1,00
Wasser, Abwasser			1	35	1995	0,14
Heizungsanlage	2					
Rohre, Heizkörper[1)]		1		20	1994	1,00
Brenner, WW-Speicher			1	20	1994	0,00
Wärmedämmung Außenwände	4					
Dämmung Fassade			-	30		
Dämmung Rückseite			-	30		
Dämmung links[2)]			-	30		
Dämmung rechts[2)]			-	30		
Bäder	2		2	20	1997	0,00
Innenausbau	2					
Decken, Treppen[1)]		1		25	*2010*	1,00
Fußböden			1	25	*2010*	0,40
Verbesserung Grundrissgestaltung	2					
zeitgemäß		-				
gefangene Räume / niedrige Deckenhöhe		1				1,00
Summe	**20**				gerundet	**6**

Modernisierungsgrad	**mittlerer Modernisierungsgrad**

Abzug der Gesamtreduktion von Punktezahl

Multiplikation mit Punkteanzahl

Reduktion des Mod.punktes = Alter / Berücksichtigungszeitraum

Abb. 4: Ermittlung Modernisierungsgrad[17]

[17] fiktiver Zeitpunkt z. B. des Innenausbaus mit 2010 ergibt sich aus der teilweisen Erneuerung insbesondere des Innenausbaus im Erdgeschoss sowie der unterstellten Modernisierung des Innenausbaus des Dachgeschosses zum Wertermittlungsstichtag 2025 ((1995 + 2025)/ 2 = 2010)

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des zuvor ermittelten Modernisierungsgrades bzw. der Modernisierungspunkte entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV nach folgender Formel bestimmt:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 der Anlage 2 der ImmoWertV in Abhängigkeit von den ermittelten Modernisierungspunkten zu verwenden.

Die Formel führt zur folgenden modifizierten Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Gebäudealter	115	Jahre	
anzusetzendes Gebäudealter	80	Jahre	(falls Gebäudealter > GND)
modifizierte Restnutzungsdauer			**27 Jahre**

Abb. 5: Ermittlung Restnutzungsdauer

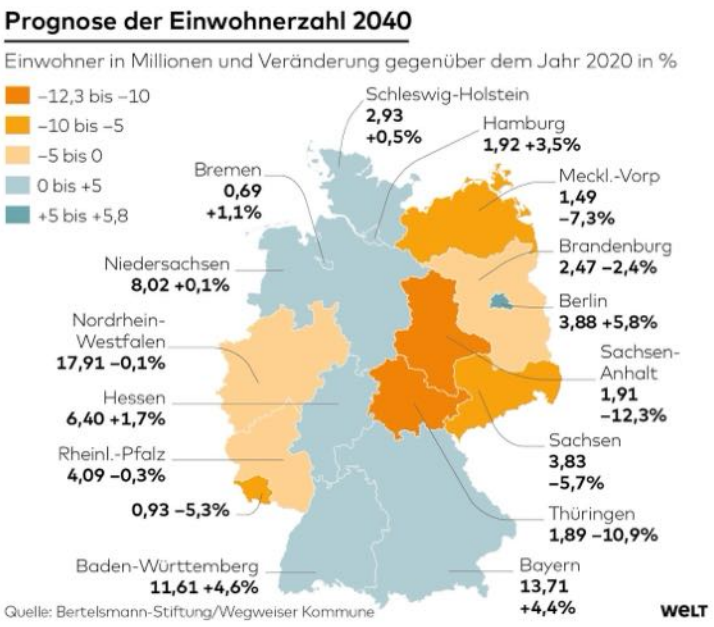
Die modifizierte Restnutzungsdauer kann auch aus der Tabelle b zur Anlage 2 der ImmoWertA tabellarisch abgelesen werden.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und des mittleren Modernisierungsgrades ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus von (rechnerisch) **27 Jahren**.

2.5. Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

demographische Entwicklung:



Entsprechend der aktuellsten regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts ist für die **Gemeinde Hohe Börde** von **2025 bis 2040** ein **Bevölkerungsrückgang** von ca. **16 %** zu erwarten. Dieser liegt über dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Landkreis (ca. 13 %) sowie dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Bundesland Sachsen-Anhalt (ca. 13 %).

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau halten (z. B. durch Rückbaumaßnahmen – Stadtumbau) werden. Die demografische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt (Berücksichtigung bei der Restnutzungsdauer, Beschränkungen des möglicherweise vorhandenen Sanierungsaufwandes usw.).

Ggf. ist perspektivisch mit höheren Leerstands- und Vermarktungsrisiken in ländlichen bzw. Umlandmärkten zu rechnen.

weitere künftige Entwicklungen:	Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. **Aufwertungen oder Einschränkungen** im Bereich des Wertermittlungsobjekts sind aktuell **nicht zu erwarten**.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1. Grundlagen

3.1.1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

> *„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt.

Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden.

Das **Vergleichswertverfahren** ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Die Praxis zeigt, dass das (direkte) Vergleichswertverfahren oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen herangezogen werden kann.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27–34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Das **Sachwertverfahren** ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vorwiegend bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren, zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV).

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das **Sachwertverfahren** angewendet, da das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus zu Wohnzwecken konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt nach ihrer Eigennutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz respektive den Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen beurteilt werden.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Üblicherweise werden solche Grundstücke nicht als Anlageobjekte unter Renditegesichtspunkten erworben, da die erzielbaren Erträge im Verhältnis zum Grundstückswert i. d. R. gering sind. Zudem werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine aktuellen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhaus-Grundstücke abgeleitet. Somit liegen für das Ertragswertverfahren keine Daten aus dem regionalen Markt für eine sachgerechte Marktanpassung und Ableitung eines belastbaren Ertragswertes vor, weshalb das **Ertragswertverfahren** im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden kann.

Daneben stellt der Markt Preisvergleiche an. Deshalb sind solche Objekte auch nach dem **Vergleichswertverfahren** zu bewerten. Die ImmoWertV unterscheidet zwischen direktem und indirektem Vergleichswertverfahren. Eine Abfrage beim Gutachterausschuss erbrachte keine hinreichend verwertbaren Kauffälle, sodass das direkte Vergleichswertverfahren mittels Auswertung vergleichbarer Kauffälle nicht durchgeführt werden kann.

3.1.3. Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- die **allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**),
- die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.1.4. Modellkonformität

Die Verfahren zur Immobilienbewertung nach ImmoWertV sind Modelle zur Abbildung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs des Grundstücksverkehrs. Nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Marktanpassungsfaktoren nach § 12 ImmoWertV abzuleiten, die für das Sachwertverfahren als Sachwertfaktoren gesetzlich definiert sind. Um eine solche Ableitung vornehmen zu können, wird für jeden Kauffall, der dem Gutachterausschuss übermittelt wird, der Sachwert berechnet und in das Verhältnis zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis gestellt. Aus der Vielzahl der Kauffälle und damit auch der ermittelten Verhältnisse zwischen Sachwert und Kaufpreis werden dann in der Regel mit mathematisch-statistischen Verfahren Sachwertfaktoren abgeleitet. Es liegt auf der Hand, dass zur fachlichen Anwendung der Sachwertfaktoren auch das Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwerte bei der Wertermittlung anzusetzen ist, da sonst keine sinnvolle Anwendung der Marktanpassungsfaktoren möglich ist.

Zur Einhaltung der zwingend erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) werden in diesem Gutachten die Ansätze für die Sachwertermittlung nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt gewählt (auch wenn dieses teilweise von den Vorgaben der ImmoWertV abweicht, wie beispielsweise bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer). Mögliche Differenzen zwischen den Ansätzen des Gutachterausschusses und dem Wertermittlungsobjekt werden in der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt.

Der vorläufige Sachwert der Modellberechnung wird zunächst als marktunabhängige Größe ermittelt, die durch die nachfolgende Marktanpassung (Sachwertfaktor und gegebenenfalls zusätzliche Berücksichtigung der Konjunktur) an das aktuelle Marktgeschehen angepasst wird.

3.1.5. Modellansätze und -parameter

Den veröffentlichten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt liegen folgende (auszugsweise) Modellansätze [18] zugrunde:

Parameter	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Gebäudestandard	Standardmerkmale und Standardstufen gemäß Anlage 4 Nummer 3 ImmoWertV
Baupreisindex	Baupreisindex mit dem Basisjahr 2010=100 für die Bauwirtschaft (Deutschland insgesamt) des Statistischen Bundesamtes
Regionalfaktor	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 der ImmoWertV
Restnutzungsdauer	RND = GND – Gebäudealter modifizierte RND bei Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV, davon jedoch abweichend wie folgt: ▪ bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen wird je Modernisierungselement eine Reduzierung der max. zu vergebenden Punkte im Verhältnis von Alter der Maßnahme zu Zeit der Berücksichtigung vorgenommen (Alterswertminderung) ▪ Gesamtdauer der Wirkung der Maßnahmen wird wie folgt im Modell begrenzt:

Modernisierungselemente	Zeit der Berücksichtigung in Jahre
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35
Modernisierung der Heizungsanlage	20
Wärmedämmung der Außenwände	30
Modernisierung von Bädern	20
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25

Die Modernisierungspunkte sind anhand der folgenden Tabelle vergeben worden.

[18] https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf

Parameter	Ansatz

Modernisierungselemente	Punktzahl bis
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	**4**
davon Eindeckung Beton, Ton	2
Eindeckung Bitumen	1
Dämmung	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	**2**
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	**2**
davon Strom, Gas	1*)
Wasser, Abwasser	1
Modernisierung der Heizungsanlage	**2**
davon Rohre, Heizkörper	1*)
Brenner, ggf. Warmwasserspeicher	1
Wärmedämmung der Außenwände	**4**
davon je Außenwandseite	1*)
Modernisierung von Bädern	**2**
Modernisierung des Innenausbaus z. B. Decken, Fußböden, Treppen	**2**
davon Decken, Treppen	1*)
Fußböden	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung pauschal 2 Punkte, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist, bei gefangenen Räumen und niedrigen Räumen u. ä. 0 bis 1 Punkte	**2**

*) Besonderheiten bei Gebäuden bis Baujahr 1990:

- Leitungssysteme für Strom und Gas, Rohre und Heizkörper der Heizungsanlage: bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß angenommen
- Decken und Treppen beim Innenausbau: bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß angenommen
- angebaute Seiten eines Gebäude = als wärmegedämmt angesehen

Alterswertminderung	linear (gemäß § 38 ImmoWertV)
Nutzbarkeit von Dachgeschossen	Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drempelhöhe von 1 m gelten. - fehlender Drempel im ausgebauten DG ist mit einem pauschalen Abschlag von 4 % am Kostenkennwert berücksichtigt (Drempelhöhen < 1m = Abschlag entsprechend angepasst) - keine Zuschläge für Spitzböden am Kostenkennwert (Objekte mit ausgebauten Spitzböden sind nicht für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen worden) - eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (Anlage 4 Abschnitt I Nr. 2 Abs.5 ImmoWertV) wird in Bruttogrundfläche berücksichtigt; aber Abschlag von 10 % am Kostenkennwert für Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile	kein gesonderter Ansatz, wenn der relative Wertanteil von nicht erfassten Bauteile (C-Flächen) 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert nicht übersteigt

Parameter	Ansatz
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert
Garagen und Stellplätze	▪ Garagen, die im Wohngebäude liegen, werden im Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt ▪ Garagengebäude als Nebengebäude werden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten (NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV) in Ansatz gebracht ▪ alle sonstigen überdachten Stellplätze werden mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von je 3.000 € berücksichtigt
Bodenwert	zutreffender beitragsfreier Bodenrichtwert für Bauland (keine Berücksichtigung von konjunkturellem Einfluss sowie individueller Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone)
Grundstücksfläche	tatsächliche Größe, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist

3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40–43

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen.

Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren, §§ 24 bis 26, zu ermitteln. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Es liegen vom zuständigen Gutachterausschuss geeignete zonale Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte vor, die nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 ImmoWertV die Ableitung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermöglichen.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für das Wertermittlungsobjekt „einschließende Zone“ einen **Bodenrichtwert** von **20,00 €/m²** ermittelt und veröffentlicht[19].

[19] https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/GeobasisViewer/index.html?lang=de&stateId=cd03142a-ef63-400b-8314-2aef63900b40

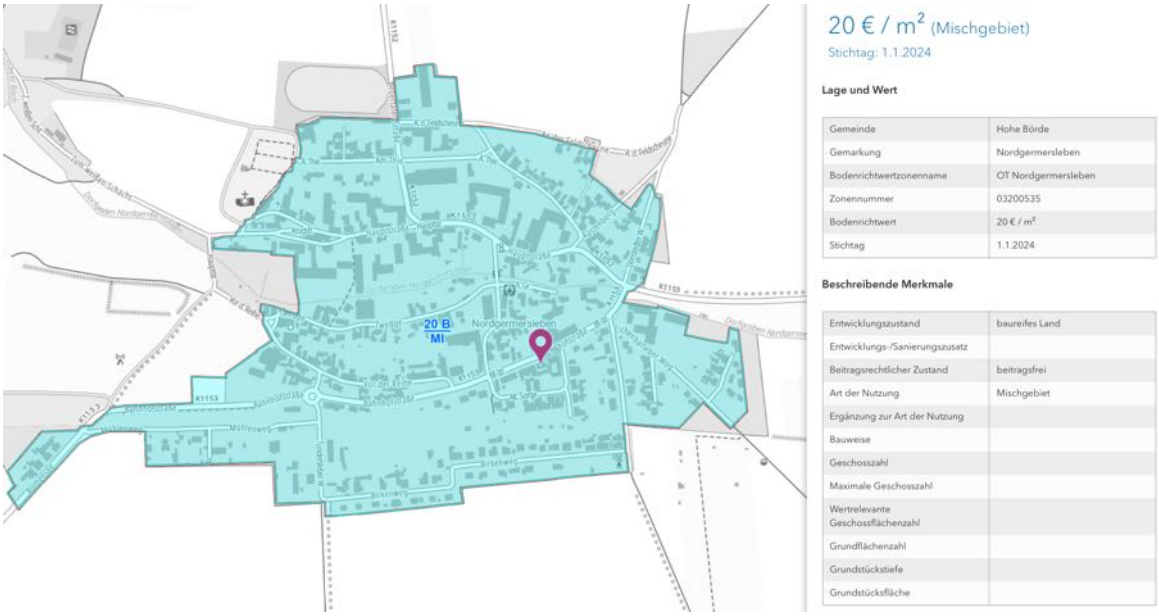


Abb. 6: Darstellung Bodenrichtwertzone

Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind (ebf = erschließungsbeitragsfrei).

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind des Weiteren wie folgt beschrieben:

- Baufläche im Mischgebiet

Im Rahmen des Sachwert- und Ertragswertverfahrens wird der Bodenwert entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren sowie von Liegenschaftszinssätzen wie folgt definiert[20]:

> *„Der Bodenwert der der Nutzung der baulichen Anlage angemessenen und objekttypischen Grundstücksfläche entspricht dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zutreffenden beitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland. Ein konjunktureller Einfluss auf den Bodenwert sowie die individuelle Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone bleiben unberücksichtigt.“*

Demnach wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert und lediglich aus einer „angemessenen und objekttypischen Grundstücksfläche“ ermittelt, ohne weitere Anpassungen bezüglich des Stichtages (Konjunktur), der Lage, der baulichen (Aus)Nutzung, des Grundstückszuschnittes etc.

[20] https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf und https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/466708,501/liegzinss_tze_rohertragfaktoren_modellbeschreibung.pdf (aufgerufen am 18.03.2026)

Da das Bewertungsgrundstück eine angemessene und objekttypische Grundstücksgröße aufweist, ergibt sich der Bodenwert als Produkt aus dem Bodenrichtwert und der entsprechenden Grundstücksfläche zu:

Bodenrichtwert		20	€/m²
Grundstücksgröße objektspezifisch	x	566	m²
Bodenwert gerundet	=	***11.300***	**€**
Bodenwert	=	**11.300**	**€**

Abb. 7: Ermittlung Bodenwert

3.3. Sachwertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35–39

Das Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks aus dem vorläufigen **Sachwert der baulichen Anlagen**, dem vorläufigen **Sachwert der baulichen Außenanlagen** sowie **sonstigen Anlagen** und dem **Bodenwert** ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert ist anschließend an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese **Marktanpassung** erfolgt mittels eines **Sachwertfaktors**, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird/wurde (§ 39 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („Modellkonformität“).

Nach abschließender Berücksichtigung der **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** und des Bodenwerts von selbstständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der **Sachwert** des Wertermittlungsobjekts, welcher dem **Verkehrswert** entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

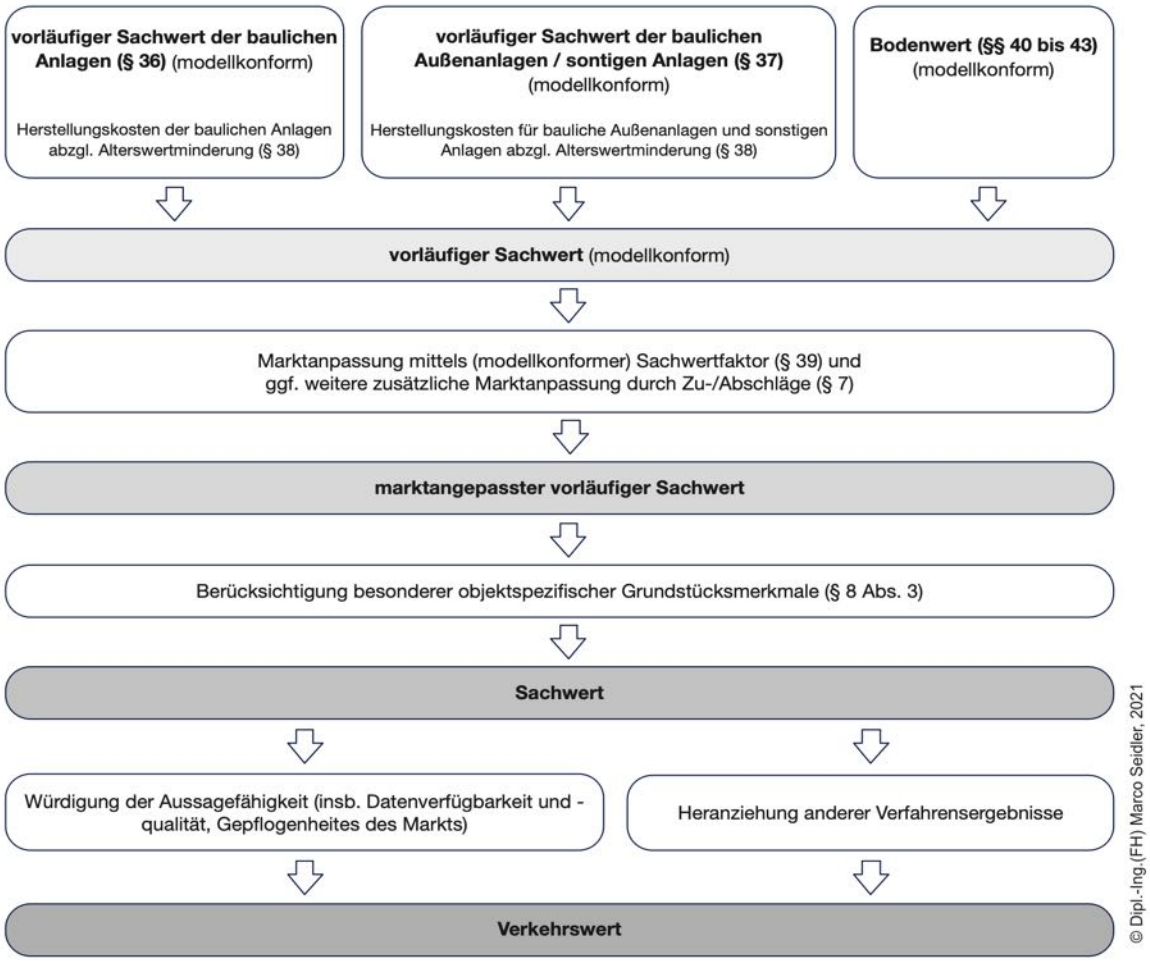


Abb. 8: Schema Sachwertverfahren

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet.

3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (gem. Anlage 4 (zu § 12 (5); Satz 3) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Kostenkennwert § 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der **NHK 2010** Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes, einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA – 36.(2).3).

Für eine Einstufung der Qualität der Ausstattung kommen regelmäßig die Standardstufen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) zur Anwendung. Es muss der Gebäudetyp gewählt werden, welcher dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein Regionalfaktor anzuwenden, der die Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll.

Gebäudeart	1.01	freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Unterkellerung						
Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten	**Standardstufe** 1	2	3	4	5	anteilige NHK	anteiliger Gebäudestandard
Außenwände	23 %	1,0					151 €	0,23
Dach	15 %		0,5	0,5			117 €	0,38
Außentüren / Fenster	11 %			1,0			92 €	0,33
Innenwände	11 %		1,0				80 €	0,22
Decken / Treppen	11 %		1,0				80 €	0,22
Fußböden	5 %		0,5	0,5			39 €	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %		0,8	0,2			67 €	0,20
Heizung	9 %			1,0			75 €	0,27
sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			50 €	0,18
Kostenkennwert		655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	**751 €**	
Standardstufe gerundet								**2,1**

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV I.3.(4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempelhöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempel)	2 %	**-15 €**
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)	0 %	**0 €**
Korrekturfaktor gemäß Modell Gutachterausschuss für eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (Abschlag 10%)	0 %	**0 €**
ermittelter Kostenkennwert		**736 €**

Abb. 9: Ermittlung Kostenkennwert

Gebäudeart	1.21	freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss						
Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten	**Standardstufe** 1	2	3	4	5	anteilige NHK	anteiliger Gebäudestandard
Außenwände	23 %	1,0					182 €	0,23
Dach	15 %		0,5	0,5			141 €	0,38
Außentüren / Fenster	11 %			1,0			111 €	0,33
Innenwände	11 %		1,0				96 €	0,22
Decken / Treppen	11 %		1,0				96 €	0,22
Fußböden	5 %		0,5	0,5			47 €	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %		0,8	0,2			81 €	0,20
Heizung	9 %			1,0			90 €	0,27
sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			60 €	0,18
Kostenkennwert		790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	**904 €**	
Standardstufe gerundet								**2,1**

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV I.3.(4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempelhöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempel)	2 %	**-18 €**
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)	0 %	**0 €**
Korrekturfaktor gemäß Modell Gutachterausschuss für eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (Abschlag 10%)	0 %	**0 €**

ermittelter Kostenkennwert	**886 €**

Abb. 10: Ermittlung Kostenkennwert

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren werden Garagen, die im Wohngebäude liegen, beim Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Davon abweichend werden Garagengebäude, die als Nebengebäude vorhanden sind, mit den entsprechenden Normalherstellungskosten (NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV) ermittelt. Alle sonstigen überdachten Stellplätze werden mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von je 3.000 € berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird die vorhandene **Garage** modellkonform mit den entsprechenden alterswertgeminderten Herstellungskosten in Höhe von **4.158 €** berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer bestimmt sich dabei aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer (60 a) und

dem (angenommenen) Alter (45 a) mit 15 Jahren. Die Bruttogrundfläche beträgt entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses 18 m².

Gebäude	BGF	NHK	BPI	Regional-faktor	Herstellungs-kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	GND	RND	AWM Faktor	alterswertgeminderte Herstellungskosten am Stichtag inkl. 19% MwSt
	[m²]	[€/m²]			[€]	[a]	[a]		[€]
14.1. Garage	18	485	1,905	1,00	16.631	60	15	0,25	4.158

Abb. 11: Ermittlung (modellkonformer) Wertansatz Garage

Der Zeitwert der sonstigen Nebengebäude wird mit weiteren geschätzten **6.000 €** in Ansatz gebracht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf die Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Entsprechend der Anlage 4 der ImmoWertV bleiben überdeckte Balkone jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF stellt sich wie folgt dar:

Grundrissebene	**Bruttogrundfläche** = Länge x Breite		
	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen			
Dachgeschoss	12,95	9,45	122,38
Erdgeschoss	12,95	9,45	122,38
Kellergeschoss	9,45	8,90	84,11
	-4,25	1,10	-4,68
Summe Bereich a			324,19
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen			
	0,00	0,00	0,00
Summe Bereich b			0,00
ermittelte Bruttogrundfläche		**324**	**m²**

Verteilung der Bruttogrundfläche je Gebäudeart (NHK2010)		
1.01	238	m²
1.21	86	m²
Bruttogrundfläche	324	m²

Abb. 12: Ermittlung Bruttogrundfläche

Die nachfolgenden Flächenkennziffern (**Ausbaukoeffizienten**) dienen der Plausibilisierung von BGF-Flächen, wenn z. B. die Wohnfläche anhand von Grundrissen/Flächenaufstellungen vorliegt.

Ausbaukoeffizient	[m²]	**BGF/Wfl.**	Wfl./BGF
Wohnfläche	154		
abzgl. Flächenanteil für Balkone, Terrassen		**2,11**	0,48
vergleichbare Wohnfläche	154		
Bruttogrundfläche	324		

Abb. 13: Ermittlung Ausbaukoeffizient

Das Ausbauverhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (→ Anlage 1) ist dabei abhängig von den einzelnen baukonstruktiven Merkmalen eines Objekts. So ist das Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche z. B. im Dachgeschoss eines Objekts stark abhängig von der Höhe des Drempels und der Dachneigung. In den Erd- oder Obergeschossen können Wandstärken, eine offene oder kleinteilige Grundrissgestaltung, Einflussfaktoren auf das Ausbauverhältnis sein.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Ausbaukoeffizienten wurden anhand eines Normhauses ohne die Berücksichtigung von Wohnflächen von Terrassen und Balkonen ermittelt.

Objektart	Beschreibung	BGF/Wfl.	Wfl./BGF
1.01	KG – EG – DG (voll ausbebaut)	2,00–2,25	0,50–0,44
1.02	KG – EG – DG (nicht ausbebaut)	3,50–4,00	0,25–0,29
1.03	KG – EG (Flachdach, flach geneigtes Dach)	2,35–2,65	0,38–0,43
1.11	KG – EG – OG – DG (voll ausbebaut)	1,70–1,90	0,53–0,59
1.12	KG – EG – OG – DG (nicht ausbebaut)	2,35–2,65	0,38–0,43
1.13	KG – EG – OG (Flachdach, flach geneigtes D.)	1,75–2,00	0,50–0,57
1.21	EG – DG (voll ausbebaut)	1,35–1,55	0,65–0,74
1.22	EG – DG (nicht ausbebaut)	2,35–2,65	0,38–0,43
1.23	EG (Flachdach, flach geneigtes Dach)	1,15–1,35	0,74–0,89
1.31	EG – OG – DG (voll ausbebaut)	1,25–1,45	0,69–0,80
1.32	EG – OG – DG (nicht ausbebaut)	1,75–2,00	0,50–0,57
1.33	EG – OG (Flachdach, flach geneigtes Dach)	1,15–1,35	0,74–0,87

Abb. 14: Ausbaukoeffizient freistehende Einfamilienhäuser (TÜV Saarland Immobilienbewertung GmbH)

Der vorhandene Ausbaukoeffizient BGF/WFL mit 2,11 befindet sich innerhalb der Spanne von 2,00 bis 2,25 für den vorrangig vorhandenen Gebäudetyp 1.01, sodass der vorhandene Ausbaukoeffizient als plausibel anzusehen ist.

besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen – § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV). Sofern vorhanden, werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Ein vorhandener ***Drempel*** bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses, insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren, gelten die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drempelhöhe von 1 m. Ein fehlender Drempel im ausgebauten DG wird mit einem pauschalen Abschlag von 4 % an dem Kostenkennwert berücksichtigt und für unter 1 m liegende Drempelhöhen wird der Abschlag entsprechend angepasst. Im vorliegenden Fall wird bei der Ableitung des Kostenkennwertes aufgrund der vorhandenen (bzw. durchschnittlichen/überwiegenden) Drempelhöhe, die sich in einem Bereich von 0,00–0,60 m befindet, ein **Abschlag** von **2 %** berücksichtigt.

Ein ausgebauter ***Spitzboden*** (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, und ein nicht ausgebauter Spitzboden, wie im vorliegenden Fall, bedarf keiner Korrektur, da er im Kostenkennwert bereits enthalten ist.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind, aber nur Höhen zwischen 1,25 m und 2,00 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Die Grundfläche für diese ***eingeschränkt nutzbaren Dachgeschosse*** (Anlage 4 Abschnitt Nr. 2 Abs. 5 ImmoWertV) wird zwar in die Bruttogrundfläche einbezogen – die Normalherstellungskosten werden jedoch mit einem pauschalen Abschlag von 10 % am Kostenkennwert für Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss berücksichtigt. Im vorliegenden Fall hat diese Regelung aufgrund der vollständigen Nutzbarkeit des Dachgeschosses keine Anwendbarkeit.

Des Weiteren erfolgt nach dem Modell des Gutachterausschusses kein gesonderter Ansatz für bei der ***BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile***, da diese Bauteile im üblichen Umfang im Sachwert (der baulichen Anlagen) enthalten sind. Als im üblichen Rahmen befindlich werden bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (C-Flächen) angesehen, deren relativer Wertanteil ca. 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht übersteigt. Im vorliegenden Fall ergeben sich keine Zu-/Abschläge für nicht in den NKH erfasste Bauteile.

Baupreisindex – § 36 (2) ImmoWertV

Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Baupreisindex wurde vom Statistischen Bundesamt für Einfamilienhäuser und den Stand 4. Quartal 2025 mit 135,0 angegeben.[21] Das Basisjahr des Index ist 2021. Umbasiert auf das Basisjahr 2015 ergibt sich ein Index von 171,6.[22]

Im vorliegenden Fall wurden jedoch Baukosten mit dem Basisjahr 2010 zur Anwendung gebracht, sodass eine Umbasierung des Indexes nach den Vorgaben des Statistischen Bundesamtes nach folgender Formel erfolgen muss:

$$\text{gesuchter Index (2010=100)} = \frac{\text{Index im Berichtszeitraum (2015=100)}}{\text{Index für das Jahr 2010 (2015=100)}} \times 100$$

[21] https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648 (aufgerufen am 18.03.2026)

[22] https://bki.de/baupreisindex-basisjahr-2015 (aufgerufen am 18.03.2026)

Der Index für Wohngebäude für das Jahr 2010 (auf Basis 2015=100) beträgt 90,1[23], sodass der folgende Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag in die Verkehrswertermittlung einzuführen ist:

(Quartals)Index [2015=100] zum Stichtag	=	171,6	=	**1,905**
Index 2010 [2015=100]		90,1		

Abb. 15: Ermittlung Baupreisindex

Alterswertminderungsfaktor – § 38 ImmoWertV

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mithilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor wie folgt:

Restnutzungsdauer [a]	=	27	=	**0,34**
Gesamtnutzungsdauer [a]		80		

Abb. 16: Ermittlung Alterswertminderungsfaktor

Zur Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen im Abschnitt 2.4.8 verwiesen.

Regionalfaktor - § 36 (1) und (3) ImmoWertV

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen – ohne bauliche Außenanlagen – die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Nach der ImmoWertA (36. (3)) soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der zuständige Gutachterausschuss hat bei der Ableitung des Sachwertfaktors einen Regionalfaktor von **1,00** (kein Zu-/Abschlag) berücksichtigt[24], weshalb dieser auch in dieser Verkehrswertermittlung Anwendung findet.

[23] https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?__blob=publicationFile (vgl. S. 6 Pkt. 7 Rechenbeispiel) (aufgerufen am 18.03.2026)

[24] https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf (aufgerufen am 18.03.2026)

3.3.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 Abs. ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Für die Wertbeurteilung der Außenanlagen bebauter Grundstücke mit üblichem Umfang und mit üblicher Qualität hat sich in der Grundstücksbewertung die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, weil der Wert dieser Anlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Bedeutung ist. Alterung, Verfall und Zerstörung durch mechanische, chemische und witterungsbedingte Einflüsse zwingen zur Erneuerung der Anlagen in kürzeren Zeitabständen.

Hinzu kommt, dass die Entstehungsjahre der Außenanlagen oft unbekannt sind und die unter der Erdoberfläche liegenden Anlagen auf ihren Gebrauchszustand nicht untersucht werden können.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt ein Ansatz für **bauliche Außenanlagen** und sonstige Anlagen von **4 %** vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Einfamilienhauses[25].

3.3.3. Marktanpassung bzw. Sachwertfaktor (Eingangsdaten)

Wesentliches Element des Sachwertverfahrens ist die Marktanpassung. Aus dem nach den Herstellungskosten (auch für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) und gegebenenfalls eines Alterswertminderungs- und eines Regionalfaktors sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert wird durch die Marktanpassung (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)) der marktangepasste vorläufige Sachwert abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist also ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt und noch eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) erfordert.

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages ergibt sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte[26].

[25] vgl. vorherige Fußnote

[26] https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-sachwertfaktoren.html

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1991 und der Lage im Landkreis Börde wird folgende Regressionsfunktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors veröffentlicht[27]:

Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,40		
Variationskoeffizient	0,24		
Zeitlicher Bezug	07/2023		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
- 1,32561882			
- 0,00000260 x vorläufiger Sachwert	€	32.000	333.000
+ 0,23008854 x ln Bodenrichtwert	€/m²	10	140
+ 1,02336571 x Gebäudestandard ^0,5		1,1	3,2
+ 0,00677110 x Grundstücksfläche ^0,5	m²	105	1.697
+ 0,00080288 x Wohnfläche	m²	50	240

Abb. 17: Regressionsfunktion

Die ausgewerteten Kauffälle (Stichprobenumfang), aus denen die o. a. Regressionsfunktion ermittelt worden ist, weisen folgende Merkmale auf:

Stichprobenumfang			
	Anzahl der Kauffälle:		290
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2022	06/2024	07/2023
Kaufpreis:	15.000 €	334.900 €	109.000 €
vorläufiger Sachwert:	32.000 €	333.000 €	143.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m²	140 €/m²	25 €/m²
Gebäudestandard:	1,1	3,2	2,1
Wohnfläche:	50 m²	240 m²	120 m²
Grundstücksfläche:	105 m²	1.697 m²	628 m²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	52 Jahre	25 Jahre
Baujahr:	1850	1989	1929
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen	0	3	1

Abb. 18: Stichprobenumfang/-merkmale

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes lässt sich ein objektspezifisch angepasster **(vorläufiger) Sachwertfaktor** in Abhängigkeit

- des vorläufigen Sachwertes von 189.773 € (→ Abs. 3.3.5),
- des Bodenrichtwertes von 20 €/m² (→ Abs. 3.2),
- des Gebäudestandards von 2,1 (→ Abs. 3.3.1),
- der Grundstücksfläche von 566 m² (→ Abs. 2.4.1) sowie
- der Wohnfläche von 154 m² (→ Anlage 1)

[27] https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/455427,501/sachwertfaktor_ezh_mz_gz_d_lk_bk_hz_slk_vor_1991.pdf

mithilfe der programmierten Regressionsformel in Apple Numbers[28] in Höhe von **0,638** ableiten.

Zusätzlich ist jedoch noch zu berücksichtigen, dass der dem Sachwertfaktor zugrunde liegende Stichprobenumfang den zeitlichen Bezug **Juli 2023** aufweist. Um der zweifelsohne vorhandenen Preisdynamik im Einfamilienhausmarkt gerecht zu werden, ist eine Berücksichtigung dieser Entwicklung erforderlich, da diese Bezug nehmend auf den Wertermittlungsstichtag nicht hinreichend durch den vorläufigen Sachwertfaktor abgebildet werden kann.

Die Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mit den „Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen“, welche vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht werden[29]. Diese zeigen die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) differenziert nach verschiedenen siedlungsstrukturellen Gebietstypen in Deutschland . Damit wird sichtbar, wie sich die Immobilienpreise in unterschiedlichen Regionen – von Metropolen bis zu dünn besiedelten ländlichen Kreisen – entwickelt haben.

Die zusätzliche Preisentwicklung seit 07/2023 stellt sich wie folgt dar:

$$\frac{\text{Preisindex [2015=100] zum Stichtag}}{\text{Preisindex [2015=100] 2.Quartal 2023}} = \frac{145{,}4}{147{,}8} = \boxed{0{,}984}$$

Abb. 19: Ermittlung Preisentwicklung

Seit 07/2023 gab es einen **Preisrückgang** von ca. 2 **%**. Dies deckt sich auch mit meinen Marktbeobachtungen.

Der vorläufige Sachwertfaktor verringert sich um diesen Prozentsatz und führt somit zu einem (endgültigen) **Sachwertfaktor** von **- 37 %** (0,638 × 0,984 = 0,63). Das bedeutet, dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie ca. 37 **%** unter dem Sachwert gehandelt wird.

3.3.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 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 (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie

[28] Apple Inc. (2008-2025). Apple Numbers (Version 14.4) Computer-Software. Apple.

[29] https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-kreistypen.html (aufgerufen am 18.03.2026)

- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind zu berücksichtigen:

- **Baumängel** und **Instandhaltungsstau** (→ Abs. 2.4.7) sowie **energetische Eigenschaften** (→ Abs. 2.4.6)

  Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Baumängel und/oder Bauschäden wurde mit ca. **38.700 €** bestimmt.

  Die energetischen Eigenschaften sind bei der Wahl der einzelnen Kostenkennwerte nach NHK 2010 bereits ausreichend berücksichtigt worden, sodass keine weitere Anpassung erfolgt.

3.3.5. Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39

Abschließend stellt sich der komplette Verfahrensgang der Sachwertermittlung nach den Vorschriften der ImmoWertV und den Ausführungen in den vorangegangenen Abschnitten zusammenhängend wie folgt dar:

Gebäude	BGF	NHK	BPI	Regional-faktor	Herstellungs-kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	GND	RND	AWM Faktor	alterswertge-minderte Herstellungs-kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt
	[m²]	[€/m²]			[€]	[a]	[a]		[€]
1.01 EFH	238	736	1,905	1,00	334.093	80	27	0,34	112.756
1.21 EFH	86	886	1,905	1,00	144.963	80	27	0,34	48.925
14.1. Garage	18	485	1,905	1,00	16.631	60	15	0,25	4.158

Summer der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten am Stichtag mit 19 % MwSt		=	165.839 €
bauliche Außenanlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung	4 %	+	6.634 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung	Neben-gebäude	+	6.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		=	178.473 €
Bodenwert		+	11.300 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks		=	189.773 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	-37 %	+/-	-70.216 €
Bodenwert (sonstige Flächen)		+	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	119.557 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel / Bauschäden)		-	38.700 €
werterhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale		+	0 €
wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	0 €
Sachwert		=	80.857 €
Sachwert gerundet		=	**81.000 €**
	entspricht 526 €		je m² Wohnfläche

Abb. 20: Sachwertverfahren

3.4. Verkehrswert

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Wie in Abschnitt 3.1.2 erläutert, wende ich im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus konzipiert ist und derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit und der Gebäudesubstanz beurteilt werden und der Sachwert regelmäßig die Verkehrswertableitungsgrundlage im eigengenutzten Eigenheimbereich ist, wo überwiegend die persönliche Passion, nicht aber wirtschaftliche Gesichtspunkte wie die Kapitalrendite von Interesse sind.

Der **Verkehrswert** wird also aus dem **Sachwert** mit **81.000,00 €** abgeleitet, wobei die Marktlage durch die Marktanpassung berücksichtigt worden ist. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach meiner Einschätzung hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 wie folgt abgeleitet:

Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und

Nebengebäuden bebauten Grundstückes,

Flur 18, Flurstück 96,

Bahnhofstraße 8 in 39343 Nordgermersleben

81.000,00 €

(in Worten: einundachtzigtausend Euro)

Somit lassen sich folgende Kennzahlen / **Vergleichsfaktoren** ableiten:

Wohnflächenpreis	81.000	€	/	154	m²	**526**	**€/m²**
Bodenwertanteil	11.300	€	/	81.000	€	**14,0**	**%**

Abb. 21: Ermittlung Vergleichsfaktoren

Zur **Plausibilitätsprüfung** (gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV) dienen die vom **Gutachterausschuss** veröffentlichten **Wohnflächenpreise**[30], die auf der Grundlage der **Kaufpreise** aus der Kaufpreissammlung abgeleitet worden sind. Demnach wurde in Sachsen-Anhalt 2024 für teilsanierte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Dörfern, mit einem Baujahr vor 1949, ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis[31] von **874 €/m²** erzielt.

[30] https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/455376,501/gebaeudefaktor_ezh_mz_gz_d_lk_bk_hz_slk_vor_1991.pdf (aufgerufen am 18.03.2026)

[31] https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/b183b12559ac4c4f8573bf1369dc0641 (aufgerufen qm 18.03.2026)

Die Abweichung von ca. - 40 % des durchschnittlichen Wohnflächenpreises zum bereits ermittelten Wohnflächenpreis mit 526 €/m², stellt sich plausibel dar, weil der ermittelte Wohnflächenpreis die individuellen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt. So stellen bereits die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Bauschäden/ Baumängel) des Wertermittlungsobjektes einen Einfluss von ca. 251 €/m² (38.700 € / 154 m²) dar. Der unbelastete Vergleichswohnflächenpreis (ohne die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) würde sich demnach zu ca. 777 €/m² (526 €/m² + 251 €/m²) ergeben.

Als weitere Plausibilisierung wird die **Angebotspreissituation** des **regionalen Immobilienmarktes** betrachtet. Über den Zeitraum des ganzen Jahres 2025 sind bei ImmoScout24 in Nordgermersleben respektive der Gemeinde Hohe Börde 86 Angebote für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 121 bis 160 m² registriert worden (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine weitere Quantifizierung nach Baujahr, Lage, Ausstattung etc. erfolgt hier nicht.

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: PLZ-Bezirk 39343

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m²/ gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	183 (100%)	2.220 € 298.292 €	556 €-3.481 € 73.333 €-481.900 €
<=90 m²	15 (8,2%)	2.296 € 170.020 €	271 €-5.811 € 19.000 €-346.900 €
>90 - 120 m²	42 (22,9%)	2.474 € 272.334 €	631 €-3.749 € 68.000 €-410.700 €
>120 - 160 m²	86 (47%)	2.354 € 329.138 €	805 €-3.384 € 117.000 €-448.552 €
>160 m²	40 (21,9%)	1.637 € 307.330 €	421 €-3.177 € 80.500 €-609.900 €

Abb. 22: Angebotspreise ImmoScout24 (Quelle: on-geo GmbH)

Die Angebotspreise befinden sich hier in einer Spanne von **805 €/m² bis 3.384 €/m²** bei einem Mittelwert von 2.354 €/m². Auch diese Angaben stützen den aus dem Verkehrswert abgeleiteten Wohnflächenpreis weitestgehend, insbesondere vor dem Hintergrund:

- dass der Vergleichsmaßstab ausschließlich auf Angebotspreisen beruht, die erfahrungsgemäß bis zu 20 % über den letztlich tatsächlich realisierten Verkaufspreisen liegen (können) und
- dass in diesen Angeboten erfahrungsgemäß ein nicht unerheblicher Anteil Neubauprojekte enthalten ist, die eine entsprechende Verzerrung der Angebotspreisspannen im oberen Bereich bewirken.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagequalität, der Marktsituation (allgemein wie auch hinsichtlich des speziellen Teilmarktes) sowie der Objektrisiken als am Markt erzielbar und plausibel eingeschätzt – auch vor dem Hintergrund der Genauigkeitsanforderungen und -möglichkeiten[32], die an eine Verkehrswertermittlung gestellt werden können.

Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

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

Ich versichere weiterhin, dass die im vorliegenden Gutachten verarbeiteten personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zweck dieses Gutachtens verwendet werden. Nach Erfüllung des Gutachtenauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten vollumfänglich gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

Bitterfeld-Wolfen, den 25.05.2026 SV Dipl.-Ing. XXXXXXXXXXXXXXX

[32] Der Verkehrswert ist ein objektiver Wert, der auf einer Schätzung beruht, unter der Voraussetzung, dass alle Beteiligten unter rationalen Bedingungen agieren und von gleichen Wertvorstellungen ausgehen. Trotz einer Vielzahl modell- und verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorgaben ist der Marktwert (Verkehrswert) keine exakt mathematisch ermittelbare Größe! (BGH, Urt. vom 22.01.1959 - III ZR 186/57 -, WM 1959, 408 = EzGuG 6.38; BGH, Urt. vom 09.11.1959 - III ZR 148/58 -, BGHZ 32, 1 = EzGuG 14.12; BGH, Urt. vom 13.12.1962 - III ZR 97/61 –, MDR 1963, 569 = EzGuG 14.15; BGH, Urt. vom 23.11.1962 - V ZR 259/60 -, EzGuG 20.32; BGH, Urt. vom 20.12.1963 - III ZR 112/62 -, EzGuG 14.18; BGH, Urt. vom 20.12.1963 - III ZR 60/63 -, EzGuG 14.17; BGH, Urt. vom 31.03.1977 - III ZR 10/75 -, EzGuG 14.56; BGH, Urt. vom 25.06.1964 - III ZR 111/64 -, EzGuG 20.37; BGH, Urt. vom 02.07.1968 - V BLw 10/68 -, EzGuG 19.14; BGH, Urt. vom 04.03.1982 - III ZR 156/80 -, EzGuG 11.127; BGH, Urt. vom 18.10.1984 - III ZR 116/82 -, EzGuG 15.34; BGH, Urt. vom 01.02.1982 - III ZR 93/80 -, EzGuG 14.69; BGH, Urt. vom 1.2.1982 - III ZR 100/80 -, EzGuG 14.70; BGH, Urt. vom 08.02.1965 - III ZR 174/63 -, WM 1965, 460 = EzGuG 14.22; BVerwG, Urt. vom 24.11.1978 - 4 C 56/78 -, BVerwGE 57, 88 = EzGuG 15.9; LG Berlin, Urt. vom 13.01.2004 - 9 O 42/02 -, GuG 2004, 185.)

4. Literatur und Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis

[1]	**Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: digital, Bundesanzeiger Verlag, Köln
[2]	**Simon/Kleiber/Weyers**, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift, Luchterhand-Fachverlag, Neuwied
[3]	**Bischoff/Troff/Gerady/Möckel**, Praxis der Grundstücksbewertung, Stand: digital, mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 30.10.2025
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 03.07.2023
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.2005, zuletzt geändert am 16.12.2025
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 - in Kraft getreten am 01.01.2022
ImmoWertA	Muster - Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise) - Verabschiedung vom 20.09.2023 und veröffentlicht am 21.09.2023
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.02.2002, zuletzt geändert am 03.02.2026
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.03.1897, zuletzt geändert am 24.10.2024
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023, in Kraft am 01.01.2024
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 23. 11.2007
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.11.2003, in Kraft seit 01.01.2004
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau vom August 2021
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 weiter Anwendung)
VermGeoG LSA	Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.2004, zuletzt am 07.07.2020

Anlage 1 - Wohnflächenberechnung

Die nachstehende Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung wurde durch mich vor Ort durchgeführt. Das Aufmaß und die sonstigen Maße sind nur für diese Verkehrswertermittlung bestimmt und wurden überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt. Für eine weitere Nutzung (z.B. Vermietung) ist ein Aufmaß nach den üblicherweise anzuwendenden Vorschriften erforderlich.

Raumbezeichnung	Anrechnung	**Wohnfläche** = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m²]
Küche (EG)	100 %	4,27	3,69	15,76
	100 %	-0,86	0,62	-0,53
Abstellraum (EG)	100 %	4,31	1,45	6,25
Wohnraum 1 (EG)	100 %	4,25	4,07	17,30
Wohnraum 2 (EG)	100 %	4,26	4,14	17,64
Wohnraum 3 (EG)	100 %	4,33	2,83	12,25
Bad/WC (EG)	100 %	4,05	2,08	8,42
	100 %	-0,31	0,23	-0,07
	100 %	-0,84	0,62	-0,52
Flur (EG)	100 %	4,37	3,05	13,33
	100 %	-2,20	0,85	-1,87
	100 %	4,25	1,09	4,63
Wohnraum 4 (DG)	100 %	4,25	3,59	15,26
Abstellraum 2 (DG)	100 %	4,25	1,56	6,63
	100 %	-4,25	0,10	-0,43
	50 %	-4,25	1,10	-2,34
Abstellraum 3 (DG)	100 %	4,34	2,33	10,11
	100 %	-4,34	1,10	-4,77
	50 %	-4,34	1,10	-2,39
Flur (DG)	100 %	3,10	1,20	3,72
Wohnraum 5 (DG)	100 %	3,23	2,19	7,07
	100 %	-2,19	1,10	-2,41
	50 %	-2,19	1,10	-1,20
Wohnraum 6 (DG)	100 %	4,23	3,12	13,20
	100 %	-0,76	0,56	-0,43
	100 %	-0,75	0,60	-0,45
Wohnraum 7 (DG)	100 %	4,24	3,57	15,14
Abstellraum 4 (DG)	100 %	4,42	1,56	6,90
	100 %	-4,42	0,50	-2,21
	50 %	-4,42	1,10	-2,43
Abstellraum 5 (DG)	100 %	4,24	2,33	9,88
	100 %	-4,24	1,10	-4,66
	50 %	-4,24	1,10	-2,33
				154,44

Wohnfläche	**ca.**	**154 m²**

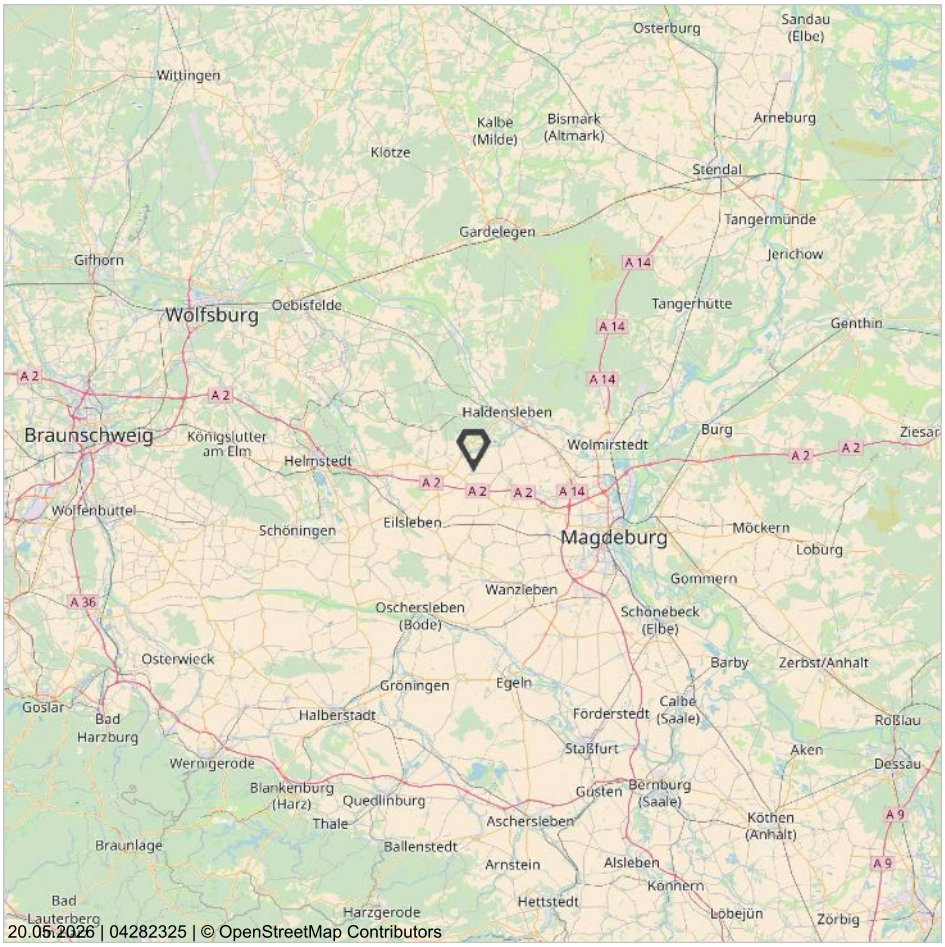
Die Abstellräume 4 und 5 im Dachgeschoss waren nicht oder nur teilweise zugänglich, sodass hier die Abmessungen plausibel geschätzt werden mussten.

Anlage 2 - Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

39343 Nordgermersleben, Bahnhofstr. 8

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

0 80.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04282325 vom 20.05.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

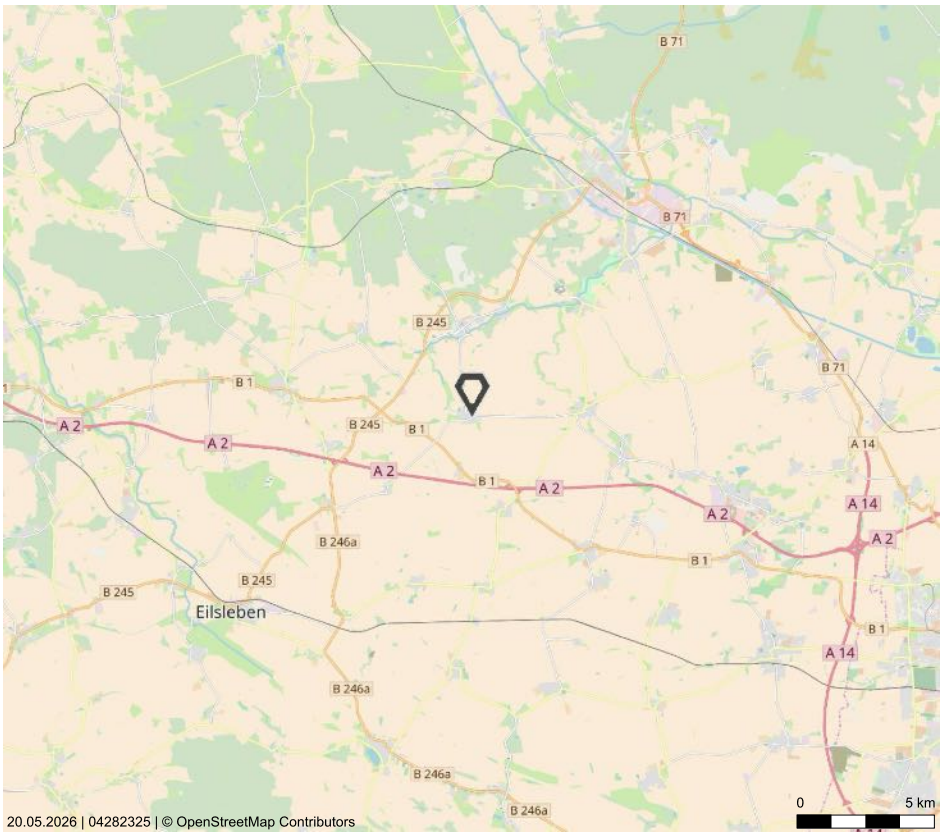
Anlage 3 - Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

39343 Nordgermersleben, Bahnhofstr. 8

Geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bornstedt (2,8 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Dreileben-Drackenstedt (7,3 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Wolfsburg (44,9 km)
Nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg Cochstedt International [CSO] (39,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Magdeburg (23,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Haldensleben, Stadt (12,3 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025

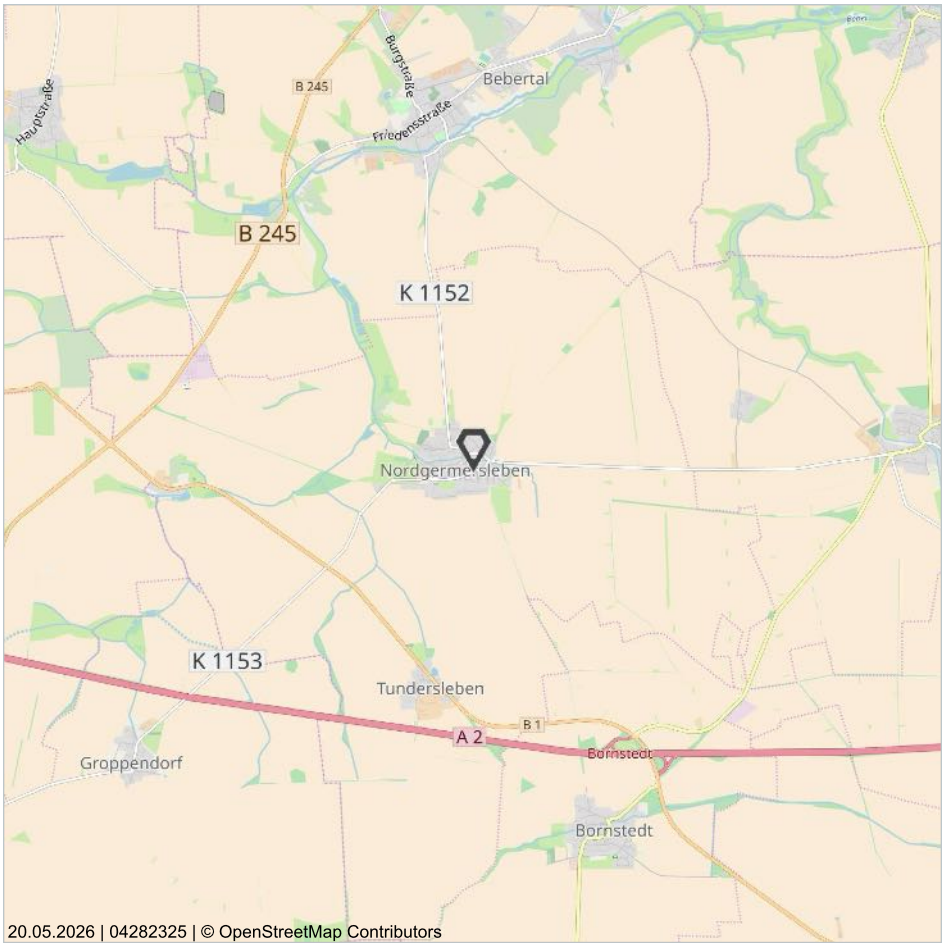
on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04282325 vom 20.05.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 4 - Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

39343 Nordgermersleben, Bahnhofstr. 8

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m

0 5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

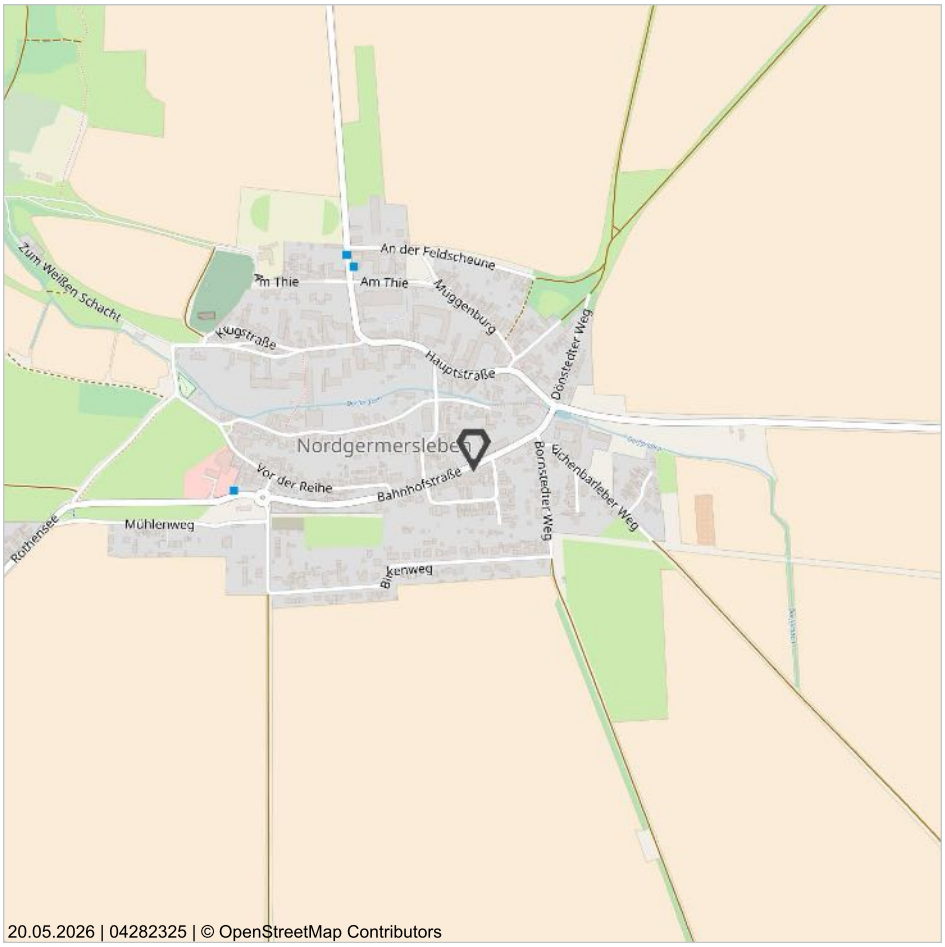
on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04282325 vom 20.05.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 5 - Stadtplan

Stadtplan on-geo

39343 Nordgermersleben, Bahnhofstr. 8

Geoport



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

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04282325 vom 20.05.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 6 - Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

39343 Nordgermersleben, Bahnhofstr. 8

Geoport

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bornstedt (2,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Dreileben-Drackenstedt (7,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Wolfsburg (44,9 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg Cochstedt International [CSO] (39,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Nordgermersleben, Schule (0,4 km)

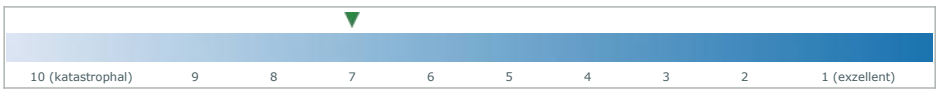
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(7,0 km)
Zahnarzt	(8,5 km)
Krankenhaus	(8,8 km)
Apotheke	(6,4 km)
LEH Discounter	(6,4 km)
EKZ	(10,4 km)
Kindergarten	(3,5 km)
Grundschule	(3,5 km)
Realschule	(19,6 km)
Gesamtschule	(20,4 km)
Gymnasium	(9,7 km)
Hochschule	(22,5 km)
DB Bahnhof	(7,3 km)
Flughafen	(39,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

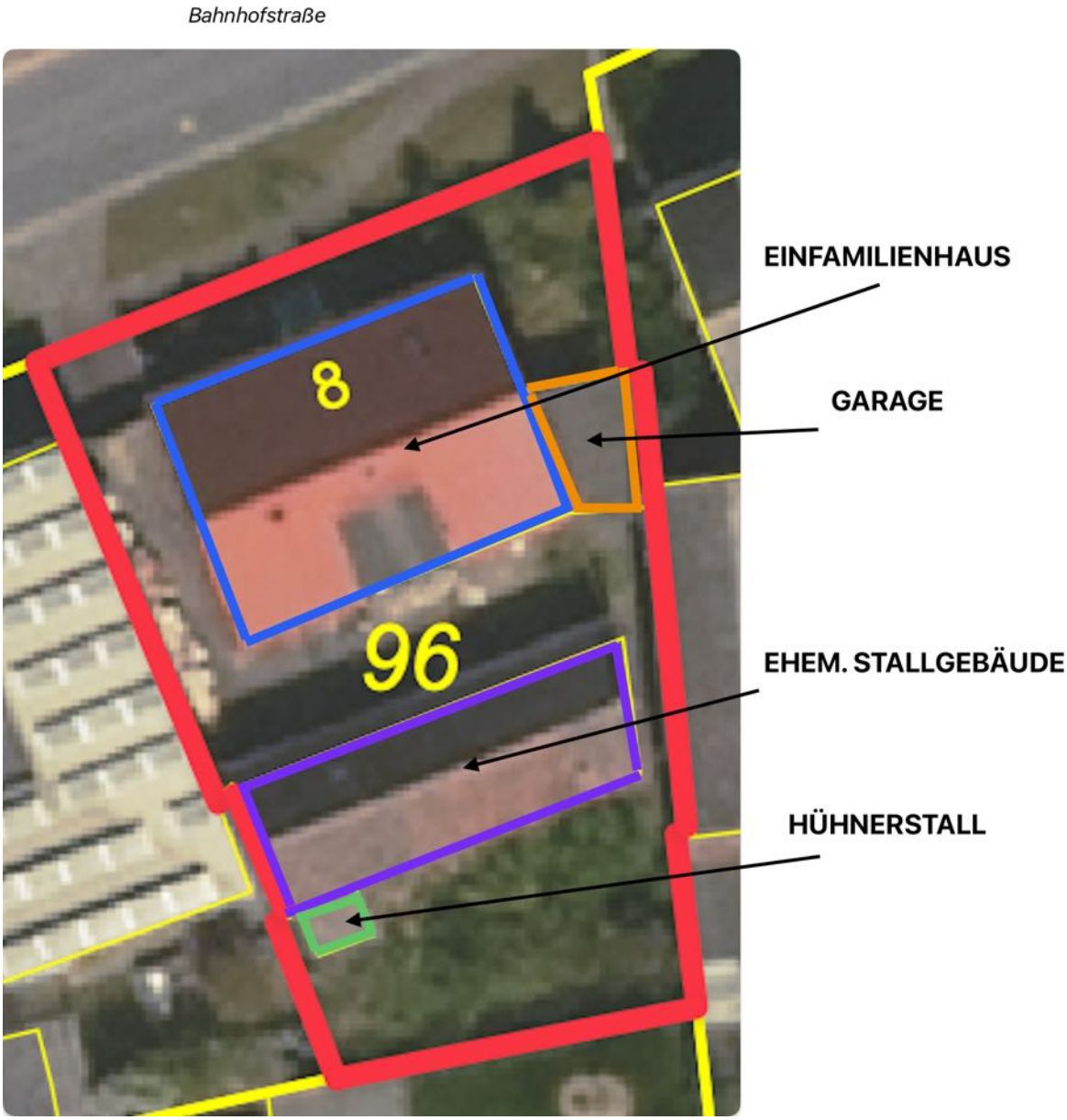
on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04282325 vom 20.05.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



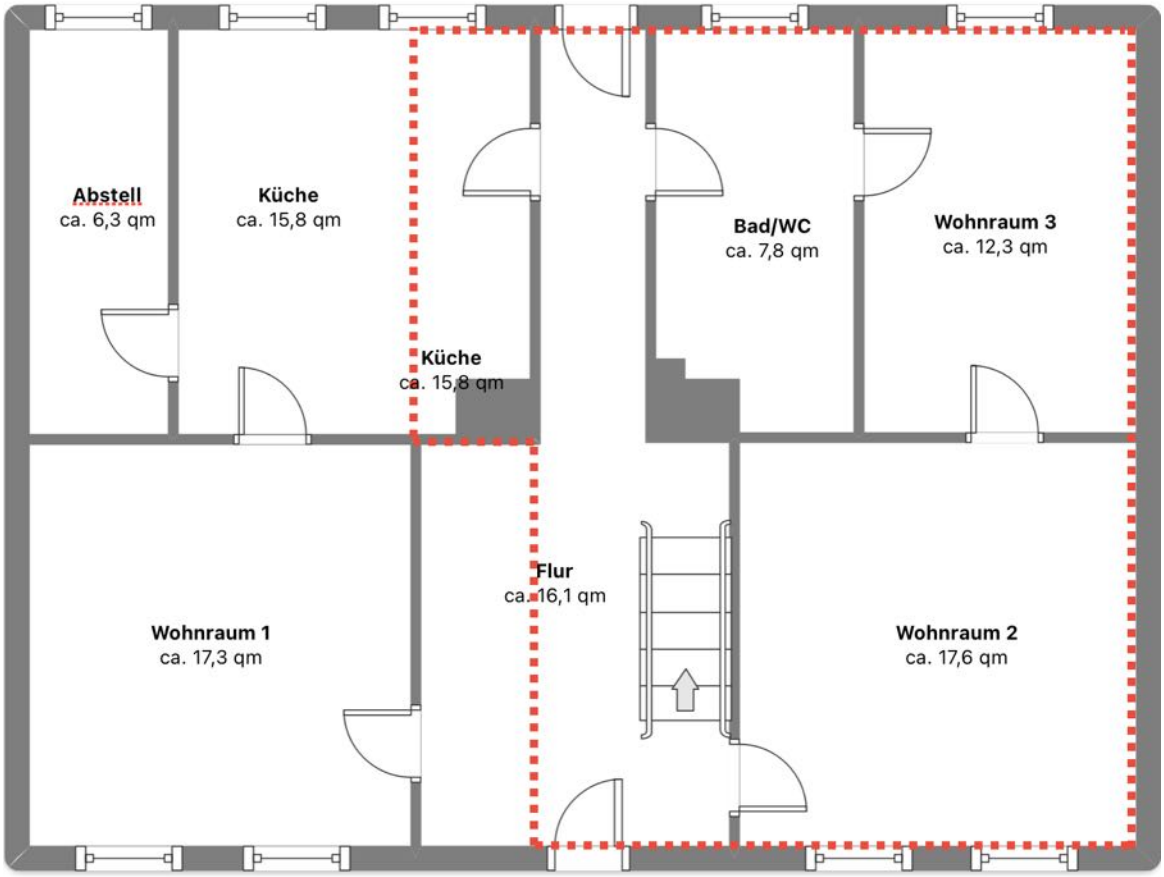
Anlage 8 - Lage- und Grundrissskizzen

Die nachstehenden Zeichnungen und Skizzen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität. Sie dienen lediglich der groben Orientierung über die Aufteilung der Liegenschaft bzw. der Objekte. Der Genauigkeitsgrad ist, wenn nicht explizit anders aufgeführt, für die Verkehrswertermittlung ausreichend.



Lageskizze

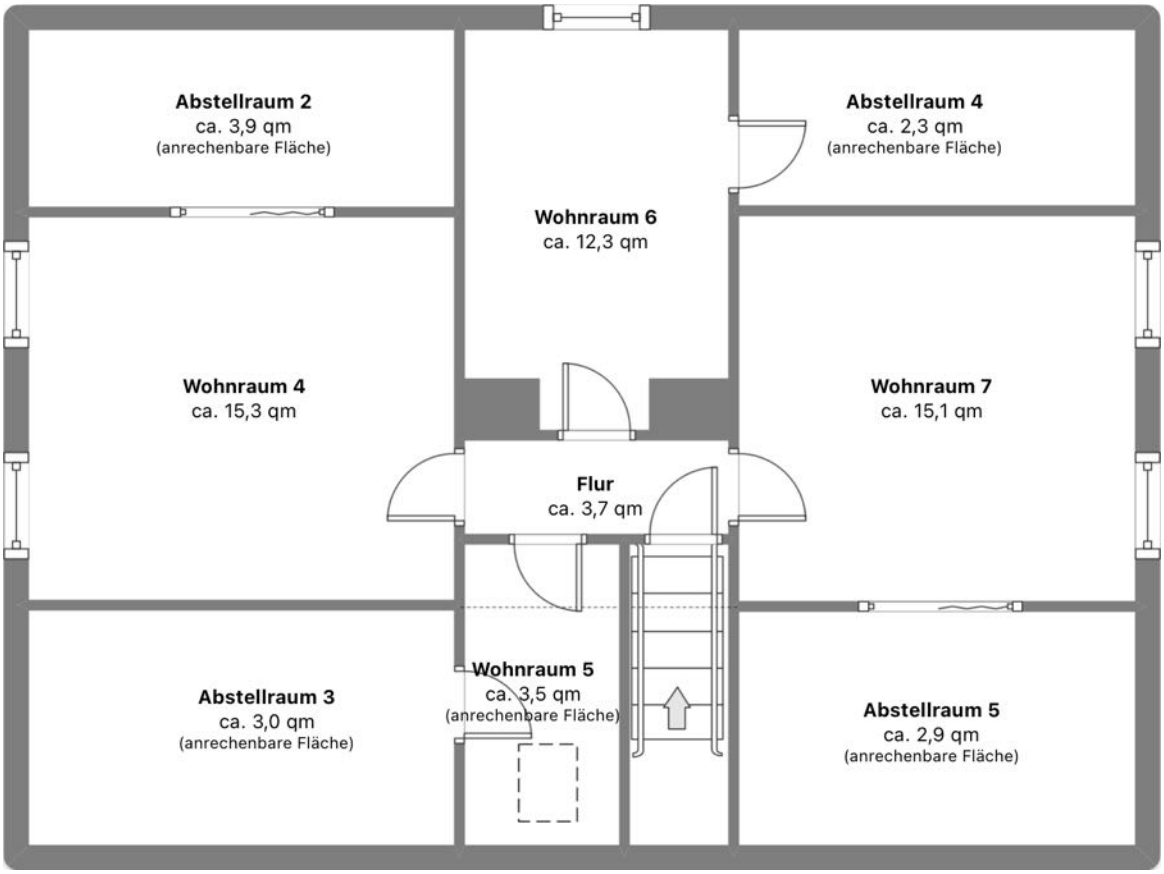
Hof



Bahnhofstraße

unterkellerter Bereich

Grundrissskizze (EG)



Grundrissskizze (DG)

Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse

KA Köln.Assekuranz Agentur
Ein Unternehmen der ERGO

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 39343 Nordgermersleben Bahnhofstr. 8 - 39343 Nordgermersleben Bahnhofstr. 8
Vulnerabilität[1]: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Latitude (Breite)	52,209849	**Longitude (Länge)**	11,340194
Geländehöhe (K.A.R.L.)	108,80 m	**Schutzziel[2] Flut/Sturmflut**	- / -
K.A.R.L.®-Version	6.0.0.2	**Gesamtwert (EUR)**	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko[3] (%p.a.)	WKP[4]	PML[5] (%)
Vulkanismus		0,0000	-*	-*
Erdbeben		0,0001	475	**0,00**
Tsunami		0,0000	200	**0,00**
Überschwemmung		0,0263	200	**0,00**
Sturmflut		0,0000	200	**0,00**
Sturm		0,0545	200	**1,13**
Tornado		0,0053	-*	-*
Hagel		0,0046	200	**0,10**
Starkregen[6]		0,0635	200	**0,73**

[1] **Vulnerabilität** Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

[2] **Schutzziel** Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährlichen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.® geschätzt wurde, "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

[3] **Risiko (%p.a.)** Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.

[4] **WKP** Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

[5] **PML (% / WE)** Probable Maximum Loss / wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).

[6] **Starkregen** Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

* Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

Haftungsrechtlicher Hinweis:
Die mit K.A.R.L.® ermittelten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und präzisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wider.
Informationen über Schadenereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufallsbehaftete und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.
WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.
Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.
Die hier abgegeben Risikoeinstufungen beruhen auf den im vollständigen K.A.R.L.®-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.® integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach derzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenereignisse größeren Ausmaßes eintreten.

Anlage 10 - Baulastenauskunft

Landkreis
Börde
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Dipl.-Ing. Sachverständige Bauingenieure

vertr. d. Dipl.-Ing.(FH)

06766 Bitterfeld-Wolfen OT Wolfen

Dezernat 3
Bauordnungsamt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-03542-cen

Datum:
10.10.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
212

Telefon / Telefax:
03904/7240

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

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

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

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

Zertifikat seit 2018
audit berufundfamilie

Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Hohe Börde OT Nordgermersleben, Bahnhofstraße

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Nordgermersleben	18	96

Bescheinigung

Sehr geehrter ,

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

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

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Sachbearbeiterin

Anlage 11 - Altlastenauskunft

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Sachverständige Bauingenieure
Dipl.-Ing.(FH)

06766 Bitterfeld-Wolfen

Landkreis Börde
Der Landrat

Dezernat 3

Amt für Planung und Umwelt

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

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
Beschluss: 9 K 47/25 09.10.2025

Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.04/Alt/294/25-MW

Datum:
10.10.2025

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 Signatur

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

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

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

Zertifikat seit 2018
audit berufundfamilie

Auskunft aus dem Altlastenkataster
Gemarkung Nordgermersleben, Flur 18, FISt. 96

Sehr geehrter ,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Flurstück 96 der Flur 18, Gemarkung Nordgermersleben 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

Anlage 12 - Denkmalschutzauskunft

Landkreis
Börde
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Sachverständige + Bauingenieure
Dipl.- Ing. (FH)

06766 Bitterfeld-Wolfen

Dezernat 3
Bauordnungsamt
Denkmalschutz

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2026-00496-MLÜ

Datum:
10.02.2026

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
2 / 223

Telefon / Telefax:
03904/7240
03904/724056610

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

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

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

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

Zertifikat seit 2018
audit berufundfamilie

Maßnahme: Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis
Antragsteller: Sachverständige + Bauingenieure Dipl.- Ing. (FH)

06766 Bitterfeld-Wolfen
Gemeinde: Hohe Börde OT Nordgermersleben, Bahnhofstraße 8

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Nordgermersleben	18	96

Sehr geehrter ,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 09.10.2025 teile ich Ihnen mit, dass sich auf dem o.g. Grundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA befinden.

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

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

SB Denkmalschutz

Anlage 13 - Planungsrechtliche Auskunft

PLANUNGSRECHTLICHE AUSKUNFT

Gemarkung	**Nordgermersleben**
Flur	**18**
Flurstück(e)	**96**

	JA	NEIN
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines **Flächennutzungsplanes**. (Bitte lassen Sie mir eine (Farb)Kopie/pdf des betreffenden Bereiches zukommen !)	X	
Planungsstand: unbeplanter Innenbereich		
Gebietsdefinition: Wohnbauflächen		
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes**. (Bitte lassen mir eine (Farb)Kopie des betreffenden Bereiches zukommen !)		X
Planbezeichnung		
Planungsstand		
Art / Maß bauliche Nutzung		
Das Grundstück befindet sich im **Innenbereich** gemäß § 34 BauGB.	X	
Das Grundstück befindet sich im **Außenbereich** gemäß § 35 BauGB.		X
Das Grundstück bzw. das/die Gebäude steht/stehen unter **Denkmalschutz**.		
Denkmalart: nicht bekannt => Landkreis Börde		
Das Grundstück liegt in einem **Sanierungsgebiet** oder **städtebaulichen Entwicklungsbereich.** (Falls das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt, bitte ich um Überlassung der Sanierungssatzung.)		X
Ausgleichs-beitragshöhe		

	JA	NEIN
Das Grundstück liegt in einem **Natur-, Wasser- oder Landschaftsschutzgebiet.**		X
Bezeichnung		
Das Grundstück befindet sich in einem von **Hochwasser** gefährdeten Gebiet.		X
Datum letzte Beeinträchtigung		
Das Grundstück liegt in einem **Flurbereinigungsgebiet** (Umlegungsgebiet).		X
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer **Erhaltungs- / Gestaltungssatzung.**		X
Bezeichnung		
Für die Gemeinde liegt eine **Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept** vor. (Falls ein solches Konzept vorliegt, bitte ich um Überlassung des Entwicklungskonzeptes.)		X
Für die Gemeinde besteht eine **kommunale Wärmeplanung.** (Falls ein solches Konzept vorliegt, bitte ich um Überlassung der Wärmeplanung.) auf der Homepage www.hohenerde.de einsehbar	X	
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer **Dorferneuerungsplanung.**		X
Das Grundstück befindet sich an einer **öffentlich rechtlich gewidmeten Straße.**	X	
Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.	X	
Bezeichnung		
Für das Grundstück besteht eine **Stellplatzsatzung.**		X
Für das Grundstück bzw. Gebäude besteht eine **Abrissverfügung.**		X

	JA	NEIN
Es werden **Erschließungsbeiträge** gemäß §§ 127 bis 134 BauGB erhoben.	☐	☒
Maßnahme		
Beitragshöhe		
Für das Grundstück wurden **Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz** erhoben. unbekannt	☐	☐
Maßnahme		
Datum Gebührenbescheid		
Beitragshöhe		
Für das Grundstück werden **Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz** erhoben.	☐	☒
Maßnahme		
Beitragshöhe		
Für das Grundstück liegen **Bauakten** vor.	☐	☒
Ansprechpartner		
Für die Gemeinde existiert ein (qualifizierter) **Mietspiegel.** (Falls ein Mietspiegel vorliegt, bitte ich um Überlassung des Mietspiegels.)	☐	☒
Für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seiner Umgebung liegen **sonstige Planabsichten, Festsetzungen** oder **wertrelevante Umstände** vor.	☐	☒
Bezeichnung		

02.03.26 **Datum**	Gemeinde Hohe Börde OT Irxleben Bördestraße 8 39167 Hohe Börde i. A. **Unterschrift**

Anlage 14 - Fotodokumentation

Die (Mit)Eigentümer gestatteten mir nicht bzw. eingeschränkt, Aufnahmen des Bewertungsobjektes anzufertigen bzw. zu veröffentlichen. Ich beschränke mich auch zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte auf Außenaufnahmen bzw. auf die von den Beteiligten gestatteten Aufnahmen.



Bild 1: Einfamilienhaus (Straßenansicht)



Bild 2: Einfamilienhaus (Umgebungsansicht)



Bild 3: Grundstückszufahrt



Bild 4: Vorgartenbereich



Bild 5: Hauszugang



Bild 6: Einfamilienhaus (Straßenansicht)



Bild 7: Garage (vom Hof befahrbar)