

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

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

mit einem **Einfamilienhaus** und einer **Garage** bebauten Grundstücke

Magdeburger Straße 34b in 39646 Oebisfelde



Ausfertigung	Geschäftsnummer	Wertermittlungstichtag
1 von 3	9 K 59/25	05.03.2026
Gutachtenfertigstellung	Geschäftsnummer Sachverständiger	Qualitätsstichtag
15.04.2026	0874/25	05.03.2026

Verkehrswert (Gesamtausgebot)

Flur 3 Flurstücke 11368 und 200/1

Magdeburger Straße 34b in 39646 Oebisfelde

477.000,00 €

(in Worten: vierhundertsevenundsiebzigttausend Euro)

Zusammenfassung

Das Objekt ist ein Grundstück, welches wahrscheinlich mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** und einer **Garage** bebaut ist.

Da kein Zugang zum Bewertungsobjekt bestand, kann das Grundstück mit seinen aufstehenden Gebäuden nur nach straßenseitigen äußerlichen Merkmalen geschätzt werden (**Außenbesichtigung**).

Das Grundstück befindet sich in der Ortschaft **Oebisfelde**, einem Ortsteil der Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen umfasst ein weitläufiges Gemeindegebiet im nordwestlichen Teil des Landkreises Börde. Oebisfelde und Weferlingen bilden gemeinsam ein geteiltes Grundzentrum gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt. Die Kreisstadt Haldensleben liegt ca. 25 km südöstlich, die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 60 km südöstlich (Pkw-Entfernung). Oebisfelde liegt unmittelbar an der vom Fluss „Aller“ gebildeten Landesgrenze zu Niedersachsen – die Stadt Wolfsburg (Oberzentrum) befindet sich in nur ca. 15 km westlicher Entfernung. Die Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen zählt rund 14.000 Einwohner – wovon auf Oebisfelde als Verwaltungssitz ca. 7222 Einwohner (31.12.2022) entfallen. Das Grundstück befindet sich in der „Magdeburger Straße“ in südlicher Randlage von Oebisfelde. Die „Magdeburger Straße“ ist zugleich Landesstraße (L 24) und stellt eine der Haupteinfallstraßen des Ortes dar. Die unmittelbare Umgebung des Grundstücks ist durch eine Mischung aus Wohn- und Nahversorgungsnutzung geprägt. Entlang der „Magdeburger Straße“ befinden sich Einzelhandelsgeschäfte (EDEKA, KiK, ABC Schuh-Center, Ernsting's family), eine Tankstelle, ein Blumengeschäft sowie eine Zahnarztpraxis. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 1,1 km Luftlinie. Oebisfelde-Weferlingen profitiert von der Nähe zum Wirtschaftsstandort Wolfsburg (VW-Werk). Die Kernstadt Oebisfelde ist als Wohnstandort für Pendler nach Wolfsburg von Bedeutung. Größere Sanierungs- oder Aufwertungsgebiete sind im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsgrundstücks derzeit nicht ausgewiesen. Die demografische Entwicklung in Oebisfelde sowie im Landkreis Börde ist – wie in weiten Teilen Sachsen-Anhalts – von Bevölkerungsrückgang geprägt, wobei die Nähe zu Wolfsburg eine stabilisierende Wirkung entfaltet. Unter Berücksichtigung der kleinstädtischen Lage, der guten Nahversorgung, der Bahnanbindung nach Wolfsburg, der Nähe zum Naturpark Drömling, aber auch der Verkehrsbelastung durch die L 24 und der eingeschränkten ÖPNV-Frequenz wird die Mikrolage des Grundstücks als **mittlere Wohnlage** eingestuft.

Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom- und Telefonversorgung ortsüblich erschlossen. Das Grundstück befindet sich jedoch nicht unmittelbar an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Straße. Die **Erschließung** und Zufahrt zum Wertermittlungsobjekt von der „Magdeburger Straße“ ist jedoch durch eine **öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Sicherung** gegeben.

Das Einfamilienhaus mit Garage wurde entsprechend der vorliegenden Bauunterlagen wahrscheinlich ca. **2017** errichtet. Es stellt sich wahrscheinlich als bauzeittypisches nicht unterkellertes Massivgebäude mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Die lichten Raumhöhen betragen wahrscheinlich im EG ca. 2,44 m und im DG ca. 2,50 m (Drempelhöhe ca. 0,50 bis 1,12 m). Die Raumaufteilung besteht wahrscheinlich aus einem Wohnraum (mit angrenzender überdachter Terrasse), einer Küche, einem Flur, einem weiteren Wohnraum, einer Dusche/WC, dem Hauswirtschaftsraum sowie dem Flur im Erdgeschoss und zwei Wohnräumen, einem Bad/WC und einem Flur im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich wahrscheinlich zudem eine vom Hauswirtschaftsraum zugängliche Garage mit Abstellraum. Es handelt sich wahrscheinlich um eine baujahrestypische, **zeitgemäße Grundrissgestaltung** mit **guten natürlichen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten** sowie die Erfüllung funktioneller Anforderungen. Nach sachverständiger Einstufung sowie den getroffenen Annahmen weist das Gebäude wahrscheinlich eine **zeitgemäße bis (teilweise) gehobene Ausstattung** auf. Die **Qualität der Ausstattung** wird als **mittel bis**

(teilweise) gehoben angenommen. Das Gebäude weist wahrscheinlich einen dem Alter entsprechenden **sehr guten Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind wahrscheinlich keine Instandhaltungsrückstände und Schäden vorhanden, sodass unterstellt wird, dass **keine Reparatur- und Sanierungsarbeiten** erforderlich sind. Die Nutzung des Objektes ist wahrscheinlich für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren. Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen, und der angenommenen Anlagentechnik wahrscheinlich als **baujahrestypisch sehr gut** einzustufen.

Objektart	Einfamilienhaus mit Garage
Belegenheit	Magdeburger Straße 34b, 39646 Oebisfelde Flur 3, Flurstücke 11368 und 200/1
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag / Erstellungsdatum	05.03.2026 / 05.03.2026 / 15.04.2026
Grundstücksgröße	1.245 m ² (→ Abs. 2.4.1)
Wohnfläche	ca. 134 m ² (→ Anlage 1)
Nutzfläche	ca. 32 m ² (→ Anlage 1)
Pkw-Stellplätze	in Garage vorhanden (→ Abs. 2.4.2)
Mieter / Pächter	wahrscheinlich nicht vorhanden - Eigennutzung (→ Abs. 2.3.1)
Rechte / Belastungen / baubehördliche Beschränkungen	zugunsten des Flurstücks 11368 ist eine Baulast (Leitungs- und Wegerecht) vorhanden (→ Abs. 2.3.2) inkl. dinglicher Sicherung (Grunddienstbarkeit) im Grundbuch der belasteten Grundstücke Überbausituation (→ Abs. 2.3.1) <u>Abteilung II des Grundbuchblatts 3980</u> (→ Abs. 2.3.1) Ifd. Nr. 1 - Vorkaufsrecht Ifd. Nr. 2 - Vormerkung bedingter Rück- auflassungsanspruch
Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel	0 € (→ Abs. 2.4.7)
wertbestimmendes Verfahren	Sachwertverfahren (→ Abs. 3.1.2)
Sachwert	477.000 € (→ Abs. 3.3.5)
Ertragswert	- €
Vergleichswert	- €
Verkehrswert / Wohnflächenpreis	477.000 € (→ Abs. 3.5) / 3.560 €/m ² (→ Abs. 3.6)
Bodenwert / Bodenwertanteil	32.800 € (→ Abs. 3.5) / 6,9 % (→ Abs. 3.6)

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	4
1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation	11
2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindegrenzlinien	11
2.2. Marktsituation	16
2.3. Rechtliche Gegebenheiten	18
2.3.1. privatrechtliche Situation	18
2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation	22
2.4. Tatsächliche Eigenschaften	27
2.4.1. Form, Größe und topografische Lage	27
2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit	28
2.4.3. Erschließungszustand	29
2.4.4. Gebäude und Außenanlagen	30
2.4.5. Barrierefreiheit	33
2.4.6. Energetischer Zustand	34
2.4.7. Instandhaltungszustand / Bauschäden / Baumängel	34
2.4.8. Restnutzungsdauer	35
2.5. Künftige Entwicklungen	36
3. Ermittlung des Verkehrswertes	37
3.1. Grundlagen	37
3.1.1. Definition des Verkehrswertes	37
3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	37
3.1.3. Ablauf der Wertermittlungsverfahren	39
3.1.4. Modellkonformität	39
3.1.5. Modellansätze und -parameter	40
3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-43	43
3.3. Sachwertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39	46
3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)	47
3.3.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)	53
3.3.3. Marktanpassung bzw. Sachwertfaktor (Eingangsdaten)	54

3.3.4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)	56
3.3.5.	Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39	59
3.4.	Vergleichswertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24-26	60
3.4.2.	Analyse der Vergleichskauffälle	61
3.4.3.	Wahl des Vergleichsmaßstabs	62
3.4.4.	Untersuchung der Stichprobe	62
3.4.5.	Vergleichspreis	64
3.5.	Einzelausgebote	65
3.5.1.	Flurstück 11368	66
3.5.2.	Flurstück 200/1	67
3.6.	Verkehrswert	68
4.	Literatur und Rechtsgrundlagen	70
	Anlage 1 - Wohn-/Nutzflächenberechnung	71
	Anlage 2 - Übersichtskarte	72
	Anlage 3 - Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	73
	Anlage 4 - Regionalkarte	74
	Anlage 5 - Stadtplan	75
	Anlage 6 - Mikrolage	76
	Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem	77
	Anlage 8 - Lageplan, Grundrisskizzen und Gebäudeschnitt	78
	Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse	83
	Anlage 10 - Zürs Hochwassergefährdung	84
	Anlage 11 - Baulastenauskunft	85
	Anlage 12 - Altlastenauskunft	89
	Anlage 13 - Denkmalschutzauskunft	90
	Anlage 14 - Planungsrechtliche Auskunft	91
	Anlage 15 - Fotodokumentation	94
	Anlage 16 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung	98

1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um

- ein Grundstück (**Flurstück 11368**), das mit einem **Einfamilienhaus** sowie einer **Garage** bebaut ist und
- ein Grundstück (**Flurstück 200/1**), auf dem sich **Nebengebäude** befinden.

Da die Grundstücke eine **wirtschaftliche Einheit** darstellen, wird der Verkehrswert der zusammen genutzten Grundstücke ermittelt (§ 63 Abs. 2 ZVG).

Zusätzlich werden für **Einzelausgebote** (§ 63 Abs. 1 ZVG) Teilwerte der einzelnen Grundstücke in Abs. 3.5 dargestellt.

Da ich trotz ordnungsgemäßer Ladung der Grundstückseigentümer zum Bewertungsstichtag keinen Zugang zum Bewertungsobjekt bekam, kann das Grundstück mit seinen aufstehenden Gebäuden nur nach straßenseitigen äußerlichen Merkmalen sowie nach meinen Erfahrungen geschätzt werden. Ich gehe, wenn nicht explizit anders ausgeführt, von einer baujahrestypischen Ausstattung und einem altersgemäßen Zustand aus. Ich werde aufgrund der **Außenbesichtigung** alle zu treffenden Annahmen als solche kennzeichnen.

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Haldensleben - Auftrag durch Beschluss vom 18.12.2025
Eigentümer(in):	XXXX XXXXXX und XXXXX XXXXXX - zu je ½ Anteil
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 59/25
Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:	22.01.2026 09.00 – 09.15 Uhr (Außenbesichtigung) 17.02.2026 15.00 – 15.05 Uhr (Außenbesichtigung) 05.03.2026 15.00 – 15.15 Uhr (Außenbesichtigung)
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	05.03.2026
Teilnehmer(in) am Ortstermin:	Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An den Terminen haben wie folgt teilgenommen: 22.01.2026 Dipl.-Ing.(FH) _____ 17.02.2026 Frau XXXXXX ((Mit)Eigentümerin) sowie Dipl.-Ing.(FH) _____ 05.03.2026 Dipl.-Ing.(FH) _____ Die sonstigen Verfahrensbeteiligten verzichteten trotz fristgerechter Einladung auf eine Teilnahme am Ortstermin (entweder ausdrücklich oder durch Nichterscheinen).
Objekt:	Grundstück wahrscheinlich mit freistehendem Einfamilienhaus, Garage und Nebengebäuden bebaut

Belegenheit:

Magdeburger Straße 34b in 39646 Oebisfelde

Das Grundstück ist beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von Oebisfelde, **Blatt 3980**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe
----------	------	-----------	------	-------

1	3	11368	Magdeburger Straße	321 m ²
---	---	-------	--------------------	--------------------

Das weitere Grundstück ist beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von Oebisfelde, **Blatt 3920**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe
----------	------	-----------	------	-------

1	3	200/1	In den Siebenpforten	924 m ²
---	---	-------	----------------------	--------------------

Grundbucheintragungen: Abteilung II (→ Abs. 2.3.1)

Blatt 3980:

lfd. Nr. 1 - **Vorkaufsrecht**

lfd. Nr. 2 - **Vormerkung bedingter Rückkaufungsanspruch**

lfd. Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk

Blatt 3920:

lfd. Nr. 1 - Zwangsversteigerungsvermerk

Mieter(in) / Pächter(in): zum Bewertungsstichtag wird aufgrund der Außenbesichtigung angenommen, dass **keine** Miet- oder Pachtverhältnisse vorhanden sind - das Grundstück wird augenscheinlich eigen genutzt

Verwalter(in): zum Bewertungsstichtag besteht angabegemäß **keine** (Zwangs)Verwaltung

Gewerbe, Maschinen und Betriebseinrichtungen: zum Bewertungsstichtag wird aufgrund der Außenbesichtigung angenommen, dass **keine** Gewerbenutzung vorhanden ist

Zubehör (§ 97 BauGB) zum Bewertungsstichtag wurde aufgrund der Außenbesichtigung **kein** Zubehör festgestellt bzw. wird angenommen, dass vorhandenen Gegenständen mit einer möglichen Zubehör-eigenschaft kein beizumessender Wert zuzuordnen ist

Hausschwamm: zum Bewertungsstichtag wurde aufgrund der Außenbesichtigung **kein** Hausschwammbefall festgestellt

Gebäudeversicherung: aufgrund fehlender Angaben der Eigentümer (Außenbesichtigung) wird angenommen, dass eine Wohngebäudeversicherung für das Grundstück **vorhanden** ist - Detailangaben liegen nicht vor

Energieausweis:	aufgrund fehlender Angaben der Eigentümer (Außenbesichtigung) wird angenommen - das kein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude existiert
baubehördliche Beschränkungen:	zugunsten des Flurstücks 11368 ist eine Baulast (Leitungs- und Wegerecht) vorhanden (→ Abs. 2.3.2) inkl. dinglicher Sicherung (Grunddienstbarkeit) im Grundbuch der belasteten Grundstücke es sind auskunftsgemäß keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen (Denkmalschutz, Altlasten) vorhanden
nicht eingetragene Rechte / Belastungen und Nutzungsrechte Dritter:	Überbausituation (→ Abs. 2.3.1)

Hinweise zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **05.03.2026** (= 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

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.

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.

Das Grundstück mit seinen aufstehenden Gebäuden konnte nur sehr eingeschränkt nach straßenseitigen äußerlichen Merkmalen in Augenschein genommen werden. Ich gehe, wenn nicht explizit anders ausgeführt, von einer baujahrestypischen Ausstattung und einem altersgemäßen Zustand aus.

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 Werteeinfluss 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 18.12.2025 durch Beschluss vom 18.12.2025
- Grundbuchauszug von Oebisfelde, Blatt 3920 vom 18.12.2025
- Grundbuchauszug von Oebisfelde, Blatt 3980 vom 18.12.2025

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

- - / -

Weiterhin wurden die folgenden Unterlagen, Informationen und Erkundigungen herangezogen:

- die am 22.01.2026, 17.02.2026 sowie 05.03.2026 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 die Nutzungsart des Objektes
- Auszug aus dem Geobasisinformationssystem vom 05.01.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.01.2026
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 07.01.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.03.2026
- Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu vorliegenden Vergleichspreisen in der Kaufpreissammlung vom 09.02.2026

- planungsrechtliche Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vom 22.01.2026 sowie vom 27.01.2026
- Bodenrichtwertauskunft (online) vom 05.03.2026 über Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Auszug aus den Bauunterlagen durch das Kreisarchiv des Landkreises Börde am 14.01.2026
- Auskunft LSW Netzt GmbH & Co. KG zur Erschließungssituation vom 17.02.2026
- Bewilligung vom 22.03.2017 (URNr. 258/2017) durch das Grundbuchamt Amtsgericht Haldensleben vom 08.01.2026
- Standortunterlagen (Karten, Marktdaten usw.) durch on-geo GmbH vom 16.03.2026

Diese Verkehrswertermittlung umfasst **101** Seiten. Je eine Ausfertigung für:

1. Amtsgericht Haldensleben (PDF-Datei mit qualifizierter Signatur (QES))

2. Amtsgericht Haldensleben (PDF-Datei mit qualifizierter Signatur (QES))

3.

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.

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

Oebisfelde ist ein Ortsteil der **Stadt Oebisfelde-Weferlingen** im **Landkreis Börde** des **Bundeslandes Sachsen-Anhalt**.

Raumordnung und administrative Einordnung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ortschaft Oebisfelde, einem Ortsteil der Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen entstand am 1. Januar 2010 durch den Zusammenschluss von 16 ehemals selbstständigen Gemeinden und umfasst ein weitläufiges Gemeindegebiet im nordwestlichen Teil des Landkreises Börde. Oebisfelde und Weferlingen bilden gemeinsam ein geteiltes Grundzentrum gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt.²

Die Kreisstadt Haldensleben liegt ca. 25 km südöstlich, die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 60 km südöstlich (Pkw-Entfernung).

Oebisfelde liegt unmittelbar an der vom Fluss „Aller“ gebildeten Landesgrenze zu Niedersachsen – die Stadt Wolfsburg (Oberzentrum) befindet sich in nur ca. 15 km westlicher Entfernung.

Die Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen zählt rund 14.000 Einwohner – wovon auf Oebisfelde als Verwaltungssitz ca. 7222 Einwohner (31.12.2022) entfallen.³

Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Die wirtschaftliche Struktur der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen ist überwiegend kleingewerblich geprägt. Oebisfelde stellt mit fünf Gewerbe- bzw. Industriegebieten das wirtschaftliche Zentrum der Gemeinde dar (ca. ein Drittel aller Unternehmen der Gemeinde sind hier ansässig). Die Fa.  ist mit über 240 Beschäftigten der größte Arbeitgeber in Oebisfelde-Weferlingen und genort mittlerweile zu einem der führenden Systemlieferanten der Automobilindustrie. Viele weitere kleinere Betriebe im Automotiv-Bereich tragen zur Bedeutung Oebisfeldes als Standort der Automobilzulieferindustrie bei. In Oebisfelde gibt es zahlreiche weitere Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe sowie verschiedene Einkaufsmärkte. Die wirtschaftliche Bedeutung des Standorts wird maßgeblich durch die Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg (Volkswagen AG) bestimmt. Ein erheblicher Teil der Erwerbstätigen pendelt nach Wolfsburg und in die umliegenden niedersächsischen Wirtschaftsstandorte.⁴

² <https://dewiki.de/Lexikon/Oebisfelde-Weferlingen> (aufgerufen am 24.03.2026)

³ <https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/ortschaften.html> (aufgerufen am 24.03.2026)

⁴ <https://www.volksstimme.de/lokal/oebisfelde/oebisfelder-im-sog-von-wolfsburg-1974277> (aufgerufen am 24.03.2026)

Der Landkreis Börde profitiert insgesamt von der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg und der Ansiedlung von Logistik- und Industrieunternehmen entlang der Bundesautobahn A2. Im nordwestlichen Kreisgebiet, in dem Oebisfelde liegt, nimmt die Wirtschaftskraft im Vergleich zum südöstlichen Kreisgebiet jedoch ab. Zunehmend an Bedeutung gewinnen Windkraftanlagen; der Landkreis Börde hält mit mehr als 310 Anlagen die Spitzenstellung in Sachsen-Anhalt.

Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung von Oebisfelde ist für ein Grundzentrum als gut zu bewerten. Über die Bundesstraße B 188 (Hannover – Wolfsburg – Oebisfelde – Stendal – Rathenow) besteht eine direkte Verbindung nach Wolfsburg (ca. 15 km, Pkw ca. 15–20 Minuten) und über die in unmittelbarer Nähe befindliche Bundesstraße B 244 (Niedersachsen – Helmstedt – Harz) ist die Bundesautobahn A 2 (Berlin–Hannover) über die Anschlussstelle Helmstedt-West in ca. 20–25 km erreichbar. Desweiteren verläuft die Bundesstraße B 1 (Braunschweig–Berlin) ca. 16 km südlich.

Der Bahnhof Oebisfelde liegt an der Schnellfahrstrecke Hannover–Berlin sowie an der Bahnstrecke Oebisfelde–Magdeburg. Der Bahnhof Oebisfelde wird stündlich von der Regionalbahn (Rathenow –) Stendal – Oebisfelde – Wolfsburg – Braunschweig sowie mindestens im Zweistundentakt von der Regionalbahn (Wolfsburg –) Oebisfelde – Haldensleben – Magdeburg bedient. Der nächstgelegene Fernverkehrshalt ist Wolfsburg. Der ÖPNV wird durch mehrere Buslinien in Richtung Klötze und Salzwedel sowie die umliegenden Gemeinden ergänzt. Der nächste internationale Flughafen ist mit Hannover ca. 105 km bzw. mit Halle/Leipzig ca. 175 km entfernt.⁵

An der Anlegestelle Bergfriede besteht ein Zugang zum Mittellandkanal.

Bevölkerungsentwicklung und Kaufkraft

Entsprechend der aktuellsten regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts ist für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen von 2026 bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 11,7 % zu erwarten. Dieser liegt leicht unter dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Landkreis (ca. 12,5 %) sowie dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Bundesland Sachsen-Anhalt (ca. 12,1 %). Die Nähe zum Wirtschaftsstandort Wolfsburg wirkt als stabilisierender Faktor, da Oebisfelde als Wohnstandort für Berufspendler attraktiv ist.

Gleichwohl ist auch hier der bundesweite Trend zur Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen in Ballungszentren spürbar. Die Geburtenzahlen sind rückläufig.⁶ Der Landkreis Börde erreicht das höchste verfügbare Einkommen in Sachsen-Anhalt mit 24.420 € pro Kopf (2022). Dies liegt 6,1 % über dem Landesdurchschnitt von 23.010 €. ⁷ Die Arbeitslosenquote im Landkreis Börde lag im Februar 2026 bei 6,3 %. Im Vorjahresvergleich (Februar 2025: 6,0 %) ist dies ein leichter Anstieg. Der Landkreis Börde weist damit die niedrigste Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt auf.⁸

⁵ <https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/ortschaften/oebisfelde.html> (aufgerufen am 24.03.2026)

⁶ <https://www.volksstimme.de/lokal/oebisfelde/oebisfelde-negativtrend-ist-gestoppt-1099386> (aufgerufen am 24.03.2026)

⁷ https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Themen/Gesamtrechnung/Berichte/Volkswirtschaftliche_Gesamtrechnung/6P105_2022-A.pdf (aufgerufen am 24.03.2026)
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1596425/umfrage/hoechste-einkommen-privater-haushalte-je-einwohner-kreise-in-sachsen-anhalt/> (aufgerufen am 24.03.2026)

⁸ <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/sachsen-anhalt-nord/presse/2026-20-der-arbeitsmarkt-im-landkreis-borde-im-februar-2026> (aufgerufen am 24.03.2026)

Gemäß der Bertelsmann Stiftung ist Oebisfelde einem Demografietyt zuzuordnen, der als „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ und u. a. durch folgende Parameter beschrieben wird: eher mittelgroße Gemeinden; moderates Wachstum durch Zuwanderung; durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen sowie eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung.

Infrastruktur und Entwicklungstendenzen

Oebisfelde verfügt als Teil des Grundzentrums über eine Grundausstattung an Versorgungseinrichtungen, darunter Einkaufsmärkte, ärztliche Versorgung, Grundschulen und Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen, Krankenhäuser und spezialisierte Einrichtungen befinden sich in Haldensleben (ca. 25 km) und Wolfsburg (ca. 15 km). Die Lage an der ehemaligen innerdeutschen Grenze hat die Entwicklung des Ortes über Jahrzehnte geprägt – seit der Wiedervereinigung profitiert Oebisfelde von der Nähe zu Wolfsburg. Als Entwicklungstendenz ist festzuhalten, dass die unmittelbare Grenzlage zu Niedersachsen und die günstigeren Immobilienpreise gegenüber Wolfsburg weiterhin Zuzugspotenzial bieten. Insgesamt ist der Standort als ländlich geprägter Wohnstandort mit guter Pendleranbindung an das Oberzentrum Wolfsburg einzuordnen.

Zudem existiert eine Vereinbarung der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen und der Stadt Wolfsburg (2021), insbesondere mit folgenden Handlungsfeldern:

- Ausbau und Schaffung von Mobilitätsangeboten zwischen Oebisfelde und Wolfsburg (insbesondere Bahn)
- Wohnstandort Oebisfelde für Arbeitnehmende in Wolfsburg
- Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Gewerbeflächen

Lage im Stadtviertel und Quartierscharakter

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der „Magdeburger Straße“ in südlicher Randlage von Oebisfelde. Die „Magdeburger Straße“ ist zugleich Landesstraße (L 24) und stellt eine der Haupteinfahrungsachsen des Ortes dar. Sie verbindet den Ortskern mit den südwestlich gelegenen Siedlungsbereichen und führt in Richtung Wolfsburg (ca. 16 km westlich). Die unmittelbare Umgebung des Grundstücks ist durch eine Mischung aus Wohn- und Nahversorgungsnutzung geprägt. Entlang der „Magdeburger Straße“ befinden sich Einzelhandelsgeschäfte (EDEKA, Kik, ABC Schuh-Center, Ernsting's family), eine Tankstelle, ein Blumengeschäft sowie eine Zahnarztpraxis. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 1,1 km Luftlinie. Die Wohnlage ist als kleinstädtisch-ländlich einzuordnen, mit überwiegend ruhiger Wohnnutzung in den Nebenstraßen und verkehrlicher Belebung entlang der L 24.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Oebisfelde Lindenstraße“ befindet sich in ca. 750 m fußläufiger Entfernung. Der Busverkehr wird durch die OhreBus Verkehrsgesellschaft bedient, wobei das Angebot vorwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet und an Wochenenden eingeschränkt ist. Der Bahnhof Oebisfelde liegt in ca. 1,5 km Entfernung (fußläufig ca. 18–20 Minuten). Von dort bestehen Regionalbahnverbindungen nach Wolfsburg (Fahrzeit ca. 8 Minuten) sowie nach Magdeburg. Die Bundesstraße B 188 ist über die L 24 in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Bundesautobahn A 2 (Anschlussstelle Helmstedt-West) liegt ca. 25 km südlich. Die Magdeburger Straße weist abschnittsweise Geschwindigkeitsbegrenzungen von 30, 50 und 70 km/h auf. Die Fahrbahnoberfläche besteht aus Asphalt mit zwei bis drei Fahrstreifen, je nach Abschnitt.

Die Parkplatzsituation ist für eine Kleinstadt als ausreichend zu bewerten; straßenbegleitendes Parken ist überwiegend möglich.

Infrastruktur und Versorgung

Nahversorgung:

In unmittelbarer Nähe (ca. 200 m) befindet sich ein ALDI-Nord-Markt. Ein EDEKA-Markt liegt ebenfalls in der „Magdeburger Straße“ - unmittelbar gegenüber des Bewertungsgrundstücks. Weitere Einzelhandelsangebote (KiK, ABC Schuh-Center, Ernsting's family) angesiedelt.

Bildungseinrichtungen:

In Oebisfelde (ohne Stadtteile) befinden sich drei Kindertagesstätten, zwei Grundschulen sowie eine Sekundarschule und die Außenstelle eines Gymnasiums – das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium befindet sich im Ortsteil Weferlingen (ca. 15 km entfernt). Die Drömlingschule (Gemeinschaftsschule) ist ca. 620 m und die KiTa „Regenbogenland“ ist ca. 970 m vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Gesundheitsversorgung:

Eine Zahnarztpraxis befindet sich ca. 50 m entfernt. Weitere ärztliche Versorgung ist im Ortskern vorhanden. Eine Apotheke befindet sich im nahegelegenen Nahversorgungszentrum. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Wolfsburg (ca. 16 km). Zudem befindet sich in Oebisfelde ein Altenpflegeheim.

Freizeiteinrichtungen:

Oebisfelde liegt am Rand des Naturparks Drömling, eines bedeutenden Niedermoorgebiets, das vielfältige Naherholungsmöglichkeiten bietet. Die Burg Oebisfelde im Ortskern ist ein kulturhistorisches Wahrzeichen.⁹

Immobiliäre Umgebung und Bebauungsstruktur

Die Bebauung entlang der „Magdeburger Straße“ ist heterogen. Es überwiegen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, teilweise mit gewerblicher Erdgeschossnutzung. In den angrenzenden Nebenstraßen dominiert Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der Gebäudebestand stammt überwiegend aus der Nachwendezeit (1990er-Jahre) sowie aus älteren Bauperioden. Vereinzelt sind sanierte Altbauten und Neubauten vorhanden. Die Wohnungsbau GmbH Oebisfelde ist als lokaler Bestandhalter aktiv und bietet Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau an. Die bauliche Dichte ist gering bis mittel, der Grünflächenanteil in der Umgebung ist aufgrund der ländlichen Lage als hoch einzuschätzen.

Störfaktoren und Besonderheiten

Störfaktoren:

Die Lage an der Landesstraße L 24 bedingt eine gewisse Verkehrslärmbelastung, insbesondere in den Abschnitten mit 50 und 70 km/h Höchstgeschwindigkeit. Die Tankstelle in der Nachbarschaft kann als geringfügiger Störfaktor gewertet werden. Wesentliche Immissionsbelastungen durch Industrie oder Gewerbe sind im unmittelbaren Umfeld nicht erkennbar. Hochspannungsleitungen oder Funkmasten in unmittelbarer Grundstücksnähe sind nach vorliegenden Informationen nicht vorhanden.

Positive Faktoren:

Die Nähe zum Naturpark Drömling stellt einen erheblichen Standortvorteil für naturverbundenes Wohnen dar. Die gute Nahversorgungssituation mit fußläufig erreichbaren Einkaufs-

⁹ <https://www.total-lokal.de/publikationen/buerger-informationsbroschuere-der-stadt-oebisfelde-weferlingen-auf-lage-2-.html> (aufgerufen am 24.03.2026)

möglichkeiten ist für eine Kleinstadt dieser Größenordnung überdurchschnittlich. Die Bahn-anbindung nach Wolfsburg (8 Min. Fahrzeit) ermöglicht Pendlerverkehr zum VW-Standort.

FAZIT

Oebisfelde-Weferlingen profitiert von der Nähe zum Wirtschaftsstandort Wolfsburg (VW-Werk). Die Kernstadt Oebisfelde ist als Wohnstandort für Pendler nach Wolfsburg von Bedeutung. Größere Sanierungs- oder Aufwertungsgebiete sind im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsgrundstücks derzeit nicht ausgewiesen. Die demografische Entwicklung in Oebisfelde sowie im Landkreis Börde ist – wie in weiten Teilen Sachsen-Anhalts – von Bevölkerungsrückgang geprägt, wobei die Nähe zu Wolfsburg eine stabilisierende Wirkung entfaltet.

Unter Berücksichtigung der kleinstädtischen Lage, der guten Nahversorgung, der Bahn-anbindung nach Wolfsburg, der Nähe zum Naturpark Drömling, aber auch der Verkehrsbelastung durch die L 24 und der eingeschränkten ÖPNV-Frequenz wird die Mikrolage des Grundstücks als **mittlere Wohnlage** eingestuft.

Bei dieser Einstufung gleichen sich die Nachteile (z. B. ÖPNV, Immissionen, ländlich-kleinstädtische Struktur (u. a. begrenzte kulturelle und Freizeitangebote)) und die Vorteile (z. B. gute Naherholungsmöglichkeiten, gute Nahversorgung) weitestgehend aus. Die Einstufung stellt eine relativ ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, infrastruktureller Erschließung und naturnaher Umgebung dar.¹⁰

¹⁰ Die Bewertung wird gestützt durch die Bodenrichtwerte für Oebisfelde. Diese liegen für Mischgebiete in Oebisfelde zwischen 70 €/m² und 120 €/m² (Stand 2025). Das Bewertungsgrundstück weist einen Bodenrichtwert von 90 €/m² auf. Dies bestätigt eine mittlere bzw. durchschnittliche Wohnlage innerhalb der Gemeinde.

2.2. Marktsituation

Der vdpResearch Immobilienpreisindex¹¹ (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.

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.

Der EZB-Leitzins liegt bei ca. 3,0 % und wird bis Ende 2026 auf 2,0–2,5 % prognostiziert. **Bauzinsen** (10 J.) bewegen sich im Korridor von **ca. 3,0 – 3,5 %**.¹²

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

¹² <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html> (aufgerufen am 23.03.2026)

Der **Gutachterausschuss** veröffentlichte folgende Entwicklung von durchschnittlichen Wohnflächenpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990 sowie den einzelnen Regionstypen in **Sachsen-Anhalt**:

Es ist ein deutlicher Anstieg der Preise in der Lage von **Grundzentren** bis 2022, gefolgt von einem deutlichen Preistrückgang ab dem Jahr 2023 sowie einem erneuten Anstieg in 2024, erkennbar. Demnach beträgt der durchschnittliche Wohnflächenpreis **2.214 €/m²** für die Objektart in Grundzentren.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht aktuell in seinem Dashboard¹³ für das 4. Quartal 2025 einen mittleren Vergleichspreis von 1.324 €/m² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr ab 1991 (alle Lagen) im Landkreis Börde sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr ab 1991 in Grundzentren im Landkreis Börde in **2024** mit **1.901 €/m²**.¹⁴

In **Oebisfelde** ist ein relativ ausgeglichenes Marktgleichgewicht (jedoch leicht angebotsüberhängend) festzustellen, sodass **kein ausgeprägter Käufer- oder Verkäufermarkt** vorliegt. Die Nachfrage wird dabei weitestgehend getrieben durch Pendler aus Wolfsburg, da hier ein Immobilienpreisabstand von bis zu ca. 47 % festzustellen ist.

In den einschlägigen Immobilienportalen konnten fünf Angebote für EFH mit einem Baujahr nach 2000 in Oebisfelde identifiziert werden, die sich in einer Angebotsspanne von 2.295 – 3.214 €/m² Wohnfläche befinden – der Median der Quadratmeterpreise der vorhandenen **Angebotspreise** beträgt ca. **2.755 €/m²** Wohnfläche.¹⁵

¹³ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/6b6c66d92788464f9d3101c-fa0e25f7b> (aufgerufen am 23.03.2026)

¹⁴ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/0cc339b6013c43788cdbe98c923fa6f3> (aufgerufen am 23.03.2026)

¹⁵ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den dargestellten Werten um Angebotspreise handelt, nicht um tatsächlich erzielte Kaufpreise. Angebotspreise liegen erfahrungsgemäß über den realisierten Transaktionspreisen. Der Abschlag zwischen Angebots- und Transaktionspreis beträgt in ländlichen Regionen Sachsen-Anhalts nach allgemeiner Marktbeobachtung ca. 5–15 %, in Einzelfällen auch mehr. Die Auswertung dient als ergänzende Marktindikation und ersetzt nicht die Heranziehung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Fazit:

Der Markt für Einfamilienhäuser in Oebisfelde befindet sich in einer **Konsolidierungsphase**. Kurzfristig (1–2 Jahre) ist eine **stabile bis leicht steigende Preisentwicklung** zu erwarten. Mittelfristig hängt die Wertentwicklung wesentlich von der Entwicklung des VW-Standorts Wolfsburg, der Zinspolitik der EZB und der demografischen Dynamik ab. Eine signifikante Wertsteigerung über die Inflationsrate hinaus ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

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:

Eine Berücksichtigung dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen ist bei einer Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht erforderlich, da der Wert dahin gehend regelmäßig fiktiv unbelastet ausgewiesen wird und ggf. festzustellende Werteeinflüsse gesondert ermittelt und ausgewiesen werden.

In **Abteilung II** des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten (aus Datenschutzgründen werden die Eintragungen in dem Grundbuch-Blatt nur verkürzt wiedergegeben):

Grundbuchblatt Oebisfelde 3980:

lfd. Nr. 1 – Vorkaufsrecht

„Vorkaufsrecht für XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX. Gemäß
Bewilligung vom 22.03.2017, URNr. 258/2017, Not. Hans-
Joachim Bunk, Wolfsburg eingetragen am 16.06.2017.“

Das dingliche Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB) gibt dem Vorkaufsberechtigten das Recht, in einen (zuvor) abgeschlossenen Kaufvertrag zu dessen Bedingungen eintreten zu können. Dabei ist zu unterscheiden, ob sich ein vorliegendes Vorkaufsrecht auf nur einen Verkaufsfall oder auf mehrere/alle Verkaufsfälle erstreckt.

Handelt es sich um ein Vorkaufsrecht für nur einen Veräußerungsfall, so bleibt ein eventueller Wertansatz in der Zwangsversteigerung grundsätzlich unberücksichtigt, da nach § 512 BGB das Vorkaufsrecht im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter ausgeschlossen ist.

Handelt es sich um ein Vorkaufsrecht für mehrere oder für alle Verkaufsfälle, so kann es in der Zwangsversteigerung selbst nicht ausgeübt werden. Es wird jedoch für die weiteren Verkaufsfälle entweder weiter bestehen bleiben oder erlöschen müssen.

Da die Beurteilung der vertraglichen Ausgestaltung des rechtsgeschäftlichen, dinglichen Vorkaufsrechts eine rechtliche Fragestellung darstellt, wird hier lediglich informativ darauf hingewiesen.

Ifd. Nr. 2 – **Rückkauflassungsanspruch**

„Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Rückkauflassung für XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX ... Gemäß Bewilligung vom 22.03.2017, URNr. 258/2017, Not. Hans-Joachim Bunk, Wolfsburg eingetragen am 16.06.2017.“

Da die Beurteilung der vertraglichen Ausgestaltung des rechtsgeschäftlichen, dinglichen Rückkauflassungsanspruchs eine rechtliche Fragestellung darstellt, wird hier lediglich informativ darauf hingewiesen.

Ifd. Nr. 3 – **Zwangsversteigerungsvermerk** (9 K 59/25)

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 Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist das Grundstück zum Wertermittlungstichtag in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte / Belastungen:

Vor Ort wurde festgestellt, dass die Eigentümer der zu bewertenden Grundstücke (Flurstücke 11368 und 200/1), einen Grundstücksstreifen (siehe roter Peil in der nachfolgenden Abbildung sowie Bild 11 der Fotodokumentation), welcher sich zwischen diesen beiden Flurstücken befindet, eingefriedet haben und alleinig nutzen. Es liegt demnach eine **Überbausituation** vor.

Der benutzte und eingefriedete Grundstücksbereich im Dritteigentum ist Teil des Grundstücks (Flurstück 219), der sich als unbefestigter Weg an das Bewertungsgrundstück anschließt und als Zuwegung zur bzw. innerhalb der angrenzenden Kleingartenanlagen dient. **Eigentümer** ist die **Stadt Oebisfelde-Weferlingen**.

Entsprechend der Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vom 27.01.2026 sind keine Festlegungen bzw. Abstimmungsvermerke in Zusammenhang mit dem Wohngrundstück Magdeburger Straße 34 B aktenkundig. Gegebenenfalls erfolgte demnach die Einfriedung ohne die Kenntnis und Zustimmung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass ggf. eine Grundstücksbereinigung vorgenommen werden muss, um für geordnete Eigentumsverhältnisse zu sorgen. Dies entspricht dem üblichen Prozedere.

Die betreffende Fläche wurde anhand der Kartierung und der Genauigkeitsmöglichkeiten des Sachsen-Anhalt-Viewers mit ca. 43 m² ermittelt. Die verbindliche Größe der betreffenden Fläche ist durch eine Vermessung, z. B. im Rahmen einer Grundstücksbereinigung, zu ermitteln. Die betreffende Grundstücksfläche scheint jedoch plausibel zu sein, da im Liegenschaftsbuch des überbauten Grundstücks Flurstück 219 ebenfalls 43 m² als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Flurstück 219, Flur 3, Gemarkung Oebisfelde

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen, Stadt Landkreis Börde
Lage:	In den Siebenporten
Fläche:	3.750 m ²
Tatsächliche Nutzung:	860 m ² Grünanlage 43 m ² Wohnbaufläche 2847 m ² Weg

Abb. 4: Auszug Liegenschaftsbuch

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden der betreffende **Grundstücksbereich** im Rahmen der **Bodenwertermittlung** (→ Abs. 3.2) und zudem die **Aufwendungen für die Grundstücksbereinigung** als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (→ Abs. 3.3.4) berücksichtigt.

Weitere 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.

Miet- / Pachtverhältnisse:

Es ergaben sich durch die Außenbesichtigung **keine** Anzeichen für Miet- oder Pachtverhältnisse. Das Objekt wird augenscheinlich durch die Eigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt.

2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde Land ist das Grundstück **nicht** im Denkmalverzeichnis erfasst (→ Anlage 13).

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Börde liegen für das Grundstück keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor (→ Anlage 11).

Jedoch ist zugunsten des Grundstücks (Flurstück 11368) eine Baulast eingetragen. Dabei handelt es sich um die Übernahme eines **Leitungs- und Wegerechtes** gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauO LSA zu Lasten der nördlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 11378, 11377 und 11369).

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf an
Dritte ist untersagt!

Allgemein ist eine Baulast, als öffentlich-rechtliche Verpflichtung, immer dann erforderlich, wenn ein geplantes Bauvorhaben selbst nicht baurechtskonform hergestellt werden kann und somit ein anderes (oder auch mehrere andere) Grundstücke zusätzlich zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden muss (müssen). Die diesbezüglich öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt und Versorgung über ein oder mehrere Drittgrundstück(e) ist im vorliegenden Fall erforderlich, da das zu bewertende Grundstück selbst nicht an einer Erschließungsstraße („Magdeburger Straße“) liegt.

Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis rechtswirksam und wirken sich auch für oder gegen die etwaigen Rechtsnachfolger des belasteten und des begünstigten Grundstückseigentümers aus. Sie gehen also mit einem Eigentümerwechsel nicht unter. Der Baulastbegünstigte hat jedoch nur dann eine gesicherte Rechtsposition, wenn die öffentlich-rechtliche Baulast mittels entsprechender privatrechtlicher Instrumente gesichert ist.

Als rechtliche Gegebenheit i. S. d. § 194 BauGB sind Baulasten zu berücksichtigen.

Bei dem hier zu bewertenden, begünstigten Grundstück muss unterschieden werden, ob die Baulast zusätzlich über eine Grunddienstbarkeit abgesichert ist oder nicht. Da die Baulast entsprechend der vorliegenden Bewilligungserklärung vom 22.03.2017 (URNr. 258/2017) zusätzlich über eine Grunddienstbarkeit abgesichert ist, wird die Baulast wie eine Grunddienstbarkeit berücksichtigt.

Demnach ist der Begünstigte (also der/die Eigentümer) des zu bewertenden Grundstücks berechtigt, auf den Flurstücken 11378, 11377 und 11369 eine Zuwegung und Zufahrt sowie die Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleistungen zu haben, die eine **Fläche** von ca. **105 m²** (ca. 30 × 3,5 m) in Anspruch nimmt. Eine **Entschädigungszahlung** wurde **nicht vereinbart**. Die **Unterhaltung der Anlagen trägt** der Berechtigte respektive **der/die Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks**.

Der **Wertvorteil** für das begünstigte, hier zu bewertende, Grundstück ergibt sich durch eine **Ermöglichung der baulichen Nutzung**. Damit steigert sich der Wert des begünstigten Grundstücks, weil das sonst nicht erschlossene Bewertungsgrundstück durch die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung sowie das Wegerecht erst die Möglichkeit einer Bebauung erhält.

Da der/die Berechtigte(n) kein (wiederkehrendes) Entgelt für die Nutzung zu zahlen hat/haben, ist diesbezüglich auch kein kapitalisierter Wertnachteil zu berücksichtigen.

Da der/die Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks für den Unterhalt (z. B. die Reinigung und Verkehrssicherung) der Wegerechts- und Leitungsfläche aufkommen und diese Fläche Ihnen anhand der Ortsbesichtigung augenscheinlich zur alleinigen Nutzung dient, sind die Kosten für die Unterhaltung mit den Sowieso-Aufwendungen eines Grundstückseigentümers gleichzusetzen, sodass auch diese im vorliegenden Fall nicht zusätzlich zu berücksichtigen bzw. zu kapitalisieren sind.

Somit wird der **Werteinfluss der Baulast** bereits dadurch berücksichtigt, dass im Rahmen dieser Wertermittlung ein **erschlossener Grundstückszustand** (Bauland) zu Grunde gelegt wird.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Börde liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Altlastenverzeichnis vor (→ Anlage 12).

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 Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich das Grundstück in einem Flächennutzungsplan und wird zum Teil als **allgemeines Wohngebiet** (Flurstück 11368) und zum Teil als **Grünfläche** (Flurstück 200/1) ausgewiesen (→ Anlage 14).

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 ist für die im „Zusammenhang bebauten Ortsteile“ der § 34 BauGB und für das Bauen im „Außenbereich“ der § 35 BauGB heranzuziehen.

Gemäß der Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen 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 Wertermittlungstichtag zu unterstellen, dass es sich entsprechend der Lage um eine **Baufläche** in einem **allgemeinen Wohngebiet** 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 nicht mehr gegeben bzw. 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 Stadt Oebisfelde-Weferlingen nicht bekannt.

**Landschafts-, Natur-
und Gewässerschutz:**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich das Grundstück in **keinem** Landschafts-, Natur- und Gewässerschutzgebiet.

**Hochwasser(schutz) /
Naturgefahren:**

Gemäß Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen bestehen für das Grundstück diesbezüglich keine besonderen Auflagen oder Einschränkungen der Bebaubarkeit.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich das Grundstück (teilweise) im **Überschwemmungsgebiet** der **Aller** befindet. Eine diesbezüglich historische Beeinträchtigung ist jedoch nicht bekannt.

Die Ausweisung des Überschwemmungsgebietes der Aller durch das Landesverwaltungsamt auf der Datengrundlage des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt weist **keine** (wertbeeinflussende) **grundstücksbezogene Beeinträchtigung** aus. ([https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/datei/anzeigen/id/9803_1096/02.01Überschwemmungsgebiet_1.pdf](https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/datei/anzeigen/id/9803_1096/02.01%20Überschwemmungsgebiet_1.pdf))

Ebenso ist das Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS (→ Anlage 10) mit einer „geringen Gefährdung“ zu interpretieren.

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 allgemeinen Wohngebiet**“.

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 „Magdeburger Straße“ nach Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen 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 Stadt Oebisfelde-Weferlingen kurz- und mittelfristig **nicht entstehen**.

Gemäß den Auskünften der Stadt Oebisfelde-Weferlingen 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 aufgrund der Außenbesichtigung keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar. Durch die Außenbesichtigung und das eingeschränkte Ortsaufmaß wurde eine hinreichend genaue Übereinstimmung der Lage, der Bebauung und der Grundstücksgrenzen mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen festgestellt.

Das insgesamt 1.245 m² große Grundstück sowie die ca. 43 m² überbaute Grundstücksfläche (→ Abs. 2.3.1) sind polygonal geformt (→ Anlage 7 – Auszug Geobasisinformationssystem). Die Straßenfrontlänge an dem unbefestigten, östlich angrenzenden Weg, beträgt ca. 26 m und die Grundstückstiefe beträgt ca. 22,5 – 39 m.

Die topografische Lage ist, soweit dies durch die Außenbesichtigung erkennbar war, augenscheinlich annähernd eben.

Das Grundstück wird im Norden durch die an der „Magdeburger Straße“ angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke und im Osten durch einen unbefestigten Weg begrenzt, der als Zuwegung zur bzw. innerhalb der angrenzenden Kleingartenanlage dient. An allen anderen Grundstücksgrenzen schließen sich Grünflächen bzw. Kleingartenanlagen an das Grundstück an.

2.4.2. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

Auf dem Grundstück befinden sich wahrscheinlich im Wesentlichen folgende bauliche Anlagen mit den angegebenen Nutzungen:

- Einfamilienhaus mit Garage → Wohnnutzung mit ca. 134 m² Wohnfläche (→ Anlage 1) sowie ca. 32 m² Nutzfläche

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich traufständig ca. 8,00 m hinter der Grundstücksgrenze zum tangierenden, unbefestigten Weg. Das Grundstück ist wahrscheinlich vollständig eingefriedet (Stabmattenzaun, Heckenbepflanzungen) und weist an der östlichen Grundstücksgrenze eine 2-flügelige Stabmatten-Toranlage auf.

Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück erfolgen von der „Magdeburger Straße“ aus (per Wegerecht, vgl. Abs. 2.3.2) über eine elektrisch betriebene Metall-Toranlage mit Klingel- und Gegensprechanlage. Die Zufahrt wurde im Bereich der Fahrspuren mit Betonsteinpflaster befestigt.

Desweiteren sind wahrscheinlich die Terrasse sowie gebäudenähe Bereiche befestigt.

Im rückwärtigen Garten- und Grünflächenbereich befindet sich wahrscheinlich ein carportähnliches Schuppengebäude. Der überwiegende Bereich ist wahrscheinlich als Rasenfläche mit einzelnen Solitärbeepflanzungen angelegt.

Überdachte Pkw-Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem Grundstück im Bereich der Garage und nicht überdacht auf der befestigten Fläche vor der Garage vorhanden.

Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen stellen sich augenscheinlich in einem instand gehaltenen Zustand dar. Es ist aufgrund der Außenbesichtigung kein 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.

Das Einfamilienhaus wird augenscheinlich zu Wohnzwecken (eigen)genutzt.

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.

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, und Verwert- / Veräußerbarkeit werden als **normal** beurteilt.

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 „Magdeburger Straße“, deren Fahrbahn im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit einem Asphaltbelag befestigt ist, erschlossen. Befestigte Gehwege (Beton- und Natursteinpflaster), ein Straßenbegleitgrünstreifen sowie eine Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

Das Grundstück befindet sich nach Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen nicht unmittelbar an einer öffentlich-rechtlich gewidmeten Straße. Die Erschließung und Zufahrt zum Wertermittlungsobjekt von der „Magdeburger Straße“ ist jedoch durch eine öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Sicherung (→ Abs. 2.3.2) gegeben.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß den Angaben der Versorgungsträger in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Stromversorgung
- Telefon / Breitband

und stellen somit eine **ortsübliche Erschließungssituation**¹⁶ dar.

¹⁶ 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 Bauschaden-gutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende 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 Haus-schwamm 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 aufgrund der Außenbesichtigung **keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen** am Einfamilienhaus festgestellt werden.

Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen

Das Einfamilienhaus mit Garage wurde entsprechend der vorliegenden Bauunterlagen wahrscheinlich ca. **2017** errichtet. Es stellt sich wahrscheinlich als bauzeittypisches nicht unterkellertes Massivgebäude mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Die lichten Raumhöhen betragen wahrscheinlich im EG ca. 2,44 m und im DG ca. 2,50 m (Drempelhöhe ca. 0,50 bis 1,12 m).

Die Raumaufteilung besteht wahrscheinlich aus einem Wohnraum (mit angrenzender überdachter Terrasse), einer Küche, einem Flur, einem weiteren Wohnraum, einer Dusche/WC, dem Hauswirtschaftsraum sowie dem Flur im Erdgeschoss und zwei Wohnräumen, einem Bad/WC und einem Flur im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich wahrscheinlich zudem eine vom Hauswirtschaftsraum zugängliche Garage mit Abstellraum.

Es handelt sich wahrscheinlich um eine baujahrestypische, **zeitgemäße Grundrissgestaltung mit guten natürlichen Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten** sowie die Erfüllung funktioneller Anforderungen.

Bauausführung und Ausstattung

Fundamente:	wahrscheinlich (Stahlbeton)Bodenplatte sowie Streifenfundamente aus (Stahl)Beton
Außenwände / Fassade:	wahrscheinlich 2-schalige massive Wandkonstruktion aus Verblender (11,5 cm), Luftschicht, Wärmedämmung, Mauerwerk (17,5 cm)
Dachform / Eindeckung:	Walmdach mit Trapezgauben wahrscheinlich als Pfettenkonstruktion mit Betondachsteinen (anthrazit) auf Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn sowie Dachentwässerung (Titanzink) sowie wahrscheinlich Wärmedämmung der obersten Geschossdecke (Kehlbalkenlage)
Fenster:	wahrscheinlich isolierverglaste Kunststoffenster mit Außenjalousien sowie Dachflächenfenster und Dachausstiegs Luke
Außentüren:	wahrscheinlich mehrfach verriegelte Alu-/Kunststofftür mit Glasausschnitt wahrscheinlich (abschließbare) Fenstertüren von Wohnraum (EG) und Küche (EG) zur Terrasse
Innenwände:	wahrscheinlich massive Wandkonstruktion (Wandstärke ca. 11,5 - 17,5 cm)
Innenwandverkleidung:	wahrscheinlich Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete Bad/WC (DG), Dusche/WC (EG) wahrscheinlich mit Fliesenbelag (raumhoch) Küche (EG) wahrscheinlich mit Fliesenspiegel
Geschossdecke:	wahrscheinlich Stahlbetondecke
Deckenverkleidung:	wahrscheinlich Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete DG wahrscheinlich mit GK-Beplankung
Fußboden / -belag:	wahrscheinlich schwimmender Estrich/Beton mit Fliesenbelag Wohnräume ggf. mit Laminat- oder Teppichbelag
Geschosstreppen:	wahrscheinlich im Antritt gewendelte Stahlkonstruktion mit Holzstufen wahrscheinlich Einschubtreppe zum Dachboden
Innentüren:	wahrscheinlich Holzfurniertüren
Elektroinstallation:	wahrscheinlich bauzeittypische Unterputzinstallation übliche Zähleinrichtungen wahrscheinlich vorhanden Taufverkleidung mit Einbauleuchten

sanitäre Installation:	Dusche/WC (EG) wahrscheinlich mit Dusche, (wandhängendes) WC, Handwaschbecken Bad/WC (DG) wahrscheinlich mit Badewanne, (bodengleiche) Dusche, (wandhängendes) WC, zwei Handwaschbecken HWR (EG) wahrscheinlich mit Waschmaschinenanschluss
Beheizung / Warmwasser:	wahrscheinlich (Erd)Wärmepumpe mit Pufferspeicher und Fußbodenheizung in den Räumen (DG) Warmwasserbereitung wahrscheinlich zentral über Pufferspeicher der Heizungsanlage Solarthermieanlage (Heizungsunterstützung)
besondere Bauteile:	wahrscheinlich nicht vorhanden
besondere Einrichtungen:	wahrscheinlich nicht vorhanden

Außenanlagen

Ver- / Entsorgungsanlagen:	Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telefon
Einfriedungen:	wahrscheinlich Stabmattenzaun sowie 2-flügelige Toranlage
Pkw-Stellplätze:	in Garage vorhanden
befestigte Flächen:	Zugang / Zufahrt sowie gebäudenahe Bereich wahrscheinlich mit Betonsteinpflaster
Anpflanzungen:	wahrscheinlich Rasen / Wiese, Solitärbepflanzung
Nebengebäude:	Garage wahrscheinlich in Massivkonstruktion (Außenwand: einschaliges Mauerwerk, Verblender wie Wohnhaus, Kalksandstein 17,5cm; Dach: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen, OSB-Platten, Holzbalken; Boden: Verbundestrich, Stahlbetonbodenplatte; Tor: Sektionaltor) Schuppen in Holzkonstruktion mit Flachdach sowie Dachentwässerung

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 Wertermittlungstichtag. 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 sowie den getroffenen Annahmen weist das Gebäude wahrscheinlich eine **zeitgemäße bis (teilweise) gehobene Ausstattung** auf. Die **Qualität der Ausstattung** wird als **mittel bis (teilweise) gehoben** angenommen. Insgesamt ist die Ausstattung wahrscheinlich der Standardstufe ca. 3,6 zuzuordnen (→ Abs. 3.3.1).

Das Gebäude weist wahrscheinlich einen dem Alter entsprechenden **sehr guten Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind wahrscheinlich keine Instandhaltungsrückstände und Schäden vorhanden, sodass unterstellt wird, dass **keine Reparatur- und Sanierungsarbeiten** erforderlich sind.

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 wird angenommen, dass das Bewertungsobjekt u. a.

- nicht über einen Aufzug verfügt,
- nur über ein Eingangspodest bzw. Stufen erreicht werden kann und
- kein barrierefreies Bad/WC aufweist.

Die Nutzung des Objektes ist wahrscheinlich für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht bzw. nur bedingt gegeben. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. stark eingeschränkt barrierefrei**“ 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 Einwohner) 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.

Im vorliegenden Fall gehe ich aufgrund der angenommenen Gebäudetechnik (u. a. Wärmepumpe) davon aus, dass keine regulatorischen Anforderungen bzw. Verpflichtungen bestehen.

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, und der angenommenen Anlagentechnik wahrscheinlich als **baujahrestypisch sehr gut** 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 (z. B. Optimierung der Heizungsregelung).

Aus der eingeschränkten Ortsbesichtigung bzw. den vorhandenen Bauunterlagen ergaben sich keine Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen¹⁷.

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 Instandhaltungsaufwendungen. Der Instandhaltungsstau umfasst alle Maßnahmen, welche durch eine vernachlässigte Instandhaltung nunmehr durchzuführen sind.

¹⁷ 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.

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 Bauschadens- 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 rentierbar 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 unterstelle ich aufgrund der Außenbesichtigung, dass **kein Instandhaltungsstau bzw. Bauschäden und Baumängel** als Zustandsbesonderheit(en) zu berücksichtigen sind.

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).

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 für das 9 Jahre alte Einfamilienhaus, bei Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, mit **71 Jahren** in Ansatz gebracht.

2.5. Künftige Entwicklungen

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

demographische Entwicklung:

Entsprechend der aktuellsten regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts ist für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen von 2026 bis 2040 ein **Bevölkerungsrückgang** von ca. **11,7 %** zu erwarten. Dieser liegt leicht unter dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Landkreis (ca. 12,5 %) sowie dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Bundesland Sachsen-Anhalt (ca. 12,1 %).

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

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 Wertermittlungstichtag 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 zunächst hinreichend verwertbare Kauffälle. Nach einer eingehenden statistischen Auswertung der vorliegenden Kaufpreise – insbesondere hinsichtlich Streuung, Standardabweichung und Ausreißerbereinigung – reduzierten sich die verwertbaren Kauffälle jedoch derart, dass die geringe Anzahl verbleibender Vergleichsfälle nicht ausreicht, um daraus einen statistisch belastbaren und marktgerechten Vergleichswert ableiten zu können.

Deswegen wurde als primäres Wertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren herangezogen. Die verbliebenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung werden ergänzend zur Plausibilisierung des im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

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 die 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	$RND = GND - \text{Gebäudealter}$ 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:

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

Parameter

Ansatz

*) 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 wärmege-dämmt angesehen

Alterswertminderung	linear (gemäß § 38 ImmoWertV)
Nutzbarkeit von Dachge-schossen	Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drenpelhöhe von 1 m gelten. ■ fehlender Drenpel im ausgebauten DG ist mit einem pauschalen Abschlag von 4 % am Kostenkennwert berücksichtigt (Drenpelhöhen < 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 Brutto-grundfläche berücksichtigt; aber Abschlag von 10 % am Kostenkennwert für Gebäude mit nicht ausge-bautem 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 alterswertge-minderten vorläufigen Gebäudesachwert nicht übersteigt

Parameter	Ansatz
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminder-ten 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 ge-bracht ■ 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 indivi-dueller Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwert-zone)
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 die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert** von **90,00 €/m²** ermittelt und veröffentlicht¹⁹.

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
- offene und eingeschossige Bauweise
- Grundstücksgröße 1.000 m²

Der zuständige Gutachterausschuss weist trotz der Flächenangabe bei der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks regelmäßig darauf hin, dass in Sachsen-Anhalt kein (signifikanter) Zusammenhang zwischen dem Merkmal der Grundstücksgröße und den Bodenpreisen nachgewiesen werden kann.²⁰ Deswegen wird das Gesamtgrundstück in folgende Bewertungsteilbereiche unterteilt:

Bereich	Bezeichnung	Nutzung	Größe
I	Flurstück 11368	Wohnbaufläche	321 m ²
	Überbauung Flurstück 219	Wohnbaufläche	ca. 43 m ²
Summe			364 m²
II	Flurstück 200/1	Grünanlage	924 m ²
Summe			924 m²

²⁰ https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/634290,501/umrechnungskoeffizienten_bauland_einfluss_grundst_cksgr_e_260213.pdf (aufgerufen am 23.03.2026)

Der Bereich II wird bei der Ermittlung des Boden(richt)wertes als Hinterland und/oder als Gartenland angesehen und normiert.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 ²¹ werden vom Gutachterausschuss folgende Abhängigkeiten des Wertanteils bei Gartenland – insbesondere Hausgartenflächen – vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland veröffentlicht:

Abb. 7: Wertniveau Gartenland

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Regionstypen und der damit einhergehenden beschränkten Aussagefähigkeit der Auswertung(en) orientiere ich mich im weiteren Verlauf am durchschnittlichen Wertniveau in Höhe von ca. **26,7 %** vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland für Sachsen-Anhalt.

Der **Bodenwert** ergibt sich als Produkt aus dem Bodenrichtwert und der entsprechenden Grundstücksfläche zu:

Bodenrichtwert		90 €/m ²
Grundstücksgröße objektspezifisch	x	364 m ²
Bodenwert Wohnbaufläche gerundet =		32.800 €
Bodenrichtwert		90 €/m ²
Anpassungsfaktor Gartenland		0,267
Grundstücksgröße Abweichung	x	924 m ²
Bodenwert Gartenland gerundet =		22.200 €
Bodenwert	=	55.000 €

Abb. 8: Ermittlung Bodenwert

²¹ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/sharing/rest/content/items/8710773545644d5cbccff72a0ead2078/data> (aufgerufen am 23.03.2026)

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. 9: 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		1.21	freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss						
Standardmerkmale	Kostenanteil an den Gesamther- stellungs- kosten	Standardstufe					anteilige NHK	anteiliger Gebäude- standard	
		1	2	3	4	5			
Außenwände	23 %				1,0		279 €	0,92	
Dach	15 %			0,5	0,5		167 €	0,53	
Außentüren / Fenster	11 %			0,5	0,5		122 €	0,39	
Innenwände	11 %		0,5	0,5			103 €	0,28	
Decken / Treppen	11 %			1,0			111 €	0,33	
Fußböden	5 %			1,0			50 €	0,15	
Sanitäreinrichtungen	9 %			0,5	0,5		100 €	0,32	
Heizung	9 %					1,0	136 €	0,45	
sonst. techn. Ausstattung	6 %			0,5	0,5		67 €	0,21	
Kostenkennwert		790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	1.135 €		
Standardstufe gerundet								3,6	
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV (1.3.(4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempelhöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempel)							0 %	0 €	
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							1.135 €		

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, die 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.

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	11,74	8,11	95,21
	7,62	1,37	10,44
Erdgeschoss	11,83	8,12	96,06
	4,93	1,38	6,80
Summe Bereich a			208,51
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen			
Terrasse	2,56	1,38	3,53
Summe Bereich b			3,53
ermittelte Bruttogrundfläche		212	m²
Verteilung der Bruttogrundfläche je Gebäudeart (NHK2010)			
1,21		212	m²
Bruttogrundfläche		212	m²

Abb. 11: Ermittlung Bruttogrundfläche

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

Ausbaukoeffizient	[m ²]	BGF/WfL	WfL/BGF
Wohnfläche	134		
abzgl. Flächenanteil für Balkone, Terrassen	0		
vergleichbare Wohnfläche	134	1,58	0,63
Bruttogrundfläche	212		

Abb. 12: Ermittlung Ausbaukoeffizient

Das Ausbauverhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (→ Anlage 1 – Wohn-/Nutzflächenberechnung) 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.

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

Der vorhandene Ausbaukoeffizient BGF/WfL mit 1,58 befindet sich leicht oberhalb des oberen Spannenwertes von 1,55 für den vorhandenen Gebäudetyp 1.21. Die Bruttogrundfläche respektive die vorhandene Wohnfläche sind damit (gerade noch) plausibel bzw. kann aufgrund der Außenbesichtigung keine detailliertere Erklärung abgegeben werden.

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 **Drempe** 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 Drempehöhe. Ein fehlender Drempe 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 Drempehöhe von 1 m. Ein fehlender Drempe im ausgebauten DG wird mit einem pauschalen Abschlag von 4 % an dem Kostenkennwert berücksichtigt und für unter 1 m liegende Drempehöhen wird der Abschlag entsprechend angepasst. Im vorliegenden Fall wird bei der Ableitung des Kostenkennwertes aufgrund der vorhandenen (bzw. durchschnittlichen / überwiegenden) Drempehöhe von über 1,00 m kein Abschlag 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, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind, aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 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) werden 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 Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag 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 Februar 2026 mit 137,0 angegeben²². Das Basisjahr des Index ist 2021. Umbasiert auf das Basisjahr 2015 ergibt sich ein Index von 174,2²³.

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:

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

Der Index für Wohngebäude für das Jahr 2010 (auf Basis 2015=100) beträgt 90,1²⁴, sodass der folgende Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag in die Verkehrswertermittlung einzuführen ist:

(Quartals)Index [2015=100] zum Stichtag	=	174,2	=	1,933
Index 2010 [2015=100]		90,1		

Abb. 13: Ermittlung Baupreisindex

Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag 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]	=	71	=	0,89
Gesamtnutzungsdauer [a]		80		

Abb. 14: Ermittlung Alterswertminderungsfaktor

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

²² <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648> (aufgerufen am 24.03.2026)

²³ <https://bki.de/baupreisindex-basisjahr-2015> (aufgerufen am 24.03.2026)

²⁴ 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 24.03.2026)

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) berücksichtigt²⁵, weshalb dieser auch in dieser Verkehrswertermittlung Anwendung findet.

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 zu Grunde 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 Einfamilienhauses²⁶.

²⁵ https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf (aufgerufen am 24.03.2026)

²⁶ vgl. vorherige Fußnote

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 Grundstückswerte²⁷.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr ab 1991 und der Lage im Landkreis Börde wird folgende Regressionsfunktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors²⁸:

Regressionsfunktion			
multipl. Bestimmtheitsmaß	0,50		
Variationskoeffizient	0,12		
Zeitlicher Bezug	08/2023		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 4,46786561			
- 0,34213428 x ln vorläufiger Sachwert		€	149.000 495.000
+ 0,03476947 x Bodenrichtwert ^0,5		€/m²	10 135
+ 0,16264802 x Gebäudestandard			2,1 4,0
- 0,11650925 x Landkreis		diskret	

Abb. 15: Regressionsfunktion

und folgende Basiswerte der diskreten²⁹ Grundstücksmerkmale veröffentlicht:

Landkreis	
Ausprägung	Basis
BÖ, SLK	0
HZ	1

Abb. 16: Basiswerte diskrete Grundstücksmerkmale

²⁷ <https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-sachwertfaktoren.html> (aufgerufen am 24.03.2026)

²⁸ https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/455434,501/sachwertfaktor_ezh_mz_gz_d_lk_bk_h-z_slk_ab_1991.pdf (aufgerufen am 24.03.2026)

²⁹ Diskrete Merkmale sind Merkmale, die man zählen kann und die keine Zwischenstufen erlauben und die bei der Verwendung in Regressionsmodellen häufig codiert werden müssen, da Regressionsmodelle numerische Werte erwarten.

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

Stichprobenumfang			
Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		104
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2022	05/2024	08/2023
Kaufpreis:	142.500 €	405.000 €	250.000 €
vorläufiger Sachwert:	149.000 €	495.000 €	297.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	135 €/m ²	45 €/m ²
Gebäudestandard:	2,1	4,0	3,0
Wohnfläche:	85 m ²	212 m ²	120 m ²
Grundstücksfläche:	414 m ²	1.363 m ²	637 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	50 Jahre	75 Jahre	57 Jahre
Baujahr:	1991	2018	2000
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	3	1

Abb. 17: Stichprobenumfang/-merkmale

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

- des vorläufigen Sachwertes von 493.180 € (→ Abs. 3.3.5),
- des Bodenrichtwertes von 90 €/m² (→ Abs. 3.2),
- des Gebäudestandards von 3,6 (→ Abs. 3.3.1) sowie
- des Landkreises Börde mit 1,0 (→ Abs. 2.1)

mit Hilfe der programmierten Regressionsformel in Apple Numbers³⁰ in Höhe von **0,898** ableiten.

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

Die Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag erfolgt mit den „Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen“, welche vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht werden³¹. Diese zeigen die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern) 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.

³⁰ Apple Inc. (2008-2025). Apple Numbers (Version 14.4) Computer-Software. Apple.

³¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreis-index-kreistypen.html> (aufgerufen am 24.03.2026)

Die zusätzliche Preisentwicklung seit 08/2023 stellt sich wie folgt dar:

$$\frac{\text{Preisindex [2015=100] zum Stichtag}}{\text{Preisindex [2015=100] 2.Quartal 2023}} = \frac{137,3}{133} = 1,032$$

Abb. 18: Ermittlung Preisentwicklung

Seit 08/2023 gab es einen **Preisanstieg** von ca. **3 %**. Dies deckt sich auch mit meinen Marktbeobachtungen. Zudem ist dies auch in Übereinstimmung mit dem vdp-Immobilienpreisindex (→ Abs. 2.2) zu sehen.

Der vorläufige Sachwertfaktor erhöht sich um diesen Prozentsatz und führt somit zu einem (endgültigen) **Sachwertfaktor** von **- 7 %** ($0,898 \times 1,032 = 0,927$). Das bedeutet, dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie ca. 7 % 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
- 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:

■ **abweichende Grundstücksfläche**

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wurde der Bodenwert auf der Grundlage der Grundstücksgröße des Bewertungsbereichs „Wohnbaufläche“ in Ansatz gebracht (→ Abs. 3.2). Der darüber hinausgehende **Grundstücksbereich „Gartenland“** wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit **22.200 €** in Ansatz gebracht, weil diese modellkonform über die objekttypische bzw. angemessene Grundstücksgröße hinausgeht (→ Abs. 3.1.5).

■ Grundstücksbereinigung (→ Abs. 2.3.1)

Im vorliegenden Fall nutzen die Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks einen Teil (ca. 43 m²) eines im Eigentum der Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindlichen Grundstücks (Flurstück 219) bereits mit. Diese faktische Mitbenutzung ist eigentumsrechtlich nicht abgesichert. Zur Herstellung geordneter Eigentumsverhältnisse ist daher entsprechend der Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen der Erwerb der betreffenden Teilfläche durch die derzeitigen Nutzer erforderlich.

Bei der Teilfläche handelt es sich um eine sogenannte Arrondierungsfläche. Darunter versteht man eine Fläche, die einem angrenzenden Grundstück zugeschlagen wird, um dessen Zuschnitt zu verbessern, eine bereits bestehende tatsächliche Nutzung rechtlich zu sichern oder eine sinnvolle Grundstücksabrundung herbeizuführen.

Der Erwerb der Arrondierungsfläche erfolgt im Wege eines Kaufvertrages zwischen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen als Veräußerin und den Eigentümern des hier verfahrensgegenständlichen Grundstücks als Erwerbern. Die Erwerber haben dabei folgende Kosten zu tragen:

Kaufpreis

Der Kaufpreis für die zu erwerbende Teilfläche bemisst sich nach dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB. Grundlage der Wertermittlung ist in der Regel der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert, ggf. unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände (z. B. eingeschränkte Nutzbarkeit, Zuschnitt, Lage).

Bei der Verkehrswertermittlung einer Arrondierungsfläche ist zu beachten, dass diese Fläche keine eigenständige Baulandeigenschaft besitzt. Sie ist in der Regel nur in Verbindung mit dem angrenzenden Grundstück sinnvoll nutzbar und hat daher keinen eigenständigen Marktwert im Sinne eines unabhängig bebaubaren oder verwertbaren Grundstücks.

Der Wert bemisst sich vielmehr nach dem Vorteil, den die Fläche dem aufnehmenden Grundstück bringt.

Der Gutachterausschuss hat dazu Untersuchungen und Auswertungen zum Verhältnis des Bodenwertes von Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert von Bauland veröffentlicht.³²

Demnach werden Ergänzungsflächen (insbesondere Splitterflächen) bei einem vorhandenen Bodenrichtwert von 50 bis 99 €/m² sowie einer Größe der Arrondierungsfläche von max. 99 m² mit ca. 51 % bis 107 % des Bodenrichtwertes – bei einem arithmetischen Mittelwert von **79 % des Bodenrichtwertes** – gehandelt. Der Untersuchung lagen 1.078 Kauffälle in Sachsen-Anhalt, im Zeitraum von Januar 2023 bis August 2025 zugrunde.

Bodenrichtwert		90 €/m ²
Anpassungsfaktor Arrondierungsfläche		0,79
Grundstücksgröße	x ca.	43 m ²
Bodenwert Arrondierungsfläche	=	3.100 €

Abb. 19: Bodenwert Arrondierungsfläche

³² https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/634291.501/umrechnungskoeffizienten_bauland_arrondierungsfl_chen_260213.pdf (aufgerufen am 13.04.2026)

Vermessungs- und Nebenkosten

Da es sich um eine Teilfläche handelt, die aus einem bestehenden Flurstück herausgelöst werden muss, sind eine katasteramtliche Vermessung und eine Zerlegung (Teilung) des Grundstücks erforderlich. Die hierdurch entstehenden Vermessungskosten nach der jeweils gültigen Vermessungsgebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind von den Erwerbern zu tragen.

Die Höhe der Teilungskosten ist einzelfallabhängig und richtet sich insbesondere nach der Größe des Grundstücks, dem Zuschnitt, der Anzahl der neu zu bildenden Flurstücke, dem Bodenwert bzw. Grundstückswert sowie dem konkreten vermessungstechnischen und grundbuchrechtlichen Aufwand. Eine belastbare Ermittlung der tatsächlichen Kosten kann regelmäßig nur auf Grundlage eines konkreten Teilungsentwurfs sowie einer gebührenrechtlichen Auskunft des zuständigen Vermessungsbüros bzw. der Katasterbehörde erfolgen.

Weiterhin fallen die üblichen Erwerbsnebenkosten an, insbesondere Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages, Kosten für die Eintragung im Grundbuch (Grundbuchgebühren) und ggf. Grunderwerbsteuer.

Aus den vorgenannten Gründen, kann der geschätzte Ansatz für die Vermessungs- und Nebenkosten von ca. **1.000 €** keine gebührenrechtlich verbindliche Kostenermittlung darstellen, sondern dient ausschließlich der überschlägigen Berücksichtigung eines möglichen wertbeeinflussenden Umstands im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Die **Grundstücksbereinigungskosten** werden insgesamt somit mit ca. **4.100 €** in Ansatz gebracht.

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	G N D	R N D	AWM Faktor	alterswertge- minderte Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt
	[m²]	[€/m²]			[€]	[a]	[a]		[€]
1.21 EFH	212	1.135	1,933	1,00	465.221	80	71	0,89	412.884
14.1. Garage	37	485	1,933	1,00	35.046	60	51	0,85	29.789
Summe der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten am Stichtag mit 19 % MwSt									= 442.673 €
bauliche Außenanlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung								4 %	+ 17.707 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung									+ 0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen									= 460.380 €
Bodenwert									+ 32.800 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks									= 493.180 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)							-7 %	+/-	-34.523 €
Bodenwert (sonstige Flächen)									+ 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert									= 458.657 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Gartenland)									+ 22.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Grundstücksbereinigung)									- 4.100 €
Sachwert									= 476.757 €
Sachwert gerundet									= 477.000 €
						entspricht	3.560 €	je m² Wohnfläche	

Abb. 20: Sachwertverfahren

3.4. Vergleichswertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24-26

Das hier dargestellte Vergleichswertverfahren legt die Verfahrenssystematik und Terminologie der ImmoWertV zugrunde.

3.4.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Magdeburg ein Auszug aus der Kaufpreissammlung angefordert. Um (vorerst) eine hinreichende Vergleichbarkeit zu gewährleisten, aber auch eine ausreichend große Stichprobe zu erhalten, erfolgte die Selektion mit den nachfolgend angegebenen Kriterien.

Kriterium	Parameter
Lage	Gemarkungen Oebisfelde-Weferlingen, Flechtingen
Vertragsdatum	ab 01.01.2021 bis zum Wertermittlungstichtag
Bebauung	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Wohnfläche	keine Vorgabe
Baujahr	2005 - 2025
Gebäudekonstruktion	Mauerwerksbau; Fertighaus massiver Bauart; Holzskelettbau; alle ohne Keller
Bodenrichtwert	keine Vorgabe

Abb. 21: Selektionskriterien

Die Abfrage ergab acht Vergleichskauffälle. Deren Anzahl ist für die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren dem ersten Anschein nach ausreichend. Abweichungen sind sachverständlich zu berücksichtigen. Die wesentlichen Basisdaten der Vergleichsfälle sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Gemarkung	Grundstücksfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€]
1	05.2021	Oebisfelde	510	75	2017	-	150	243.800
2	11.2022	Oebisfelde	870	100	2006	2,7	98	257.000
3	11.2022	Behnsdorf	2.540	15	2010	3,2	164	335.000
4	03.2023	Weddendorf	2.460	20	2009	3,2	146	320.000
5	11.2023	Oebisfelde	1.670	130	2021	3,5	140	410.000
6	04.2024	Oebisfelde	1.510	150	2011	2,5	104	325.000
7	02.2025	Breitenrode	2.000	60	2014	3,2	240	485.000
8	03.2025	Weddendorf	2.240	70	2008	3,4	180	571.800

Abb. 22: Auskunft Kaufpreissammlung

3.4.2. Analyse der Vergleichskauffälle

Die Kauffälle 3 und 4 befinden sich in einer Bodenrichtwertzone, die zum jeweiligen Kaufzeitpunkt einen Bodenrichtwert von 15,00 €/m² bzw. 20,00 €/m² auswies. Dabei handelt es sich um deutlich einfachere, dörfliche (Wohn)Lagen, als die des Bewertungsgrundstücks, sodass diese Kauffälle im weiteren Verlauf unberücksichtigt bleiben.

Aus diesem Grund bleiben für den weiteren Verfahrensablauf nur noch die Kauffälle 1, 2, 5, 6, 7 und 8 übrig.

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Gemarkung	Grundstücksfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€]
1	05.2021	Oebisfelde	510	75	2017		150	243.800
2	11.2022	Oebisfelde	870	100	2006	2,7	98	257.000
5	11.2023	Oebisfelde	1.670	130	2021	3,5	140	410.000
6	04.2024	Oebisfelde	1.510	150	2011	2,5	104	325.000
7	02.2025	Breitenrode	2.000	60	2014	3,2	240	485.000
8	03.2025	Weddendorf	2.240	70	2008	3,4	180	571.800

Abb. 23: selektierte Kauffälle

Die Grundstücksflächen bewegen sich in einer Spanne von 510 - 2.240 m², der Median liegt mit 1.590 m² etwas oberhalb der Grundstücksgröße des zu bewertenden Grundstücks mit ca. 1.288 m².

Die Vergleichsobjekte wurden zwischen 2006 und 2021 errichtet, das mittlere Baujahr von 2013 liegt dicht an dem des zu bewertenden Einfamilienhauses mit 2017.

Die Ausstattungstandardstufen der jeweiligen Objekte liegen im Bereich von 2,7 bis 3,5 (teilweise fehlen jedoch Angaben) und sind mit dem zu bewertenden Einfamilienhaus mit einer Ausstattungsstandardstufe von angenommenen 3,6 hinreichend vergleichbar.

Mit Wohnflächen zwischen 98 - 240 m² liegt der Median von 145 m² etwas oberhalb der Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes mit ca. 134 m².

Die Kaufpreise zum Kaufzeitpunkt der selektierten Einfamilienhäuser liegen in einer Spanne von ca. 244.000 € bis ca. 572.000 € und stellen eine sehr große Spanne dar.

Die Kaufverträge wurden verteilt über den Zeitraum von bis zu 5 Jahren vor dem Wertermittlungstichtag abgeschlossen. Das Preisniveau hat in dem Marktsegment und in den Lagen im Betrachtungszeitraum signifikante Entwicklungen erfahren, sodass die Kauffälle aus dem betrachteten Zeitraum mithilfe des „Preisindizes für Wohnimmobilien“ des Statistischen Bundesamtes³³ wie folgt an den Wertermittlungstichtag angepasst werden:

³³ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-keistypen.html> (aufgerufen am 24.03.2026)

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Gemarkung	Kaufpreis [€]	Preisindex Datum Vertrag	Preisindex Wertermittlungsstichtag	indexierter Kaufpreis [€]
1	05.2021	Oebisfelde	243.800	142,9	137,3	234.246
2	11.2022	Oebisfelde	257.000	145,8	137,3	242.017
5	11.2023	Oebisfelde	410.000	130,3	137,3	432.026
6	04.2024	Oebisfelde	325.000	129,3	137,3	345.108
7	02.2025	Breitenrode	485.000	143,3	145,4	492.107
8	03.2025	Weddendorf	571.800	143,3	145,4	580.179

Abb. 24: Kauffälle mit Preisindexierung

Die auf den Wertermittlungsstichtag indizierten Kaufpreise der Einfamilienhäuser liegen in einer Spanne von ca. 234.000 - ca. 580.000 € - bei einem Medianwert von ca. 389.000 € - und stellen immer noch eine sehr groß Spannenangabe dar.

3.4.3. Wahl des Vergleichsmaßstabs

Als Vergleichsmaßstab im Vergleichsverfahren können bei Einfamilienhäusern entweder der Kaufpreis direkt, der Kaufpreis je Quadratmeter Brutto-Grundfläche oder der Kaufpreis je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche herangezogen werden.

Zu den Vergleichsobjekten liegen keine Angaben zu den Brutto-Grundflächen und auch nicht zu den Nutzflächen vor. Lediglich die Wohnfläche steht bei allen Kauffällen zur Verfügung. Aufgrund der Größe des Wohnhauses des hier zu bewertenden Grundstücks liegt die Wohnfläche innerhalb der Spanne der Wohnflächen der Vergleichsobjekte. Insofern sind die Wohnflächenpreise gut auf das Wertermittlungsobjekt übertragbar. Der Einfluss des Merkmals Wohnfläche auf die Kaufpreise wird nachfolgend untersucht.

Somit kommt den direkten Kaufpreisen dieser Stichprobe die höchste Aussagekraft zur Ableitung des Vergleichswertes zu.

3.4.4. Untersuchung der Stichprobe

Nachfolgend werden die Kauffälle zusammengefasst und die sich daraus ergebende Stichprobe auf Ausreißer untersucht. Damit sollen Kauffälle, die möglicherweise aufgrund von Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse entstanden sind, und deren Kaufpreise erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen, ausgeschlossen werden.

Allgemein anerkannt als Verfahren zur Ausreißererkennung ist die Sigma-Regel (zentrale Schwankungsintervalle). Dabei werden zunächst der Mittelwert und die Standardabweichung als mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert ermittelt. Zusätzlich wird hier der Median als Zentralwert des Datensatzes bestimmt, um im Vergleich mit dem Mittelwert erkennen zu können, ob die Stichprobe normalverteilt ist. Ferner wird zur Bestimmung der prozentualen Streuung der Stichprobe der Variationskoeffizient berechnet. Als zentrales Schwankungsintervall wird hier das 95 %-Intervall (1,96-fache Standardabweichung) gewählt, was bedeutet, dass 95 % aller Stichprobenwerte in diesem Intervall um den Mittelwert liegen. Ausreißer sind folglich all diejenigen Kauffälle, die über- oder unterhalb dieser Spanne liegen.

Die Untersuchung wird für alle Grundstücksmerkmale durchgeführt, für die Angaben aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehen.

Im Folgenden ist das Ergebnis der deskriptiven Stichprobenanalyse dargestellt.

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Landkreis	Gemarkung	Grundstücksfläche [m²]	angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche [m²]	unkorrigierter Kaufpreis [€]	Wohnflächenpreis [€]
1	05.2021	Börde	Oebisfelde	510	120	2017		150	234.246	1.562
2	11.2022	Börde	Oebisfelde	870	100	2006	2,7	98	242.017	2.470
5	11.2023	Börde	Oebisfelde	1.670	130	2021	3,5	140	432.028	3.086
6	04.2024	Börde	Oebisfelde	1.510	150	2011	2,5	104	345.108	3.318
7	02.2025	Börde	Breitenrode	2.000	60	2014	3,2	240	492.107	2.050
8	03.2025	Börde	Weddendorf	2.240	70	2008	3,4	180	580.179	3.223
Mittelwert				1.467	105	2013	3	152	387.614	2.618
Median				1.590	110	2012,5	3,2	145	388.567	2.776
Standardabweichung				663	35	6	0	53	138.924	712
Variationskoeffizient				45,2 %	33,4 %	0,3 %	14,4 %	34,7 %	35,8 %	27,2 %
Minimum 95 %-Schwankungsintervall				167	36	2002	2	49	115.323	1.222
Maximum 95 %-Schwankungsintervall				2.766	174	2024	4	255	659.906	4.014

Abb. 25: Stichprobenanalyse

Das Schwankungsintervall ergibt sich beispielsweise für das Merkmal „Wohnflächenpreis“ von ca. 1.222 €/m² (= 2.618 €/m² - 1,96 x 712 €/m²) bis ca. 4.014 €/m² (= 2.618 €/m² + 1,96 x 712 €/m²).

Die geringe Abweichung zwischen Mittelwert (387.614 €) und Median (388.567 €) weist auf eine annähernde Normalverteilung der Kaufpreise hin. Der Variationskoeffizient (35,8 %) steht für eine sehr große Streuung, was sich bereits aus der zuvor genannten weiten Spannenbreite ergibt, in der sich die Kaufpreise bewegen. Alle Kaufpreise liegen innerhalb des 95 %-Schwankungsintervalls.

Um eine höhere Aussagekraft des Mittelwertes des Merkmals „Wohnflächenpreis“ zu erreichen (ausgedrückt durch einen niedrigeren Variationskoeffizienten), werden in einem ersten Schritt der Kauffall 1 und unter Beachtung des sich neu ergebenden Schwankungsintervalls, in einem weiteren Schritt die Kauffälle 7 und 2 ausgeschlossen, da sich diese Kauffälle jeweils unmittelbar in der Nähe der nächstgelegenen Schwankungsintervallgrenze befinden.

Im Folgenden ist das abschließende Ergebnis der deskriptiven Stichprobenanalyse unter Berücksichtigung der Ausreißererkennung dargestellt.

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Landkreis	Gemarkung	Grundstücksfläche [m²]	angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche [m²]	abgewogener Kaufpreis [€]	Wohnflächenpreis [€/m²]
5	11.2023	Börde	Oebisfelde	1.670	130	2021	3,5	140	432.026	3.066
6	04.2024	Börde	Oebisfelde	1.510	150	2011	2,5	104	345.108	3.318
8	03.2025	Börde	Weddendorf	2.240	70	2008	3,4	180	580.179	3.223
Mittelwert				1.807	117	2013	3	141	452.438	3.209
Median				1.670	130	2011	3,4	140	432.026	3.223
Standardabweichung				384	42	7	1	38	118.857	117
Variationskoeffizient				21,2 %	35,7 %	0,3 %	17,6 %	26,9 %	26,3 %	3,6 %
Minimum 95 %-Schwankungsintervall				1.055	95	2000	2	67	219.477	2.980
Maximum 95 %-Schwankungsintervall				2.559	198	2027	4	216	685.399	3.438

Abb. 26: Stichprobenanalyse

Mit dem Ausschluss der Ausreißer hat sich der Variationskoeffizient des Wohnflächenpreises deutlich verbessert (3,6 %). In der Statistik ist der Ausschluss von Ausreißern in der Regel dann abzubrechen, wenn alle Werte innerhalb des Schwankungsintervalls liegen oder allenfalls marginale Unter- oder Überschreitungen bestehen.

3.4.5. Vergleichspreis

Nach der zuvor beschriebenen eingehenden statistischen Auswertung der vorliegenden Kaufpreise – insbesondere hinsichtlich Streuung, Standardabweichung und Ausreißerbereinigung – reduzieren sich jedoch die verwertbaren Kauffälle auf lediglich 3 Kauffälle. Diese geringe Anzahl verbleibender Vergleichsfälle ist nicht ausreichend, um daraus einen statistisch belastbaren und marktgerechten Vergleichswert ableiten zu können. Deswegen werden die verbliebenen 3 Kauffälle, respektive der **Mittelwert des Wohnflächenpreises mit 3.209 €/m²**, zur Plausibilisierung des im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

3.5. Einzelausgebote

Aus versteigerungsrechtlichen Grundsätzen (§ 63 Abs. 1 ZVG) werden für den Fall von Einzelausgeboten Teilwerte der einzelnen Grundstücke ermittelt.

Unter anderem ist zu beachten, dass die ermittelten Teilwerte der einzelnen Grundstücke summiert nicht dem Verkehrswert des Gesamtgrundstückes entsprechen müssen und dies sowohl rundungs- als auch verfahrensbedingt (z. B. mögliche Unverwertbarkeit eines einzelnen Grundstücks) i. d. R. auch nicht tun.

Weiterhin erfolgt die Wertermittlung analog den bereits erläuterten Verfahren und Algorithmen, sodass auf eine detaillierte Beschreibung nachfolgend verzichtet und auf die entsprechenden Berechnungen verwiesen wird.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.5.1. Flurstück 11368

veränderte Parameter (→ Abs. 3.3.5)

- Bodenwert: $321 \text{ m}^2 \times 90 \text{ €/m}^2 = 28.900 \text{ €}$ (gerundet)
- Änderung des Sachwertfaktors aufgrund geänderter Eingangsparameter (→ Abs. 3.3.3)
- keine Berücksichtigung werterhöhender objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Gartenland)
- keine Berücksichtigung wertmindernder objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Grundstücksbereinigung)

Gebäude	BGF	NHK	BPI	Regional- faktor	Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	G N D	R N D	AWM Faktor	alterswertge- minderte Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt
	[m ²]	[€/m ²]			[€]	[a]	[a]		[€]
1.21 EFH	212	1.135	1,933	1,00	465.221	80	71	0,89	412.884
14.1. Garage	37	485	1,933	1,00	35.046	60	51	0,85	29.789
Summe der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten am Stichtag mit 19 % MwSt									= 442.673 €
bauliche Außenanlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung							4 %	+	17.707 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung								+	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen									= 460.380 €
Bodenwert									+ 28.900 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks									= 489.280 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)							-7 %	+/-	-34.250 €
Bodenwert (sonstige Flächen)									+ 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert									= 455.030 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale									+ 0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale									- 0 €
Sachwert									= 455.030 €
Sachwert gerundet									= 455.000 €
						entspricht	3.396 €	je m ² Wohnfläche	

Abb. 27: Einzelausgebot Flurstück 11368

3.5.2. Flurstück 200/1

Bei dem Grundstück handelt es sich im Zusammenhang mit dem Wohnbaugrundstück (Flurstück 11368) um eine Gartenlandfläche mit dem Wertniveau eines Hausgartens bzw. „hausnahem“ Gartenland (→ Abs. 3.2).

Als separates Grundstück betrachtet, liegt immer noch eine Gartenlandfläche vor – jedoch im Wertniveau eines „Eigentumgartens“³⁴. Diese sind entsprechend den Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses wertgemindert und werden im Grundstücksmarktbericht 2025³⁵ mit folgenden Abhängigkeiten des Wertanteils vom nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland veröffentlicht:

Eigentumsgärten	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		% vom nächstgelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023			
Großstädte	6	10	559	538	13,38	6,32	4,5	6,1	-40,0	+3,9	+111,7
Großstadttrand	6	15	712	625	3,26	3,20	3,4	5,0	-60,0	+13,9	+1,9
Mittelzentren	52	54	801	627	2,56	3,31	7,9	8,9	-3,7	+27,8	-22,7
Grundzentren/Kleinstädte	51	57	667	744	3,31	3,00	13,9	13,4	-10,5	-10,3	+10,3
Dörfer	57	80	618	625	3,60	3,54	21,1	21,8	-28,8	-1,1	+1,7
Sachsen-Anhalt	172	216	687	642	3,24	3,36	12,2	13,1	-20,4	+7,0	-3,6
Anteil (%)	56,8	62,2									

Abb. 28: Wertniveau Gartenland

Der **Bodenwert** ergibt sich als Produkt aus dem Bodenrichtwert und der entsprechenden Grundstücksfläche sowie dem geschätzten Zeitwert der baulichen Anlagen der Nebengebäude zu:

Bodenrichtwert		90 €/m²
Anpassungsfaktor Gartenland		0,139
Grundstücksgröße Abweichung	x	924 m²
Bodenwert Gartenland gerundet	=	11.600 €
Zeitwert Nebengebäude	+	2.000 €
Verkehrswert	=	11.600 €

Abb. 29: Einzelausgebot Flurstück 200/1

³⁴ Der Eigentumsgarten wird auf verschiedene Weise, z. B. als Wochenend-, Erholungs- oder Wohngarten, genutzt. Selbst wenn er in der Nutzungsart einem Kleingarten entspricht, gilt er nicht als Kleingarten im Sinne des § 1 BKleingG. Häufig ist er größer als 400 m², die Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung sind meist gesichert. Verstärkt wird diese Art Garten als Saisonwohnsitz genutzt. Er enthält einen erhöhten Anteil an Rasenflächen und Ziergehölzen und ist selbstständig nutzbar.

³⁵ <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/sharing/rest/content/items/8710773545644d5cbccf-f72a0ead2078/data> (aufgerufen am 23.03.2026)

3.6. 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 **477.000 €** 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.

Das Grundstück war nicht zugänglich und deshalb beruhen wesentliche dieser Verkehrswertermittlung zu Grunde liegenden Informationen auf Annahmen. Ich verzichte jedoch auf eine weitere Marktanpassung bzw. auf sonstige Zu- und Abschläge, da diese in ihrer Höhe nicht begründbar wären und, wenn überhaupt, von den Marktteilnehmern in unterschiedlicher Höhe in Ansatz gebracht werden würden. Somit wird gem. § 194 BauGB auch vermieden, dass persönliche Verhältnisse und Interessen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Der durch mich ermittelte Verkehrswert ergibt sich somit auf der Grundlage der im Gutachten vorliegenden Anknüpfungstatsachen, der getroffenen Feststellungen sowie der getroffenen Annahmen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 wie folgt abgeleitet:

**Verkehrswert (Gesamtausgebot) des mit
einem Einfamilienhaus und einer Garage
bebauten Grundstückes,
Flur 3, Flurstücke 11368 und 200/1,
Magdeburger Straße 34b in 39646 Oebisfelde**

477.000,00 €

(in Worten: vierhundertsevenundsiebzigttausend Euro)

Zusätzlich ermittelte Werte für das Vollstreckungsgericht:

- | | | |
|---|--|-----------|
| ■ | Einzelausgebot Flurstück (11368) (→ Abs. 3.5.1): | 455.000 € |
| ■ | Einzelausgebot Flurstück (200/1) (→ Abs. 3.5.2): | 11.600 € |

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

Wohnflächenpreis	477.000 € /	134 m ²	3.560 €/m²
Bodenwertanteil	32.800 € /	477.000 €	6,9 %

Abb. 30: Ermittlung Vergleichsfaktoren

Zur **Plausibilitätsprüfung** (gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV) wird der Mittelwert des Wohnflächenpreises mit **3.209 €/m²** herangezogen (→ Abs. 3.4.5), der sich aus 3 Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ergibt. Der zuvor im Rahmen der Verkehrswertermittlung ermittelte Wohnflächenpreis von 3.560 €/m² scheint u. a. aufgrund der besseren, angenommenen Ausstattungsstandards von 3,6 im Vergleich zu den Kauffällen aus der Kaufpreissammlung mit 3,0 (→ Abb. 26) plausibel.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagequalität, der Marktsituation (allgemein wie auch hinsichtlich des speziellen Teilmarktes) sowie der Objekt Risiken als am Markt erzielbar und plausibel eingeschätzt – auch vor dem Hintergrund der Genauigkeitsanforderungen und -möglichkeiten³⁶, 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 Gutachtauftrages 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 15.04.2026

SV Dipl.-Ing. (FH)

³⁶ 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-F Verlag, Neuwied
- [3] **Bischoff/Troff/Gerady/Möckel**, Praxis der Grundstücksbewertung, Stand: digital, mgo fachverlag & 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
WoFIV	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 - Wohn-/Nutzflächenberechnung

Die nachstehende Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung wurde aufgrund der Außenbesichtigung den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. Die Maße sind nur für diese Verkehrswertermittlung bestimmt. Für eine weitere Nutzung (z.B. Vermietung) ist ein Aufmaß nach den üblicherweise anzuwendenden Vorschriften erforderlich.

Berechnung der Netto-Raumfläche

In den Netto-Grundflächenberechnungen werden ausschließlich die Grundflächen aus dem CAD-System aufgeführt. Die Flächen sind in Wohn- und Nutzflächen unterteilt, ohne Berücksichtigung der Wohnflächenverordnung bzw. Berechnung nach DIN 277.

Erdgeschoss

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt-Fläche [m²]
Wohnen/ Essen	26,62		26,62 m²
Küche	14,12		14,12 m²
Kind 1	12,98		12,98 m²
HWR		10,56	10,56 m²
WC		3,47	3,47 m²
Diele		12,46	12,46 m²
	53,72 m²	26,49 m²	80,21 m²
Fläche EG gesamt:			80,21 m²
Fläche EG gesamt (abzgl. 3% Putz):			netto 77,80 m²

Garage

Garage		25,08	25,08
Abstellraum		6,48	6,48
	0,00 m²	31,56 m²	31,56 m²

Dachgeschoss

(Flächen > 1,50m lichte Höhe)

	Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamt-Fläche [m²]
Schlafen	11,42		11,42 m²
Ankleide		6,24	6,24 m²
Kind 2	18,94		18,94 m²
Bad		14,85	14,85 m²
Flur		5,13	5,13 m²
	30,36 m²	26,22 m²	56,58 m²
Fläche DG gesamt:			56,58 m²
Fläche DG gesamt (abzgl. 3% Putz):			netto 54,88 m²

zzgl. Terrasse (EG) ca. 25 % von 3,53 m² (2,56 mx 1,38 m) = 0,88 m²

Anlage 2 - Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

39646 Oebisfelde, Magdeburger Str. 34 B



Geoport

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3 - Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

39646 Oebisfelde, Magdeburger Str. 34 B



Geoportal

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4 - Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

39646 Oebisfelde, Magdeburger Str. 34 B



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 5 - Stadtplan

Stadtplan on-geo

39646 Oebisfelde, Magdeburger Str. 34 B



Geoportal

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 6 - Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

39646 Oebisfelde, Magdeburger Str. 34 B



Geoportal

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

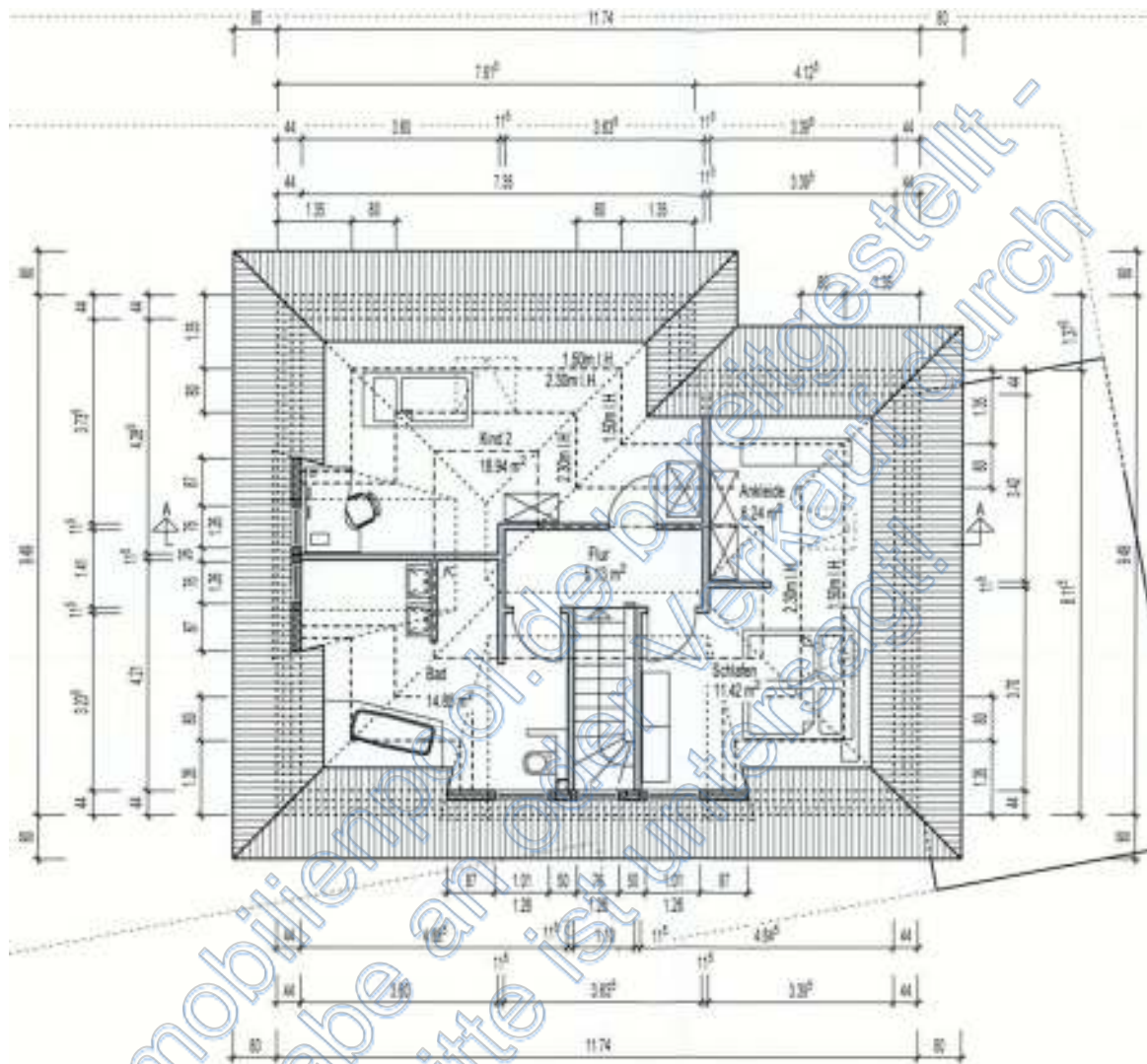
Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

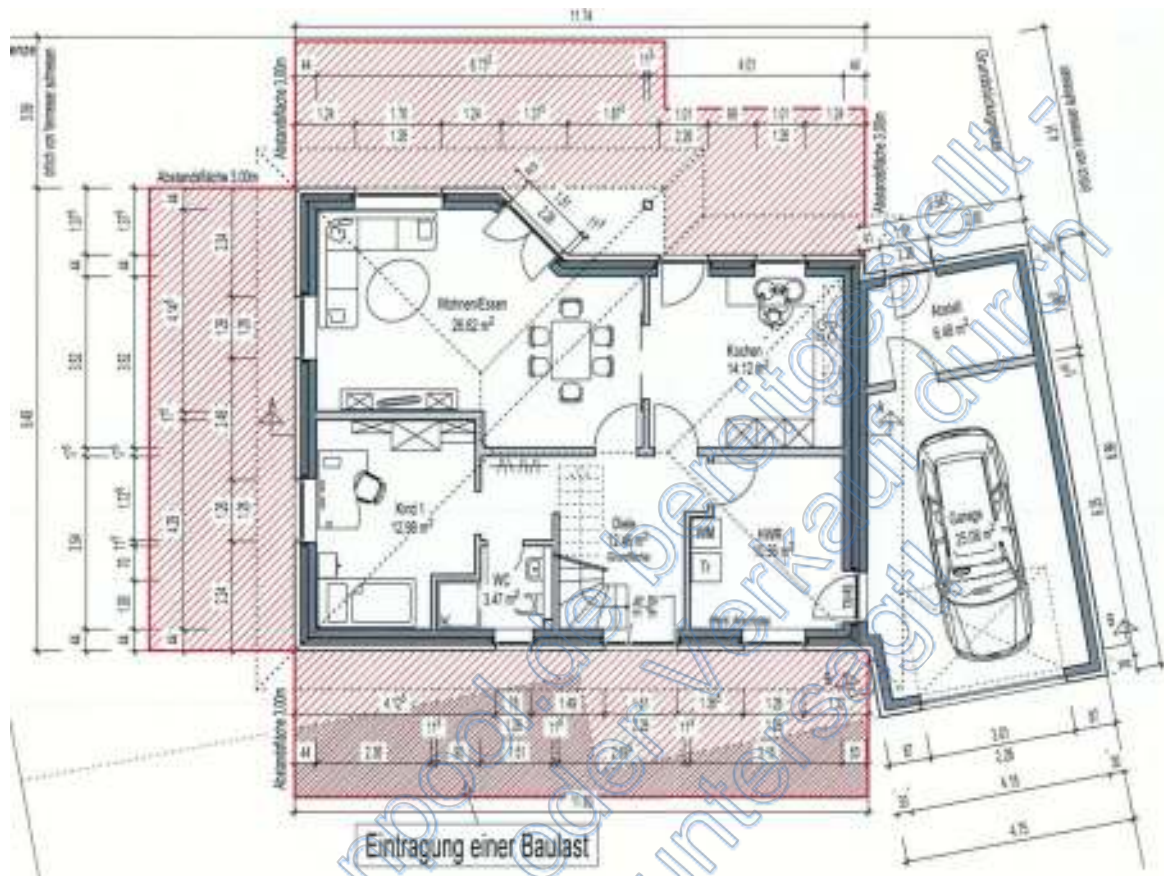
Anlage 8 - Lageplan, Grundrisskizzen und Gebäudeschnitt

Die nachstehenden Zeichnungen und Skizzen wurden den vorhandenen Bauunterlagen entnommen. Sie sind unmaßstäblich und erheben insbesondere aufgrund der Außenbesichtigung 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.

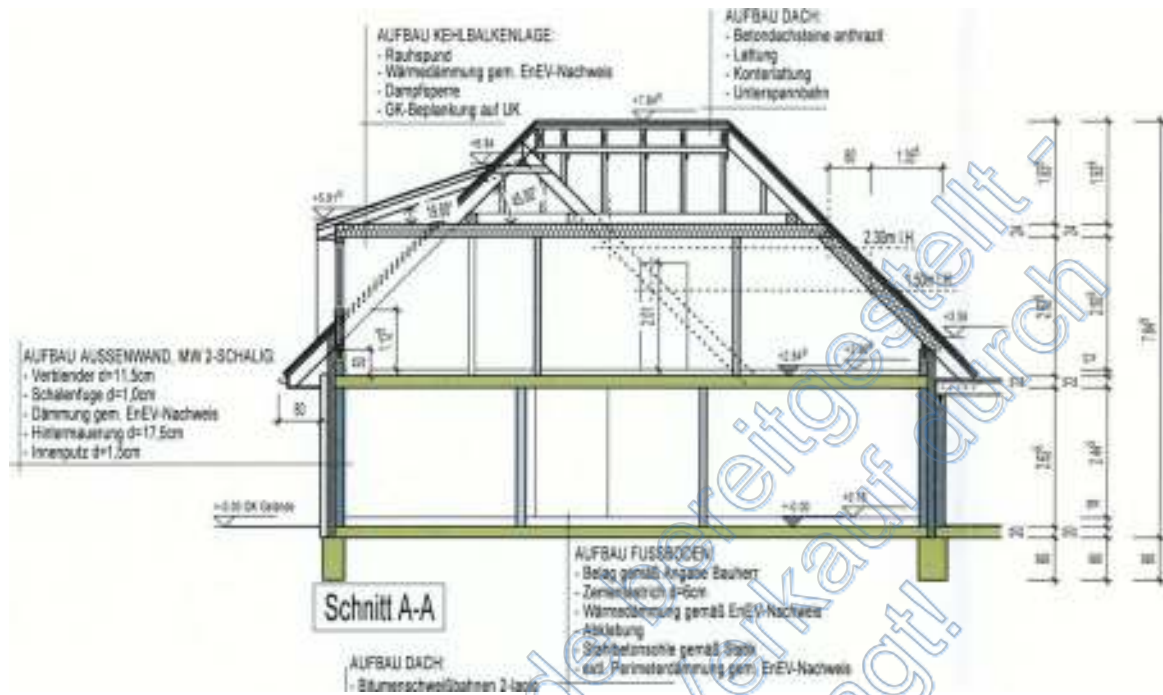
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



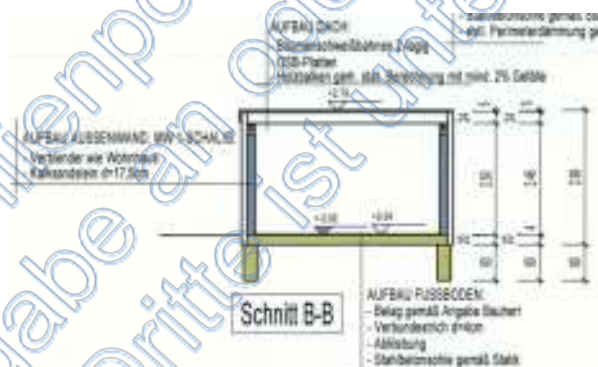
Grundriss (DG)



Grundriss (EG)



Gebäudeschnitt



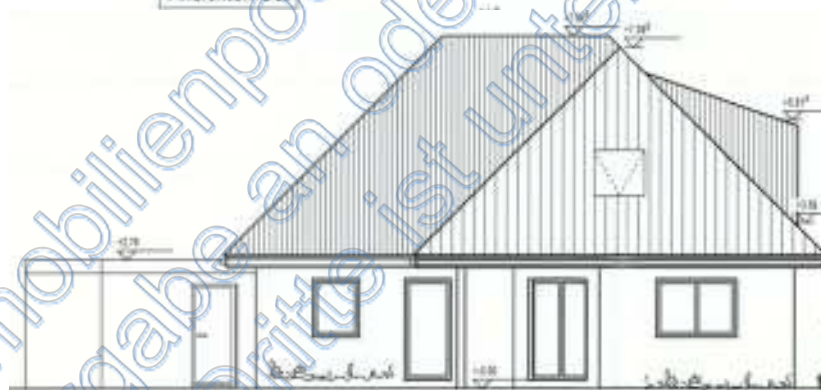
Gebäudeschnitt (Garage)



Ansicht Nord



Ansichten Ost



Ansicht Süd



Ansichten West

Gebäudeansichten

Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 10 - Zürs Hochwassergefährdung

Zürs Hochwassergefährdung

39646 Oebisfelde, Magdeburger Str. 34 B



Geoportal

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 11 - Baulastenauskunft

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 12 - Altlastenauskunft

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 13 - Denkmalschutzauskunft

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 14 - Planungsrechtliche Auskunft

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 15 - Fotodokumentation

Das Grundstück konnte lediglich durch eine Außenbesichtigung aufgenommen werden.
Ich beschränke mich auch zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte auf Außenaufnahmen.



Bild 1: Zufahrt zum Grundstück von der „Magdeburger Straße“ über Privatgrundstück (Straßenansicht)

Bild 2: Umgebungsansicht „Magdeburger Straße“



Bild 3: Grundstückszufahrt
(Garage im Hintergrund)
über Privatgrundstück



Bild 4: weiterer Zugang-
und Zufahrtsbereich von
der „Magdeburger Straße“
zu einer rückwärtigen
Kleingartenanlage sowie
zum Grundstück



Bild 5: Zugangs- und Zu-
fahrtsmöglichkeit zur rück-
wärtigen Kleingartenanlage
sowie zum Grundstück



Bild 6: Einfamilienhaus (Ansicht von Zuwegung zur rückwärtigen Kleingartenanlage)



Bild 7: Einfamilienhaus (Ansicht von Zuwegung zur rückwärtigen Kleingartenanlage)



Bild 8: Einfamilienhaus (Ansicht von Zuwegung zur rückwärtigen Kleingartenanlage)



Bild 9: Einfamilienhaus



Bild 10: Nebengebäude



Bild 11: Einfamilienhaus
und Nebengebäude (An-
sicht von Zuwegung zur
rückwärtigen Kleingarten-
anlage)

Anlage 16 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung

aus Gründen der Anonymisierung sowie des Datenschutzes entfernt

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

aus Gründen der Anonymisierung sowie des Datenschutzes entfernt

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

aus Gründen der Anonymisierung sowie des Datenschutzes entfernt

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

aus Gründen der Anonymisierung sowie des Datenschutzes entfernt

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!