



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Diplom-Ing. Beatrix Müller

Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von
Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

Mitglied im Verband der Bausach-
verständigen des Landes Sachsen-
Anhalt e. V.

Telefon: 039207/ 80739
Email: info@mueller-svb.de

Amtsgericht Haldensleben
Stendaler Straße 18
39340 Haldensleben

Datum: 25.11.2025
Az.: 013/2025

Geschäftszeichen: 9 K 7/25

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch über den Verkehrswert
für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
bebaute Grundstück
in

39179 Barleben, Grund 17



Der **Verkehrswert des Grundstücks** beträgt zum Stichtag 20.06.2025 rd.

295.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohnhaus	10
3.3	Doppelgarage	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Sachwertermittlung.....	17
4.5	Ertragswertermittlung.....	27
4.6	Verkehrswert.....	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Grund 17 39179 Barleben
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Barleben, Blatt 6147, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Barleben, Flur 16, Flurstück 62/12, Fläche 610 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Haldensleben soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.
Tage der Ortsbesichtigung:	20.06.2025 Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht durch Einschreiben informiert.
Wertermittlungsstichtag:	20.06.2025 Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Ortstermin durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und die Sachverständige
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung Das Bewertungsgrundstück konnte lediglich vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden, eine Innenbesichtigung wurde der Sachverständigen nicht ermöglicht. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der in der Bauakte vorhandenen Unterlagen, der ergänzend vom Eigentümer bereitgestellten Informationen sowie auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes. Der Umstand der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird durch einen markt- und objektkonformen Sicherheitsabschlag am ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug.

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

- Grundrisse;
- Informationen zu erfolgten Modernisierungen.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus der Liegenschaftskarte;
- vom zuständigen Gutachterausschuss Auskunft zum Bodenrichtwert;
- von der Unteren Bodenschutzbehörde schriftliche Auskunft zu Altlasten;
- von der Baubehörde Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, zum Denkmalschutz und zu baubehördlichen Beanstandungen und Beschränkungen;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Planungsrecht und zur beitragsrechtlichen Situation;
- Straßenkarte und Stadtplan über das Sprengnetter-Markdatenportal;
- aus der Bauakte weitere Bauzeichnungen, Baubeschreibung und Baugenehmigung.

Des Weiteren wurden von der Sachverständigen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- Erforderliche Daten zur Wertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt;
- IVD-Immobilienpreisspiegel 2025 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

a) ob **Miet- bzw. Pachtverhältnisse** bestehen

Es bestehen keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse. Das Bewertungsgrundstück wird eigengenutzt.

b) ob ein **Gewerbebetrieb** geführt wird (Art und Inhaber)

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

c) ob Verdacht auf **Hausschwamm** besteht

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Information gegeben werden.

d) ob **baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen** bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen.

f) ob evtl. **Überbauten** bestehen

Es bestehen keine Überbauten.

g) ob noch eine **Gebäudeversicherung** besteht

Hierzu lagen der Sachverständigen keine Informationen vor.

h) ob ein **Energieausweis** vorliegt

Hierzu lagen der Sachverständigen keine Informationen vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: **Landkreis Börde**

Der Landkreis Börde liegt als flächenmäßig zweitgrößter Landkreis in Sachsen-Anhalt im Nordwesten von Sachsen-Anhalt. Er grenzt im Norden an den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal, im Osten an Magdeburg und den Landkreis Jerichower Land, im Süden an den Salzlandkreis und den Landkreis Harz sowie im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn an.

Der Landkreis hat rd. 168.000 Einwohner *.
*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand Dezember 2024)

Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Die Region ist geprägt von der fruchtbaren Magdeburger Börde und die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Autobahnen A 2 und A 14 sowie zahlreiche Bundesstraßen durchqueren den Landkreis. Die wichtigsten Bahnstrecken sind die Verbindungen Magdeburg–Braunschweig, Magdeburg–Stendal, Magdeburg–Halberstadt und Magdeburg–Wolfsburg.

Ort, Einwohnerzahl:

Barleben (rd. 9.100 Einwohner) *

*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand Dezember 2024)

Die Einheitsgemeinde Barleben mit den 3 Ortsteilen Barleben, Ebendorf und Meitzendorf liegt nördlich von Magdeburg an der Bundesautobahn A2 Hannover-Berlin.

Die Ortschaft Barleben grenzt unmittelbar nördlich an Magdeburg an und ist der Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde. Mit Kindergärten, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten bietet der Ort eine sehr gute soziale Infrastruktur.

Hervorzuheben ist auch das vielfältige Schulangebot in Barleben.

Neben einer kommunalen Grundschule befinden sich in Barleben die Internationale Grundschule Pierre Trudeau ECOLE und das Internationale Gymnasium Pierre Trudeau in freier Trägerschaft.

Die unmittelbare Nähe zu Magdeburg als auch die sehr gute soziale Infrastruktur machen Barleben zu einem der nachgefragtesten Wohnstandorte im Umfeld der Landeshauptstadt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut. Buslinien der BördeBus Verkehrsgesellschaft verkehren durch Barleben und stellen die Anbindung an die Nachbarorte und Magdeburg sicher. Der Barleber Bahnhof ist Haltestelle an der Bahnlinie Magdeburg-Haldensleben-Oebisfelde/Wolfsburg.

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Haldensleben (ca. 25 km entfernt)
Grundzentrum Wolmirstedt (ca. 10 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Magdeburg-Zentrum (ca. 10 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 189 (ca. 500 m entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB 2 Anschlussstelle Magdeburg-Zentrum
(ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
Barleben (ca. 3 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Barleben in einer historisch gewachsenen Wohnlage. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt etwa 1000 m. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Einfamilienhausbebauungen geprägt. Insgesamt ist die Lage als gute Wohnlage innerhalb von Barleben einzustufen.

Art der Bebauung und Nutzungen im
Umfeld:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene
eingeschossige Bebauung

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

von Westen nach Osten leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 15 m

Grundstückstiefe:

ca. 40 m

Grundstücksgröße:insgesamt 610 m²Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, geringer Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	befestigt mit Kleinpflaster aus Betonverbundsteinen; Gehweg einseitig vorhanden; Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Abwasser, Erdgas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einfriedungen (Zäune, Hecken) vorhanden; Grenzbebauung der Doppelgarage vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.05.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert. (vgl. Anlage 9, Auskünfte) Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei unterstellt. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches von Barleben, Blatt 6147 das Bewertungsgrundstück betreffend folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk vom 12.02.2025.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z. B. begünstigenden) Rechten sind der Sachverständigen nicht mitgeteilt worden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft zu Baulasten vom 23.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes keine Eintragungen. (vgl. Anlage 9, Auskünfte)

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 06.05.2025 kein Denkmalschutz. (vgl. Anlage 9, Auskünfte)

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist lt. Auskunft der Gemeinde Barleben vom 29.04.2025 im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt. (vgl. Anlage 9, Auskünfte)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der rechtskräftige Bebauungsplan, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschoss;
GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise
(vgl. Anlage 9, Auskünfte)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des bereits realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Bauaktenarchiv des Landkreises waren keine Unterlagen zum Bewertungsgrundstück vorhanden.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht abschließend geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Seitens des Bauordnungsamtes bestehen keine behördlichen Beanstandungen, Beschränkungen oder Verfügungen hinsichtlich des Bewertungsgrundstückes. (vgl. Anlage 9, Auskünfte)

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge nach BauGB lt. Auskunft der Gemeinde vom 29.04.2025 beitragsfrei. (vgl. Anlage 9, Auskünfte).

2.7 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das eingeschossige Wohnhaus ist nicht unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Bewertungsgrundstück wird eigengenutzt.

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Doppelgarage.

Als wirtschaftliche Folgenutzung kann die bisherige Wohnnutzung unterstellt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Wohnhaus

3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1998 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2022 Einbau einer neuen Brennwerttherme (lt. Eigentümer)
Flächen:	Wohnfläche rd. 111,46 m ² ; Bruttogrundfläche (BGF) rd. 169,28 m ²
	Die vorgenannten Angaben wurden der Bauakte entnommen und anhand der vorliegenden Grundrisse überprüft.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vgl. hierzu Anlage 7

Erdgeschoss:

Diele, Hausanschlussraum, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer

Dachgeschoss:

Diele, Bad, 3 Zimmer

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

Die Beschreibung der Gebäudekonstruktion erfolgt auf der Grundlage der Baubeschreibung aus der Bauakte.

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen); Fertighaushersteller: WeberHaus
Fundamente:	Streifenfundamente; Bodenplatte bewehrt
Umfassungswände:	Holzfachwerkkonstruktion insgesamt 22,5 cm stark; Edelputz, Zementmörtelputz, Putzträger, Wärmedämmung 16 cm, Dampfsperre, Holzwerkstoffplatte
Innenwände:	Holzständerwerk mit Beplankung
Geschossdecken:	Holzbalken; Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Die Beschreibung der Gebäudekonstruktion erfolgt auf der Grundlage der Baubeschreibung aus der Bauakte.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, Erneuerung Brennwertherme 2022, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Beschreibung der Gebäudekonstruktion erfolgt auf der Grundlage der verfügbaren Angaben hierzu aus der Baubeschreibung aus der Bauakte.

Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Tapeten
Fenster:	Verbundfenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> echtholzfurnierte Türen, Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittlicher Ausstattungszustand <u>Bad</u> Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken <u>Gäste-WC</u> WC, Waschbecken

3.2.6 Besondere Bauteile/ Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird ein bauschadens- sowie baumängelfreier Zustand unterstellt. Etwaige Abweichungen hiervon werden durch den abschließenden Sicherheitsabschlag berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird für den baulichen sowie den unterhaltungsbezogenen Zustand ein durchschnittlicher, dem Gebäudealter entsprechender Zustand unterstellt. Etwaige Abweichungen hiervon werden durch den abschließenden Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

3.3 Doppelgarage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage; eingeschossig; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1998
Flächen:	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 39 m ²
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Konstruktion:	massiv
Zustand:	Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird für den baulichen sowie den unterhaltungsbezogenen Zustand ein durchschnittlicher, dem Gebäudealter entsprechender Zustand unterstellt. Etwaige Abweichungen hiervon werden durch den abschließenden Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrassenbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedungen (Maschendrahtzaun, Metallzaun und elektrisch betriebenes Metalltor, Hecken), Schwimmbecken (überdacht), Gartenhaus (Holzkonstruktion)

Die Freiflächen befinden sich, soweit ersichtlich in einem gepflegten Zustand, dieser wird in den Wertansätzen unterstellt. Etwaige Abweichungen hiervon werden durch den abschließenden Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in

39179 Barleben, Grund 17

zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Barleben</i>	<i>6147</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Barleben</i>	<i>16</i>	<i>62/12</i>	<i>610 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur zur Kontrolle herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	610 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 230,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert grundstück	Bewertungs grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.06.2025	× 1,000	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster Wertermittlungsstichtag	beitragsfreier	BRW am	=	230,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	700	610	×	1,000	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	I	I	×	1,000	
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	230,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	230,00 €/m²		
Fläche	×	610 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	=	140.300,00 € <u>rd. 140.000,00 €</u>		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2025 insgesamt **140.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag laut Auskunft des regionalen Gutachterausschusses keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E02

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E03

Der regionale Gutachterausschuss empfiehlt keine Anpassung bei einer abweichenden Grundstücksgröße, da Untersuchungen diesbezüglich keinen signifikanten Einfluss der Grundstücksgröße auf gezahlte Bodenpreise ergeben hat.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	927,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	169,28 m ²	39,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	156.922,56 €	18.915,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.759,03 €	35.408,88 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.759,03 €	35.408,88 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		53 Jahre	33 Jahre
• prozentual		33,75 %	45,00 %
• Faktor	x	0,6625	0,55
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	194.615,36 €	19.474,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen **214.090,24 €**
(ohne Außenanlagen)

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + **8.563,61 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = **222.653,85 €**

beitragsfreier Bodenwert + **140.000,00 €**
(vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Sachwert = **362.653,85 €**

Sachwertfaktor × **0,83**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge – **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Sachwert = **301.002,70 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale + **10.000,00 €**

Sachwert = **311.002,70 €**

rd. 311.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Angaben der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurden anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen (vgl. Anlage 7) ermittelt. Die Berechnungen zur BGF als Grundlage für diese Wertermittlung weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5		0,5		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	11,0 %	77,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	11,5	90,85
2	875,00	11,0	96,25
3	1.005,00	77,5	778,88
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 965,98 gewogener Standard = 2,7 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

965,98 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren

(fehlender) Drempel bei ausgebautem DG

· 0,960

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 927,34 €/m² BGF
rd. 927,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (hier regionaler Gutachterausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

In dem vom regionalen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren wurde bisher kein Regionalfaktor berücksichtigt. Er wird deshalb in dieser Wertermittlung mit **1,0** angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

In dem vom regionalen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren, die in dieser Wertermittlung Anwendung finden, erfolgt der Ansatz für Außenanlagen deshalb zunächst in pauschaler Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (214.090,24 €)	8.563,61 €

Für das Schwimmbecken wird modellkonform ein Wertanteil in pauschal geschätzter Höhe bei den bog besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Für die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird das vom regionalen Gutachterausschuss gewählte Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren berücksichtigt. In diesem Modell erfolgt die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.

Einfamilienhaus

Die Gesamtnutzungsdauer für die zu bewertende Objektart beträgt demnach **rd. 80 Jahre**.

Doppelgarage

Die Gesamtnutzungsdauer für die zu bewertende Objektart beträgt demnach **rd. 60 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Einfamilienhaus

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2025 – 1998 = 27 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer **von 53 Jahren**.

Doppelgarage

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2025 – 1998 = 27 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer **von 33 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß dem gewählten Modell des Gutachterausschusses für die Ableitung der Sachwertfaktoren modellkonform nach dem **linearen Abschreibungsmodell**.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat in 01/2025 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Baujahre ab 1991 für den Regionstyp Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlage in den Landkreisen Börde und Salzlandkreis veröffentlicht. Der Untersuchungszeitraum der Stichprobe, welche insgesamt 76 Kauffälle umfasst, ist mit 11/2022 bis 07/2024 angegeben.

Der Sachwertfaktor wird mit Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale (Bodenrichtwert, Gebäudestandard, Kauffalldatum) sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung in Höhe von **0,83** sachverständig eingeschätzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
<p><i>Wertanteile von Außenanlagen in geschätzter Höhe, die zusätzlich zu den Modellparametern des Gutachterausschusses für die Ableitung der Sachwertfaktoren zu berücksichtigen sind</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Schwimmbecken, überdacht (Errichtung 2023) 	10.000,00 €

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben zur Wertbeeinflussung ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenkalkulation angesetzt sind. Diese Angaben spiegeln ausschließlich die nach sachverständigem Ermessen marktübliche Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wider.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer'

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

•

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Objekt	Wohnfläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus- grundstück mit Wohnhaus und Doppelgarage	111,46	10,00	1.114,60	13.375,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag	13.375,20 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten	
(nur Anteil des Vermieters)	– 2.273,78 €
(17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	
jährlicher Reinertrag	= 11.101,42 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,00 % von 140.000,00 €	– 4.200,00 €
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.901,42 €
Kapitalisierungsfaktor	
(gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)	
bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz	× 26,375
und RND = 53 Jahren Restnutzungsdauer	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 182.024,95 €
beitragsfreier Bodenwert	+ 140.000,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)	
vorläufiger Ertragswert	= 322.024,95 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 322.024,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 322.024,95 €
	rd. 322.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche (vgl. Anlage 8) wurde der Bauakte entnommen und anhand der vorliegenden Grundrisse überprüft.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich marktübliche erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Der Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt hat in 05/2025:

- für Wohnungen in Großstadtrandlage in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991 mit einem guten Wohnwert eine Nettokaltmiete von 7,00 bis 11,00 €/m² ausgewiesen.

Weiterhin liegen der Sachverständigen Mietpreise für vergleichbare Objekte in Magdeburg sowie in den Großstadtrandlagen der Landeshauptstadt vor. Hierbei werden Mietpreis in Höhe von 8,00 bis 12,00 €/m² erzielt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsmieten schätzt die Sachverständige die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für das Bewertungsobjekt auf Basis von Objektlage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Beschaffenheit, insbesondere der energetischen Beschaffenheit in Höhe von **10,00 €/m² Wohnfläche** ein.

Bewirtschaftungskosten

Die Frage, ob den Einzelkostenansätzen nach ImmoWertV 21 oder EW-RL, den pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter oder den Ansätzen der II. BV (oder sogar eigenen Auswertungen) für den BWK-Ansatz im Ertragswertverfahren der Vorzug zu geben ist, ist in erster Linie mit dem 1. Grundsatz marktkonformer Wertermittlungen zu beantworten. Hiernach kommt es vorrangig darauf an, dass dem BWK-Ansatz das gleiche Bestimmungsmodell zugrunde gelegt wird, dass auch bei der Ableitung des angehaltenen Liegenschaftszinssatzes angewendet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21).

Der regionale Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet, in diesem Gutachten wird der Liegenschaftszinssatz deshalb auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt. Es erfolgt somit die Anwendung der pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter [1].

Liegenschaftszinssatz

Der regionale Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Pkt. 4.4.4

Restnutzungsdauer

Vgl. hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Pkt. 4.4.4

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung unter Pkt. 4.4.4

4.6 Verkehrswert

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **311.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **322.000,00 €**.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Sicherheitsabschlag

Zur Berücksichtigung der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag am ermittelten Verkehrswert vorgenommen. Aufgrund des jüngeren Gebäudealters sowie des äußeren Erscheinungsbildes wird ein marktkonformer Sicherheitsabschlag in Höhe von **5 %** des ermittelten Verkehrswertes angesetzt.

5 % von 311.000,00 € = 15.550,00 €
311.000,00 € abzüglich 15.550,00 € = 295.450,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in

39179 Barleben, Grund 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Barleben</i>	<i>6147</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Barleben</i>	<i>16</i>	<i>62/12</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2025 mit rd.

295.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Colbitz, den 25.11 2025

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand November 2025)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 4: Liegenschaftsdarstellung mit Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Wohnflächenaufstellung
- Anlage 9: Behördliche Auskünfte

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



(lizenzier über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

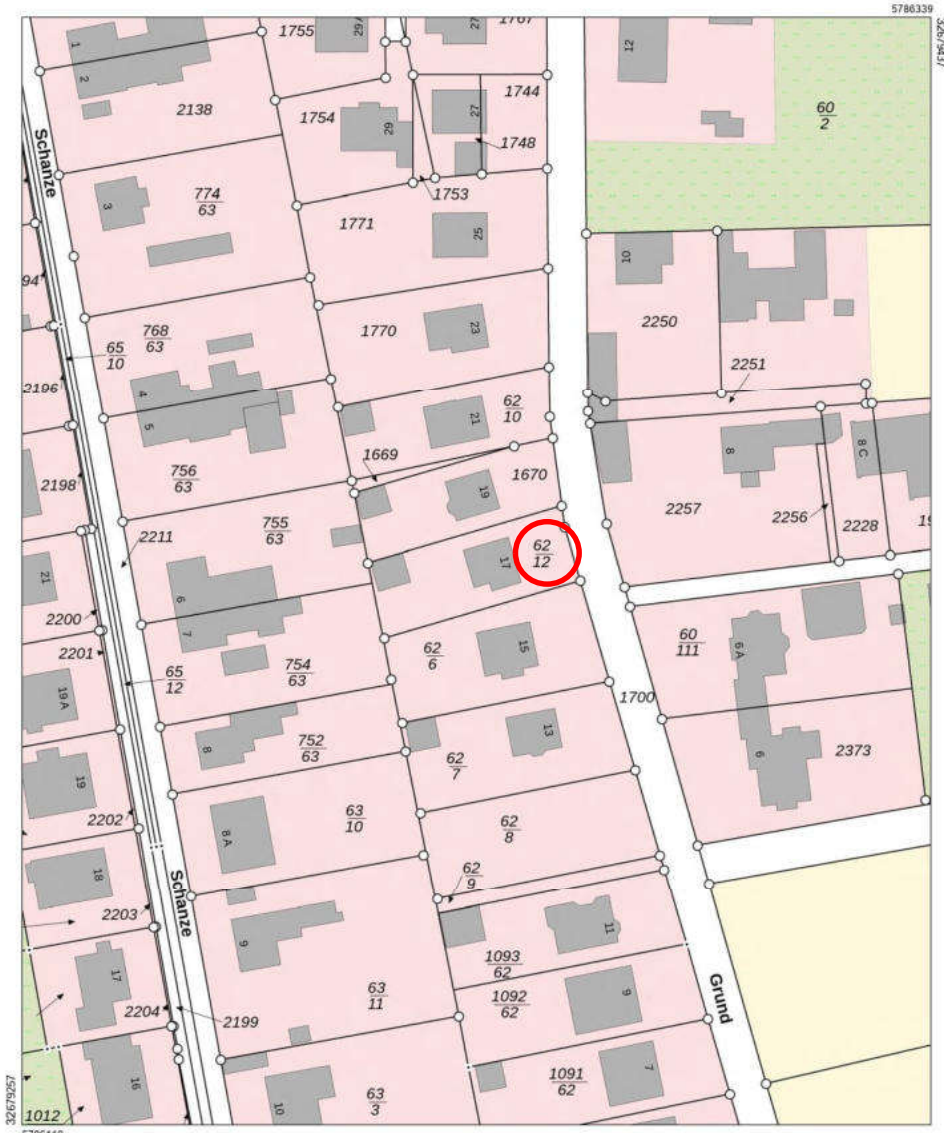
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)
Seite 1 von 1

Geobasis-Viewer **Auszug aus dem Geobasisinformationssystem**



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück:	62/12	Gemeinde:	Barleben
Flur:	16	Kreis:	Börde
Gemarkung:	Barleben		

Liegenschaftsdarstellung farbig

Maßstab: 1:1000

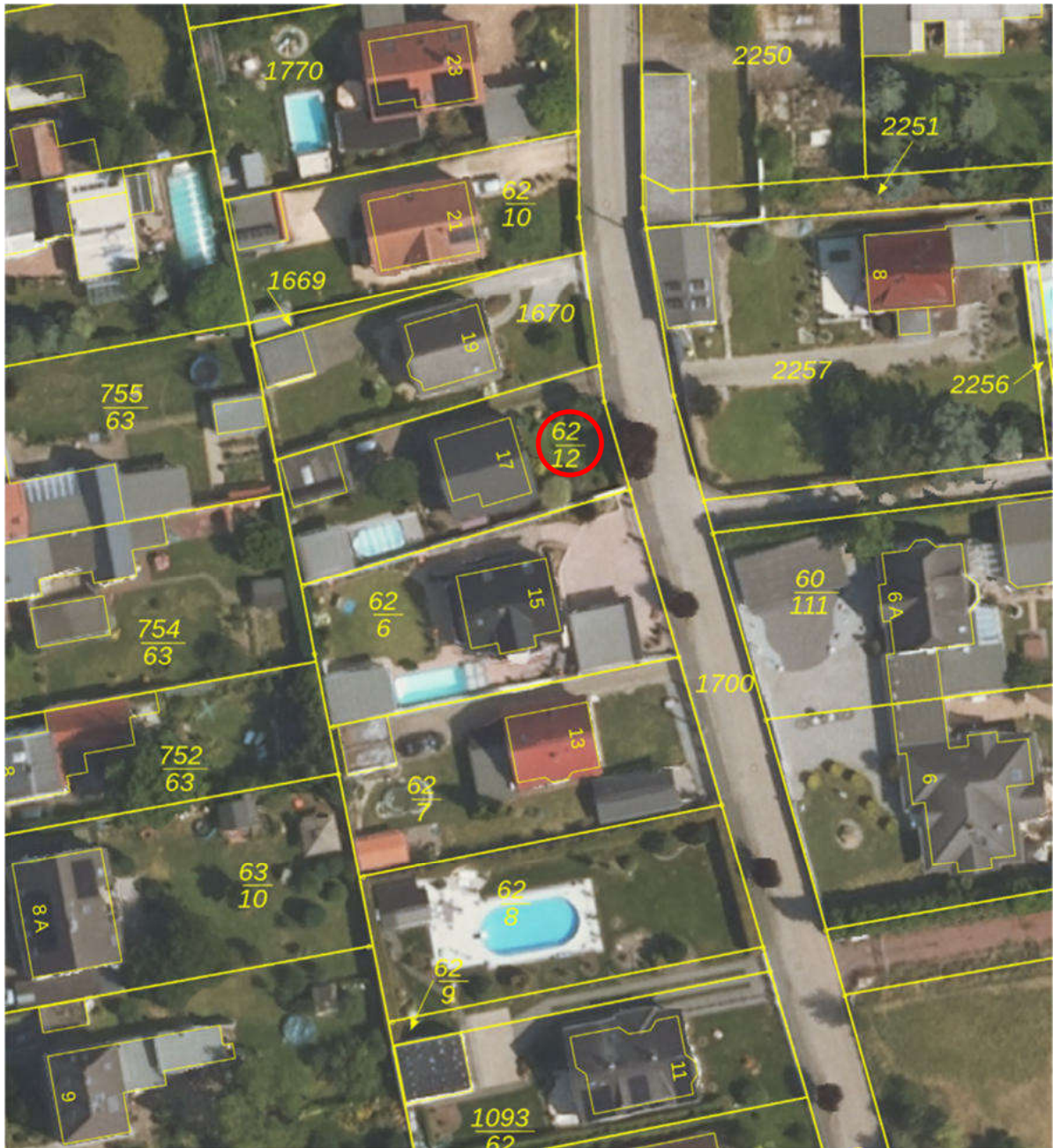
Erstellt am 06.06.2025
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

LVermGeo 884a
Stand 03/25

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

Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (unmaßstäbliche Darstellung)

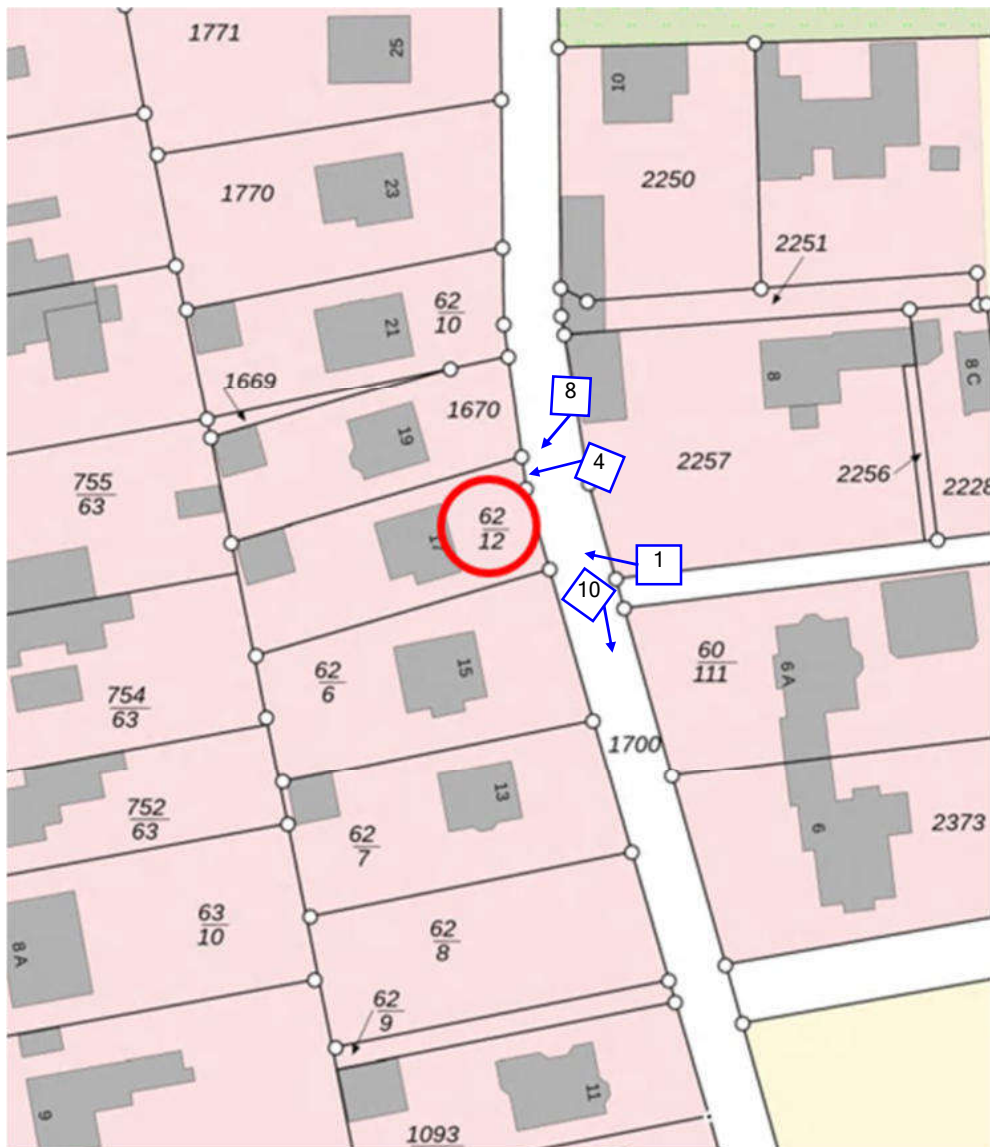
Seite 1 von 1



Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer

Anlage 5: Fotoübersichtsplan zu den Fotos in Anlage 6 mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und Aufnahmerichtungen

Seite 1 von 1



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Zufahrt



Bild 4: Vorderansicht des Einfamilienhauses und der Doppelgarage

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Einfamilienhaus und Doppelgarage

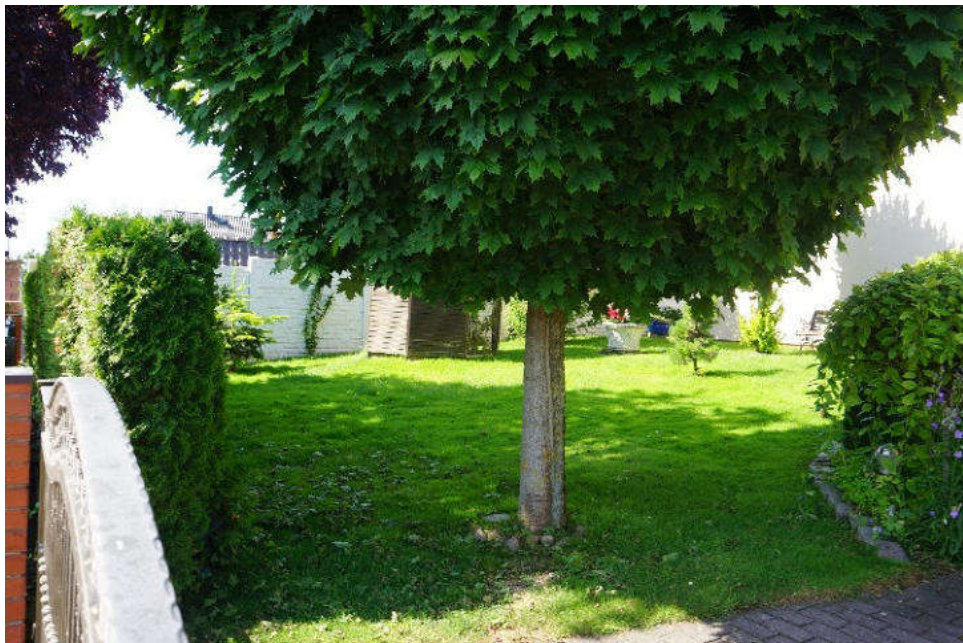


Bild 6: Vorgartenbereich

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Bild 8: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 5



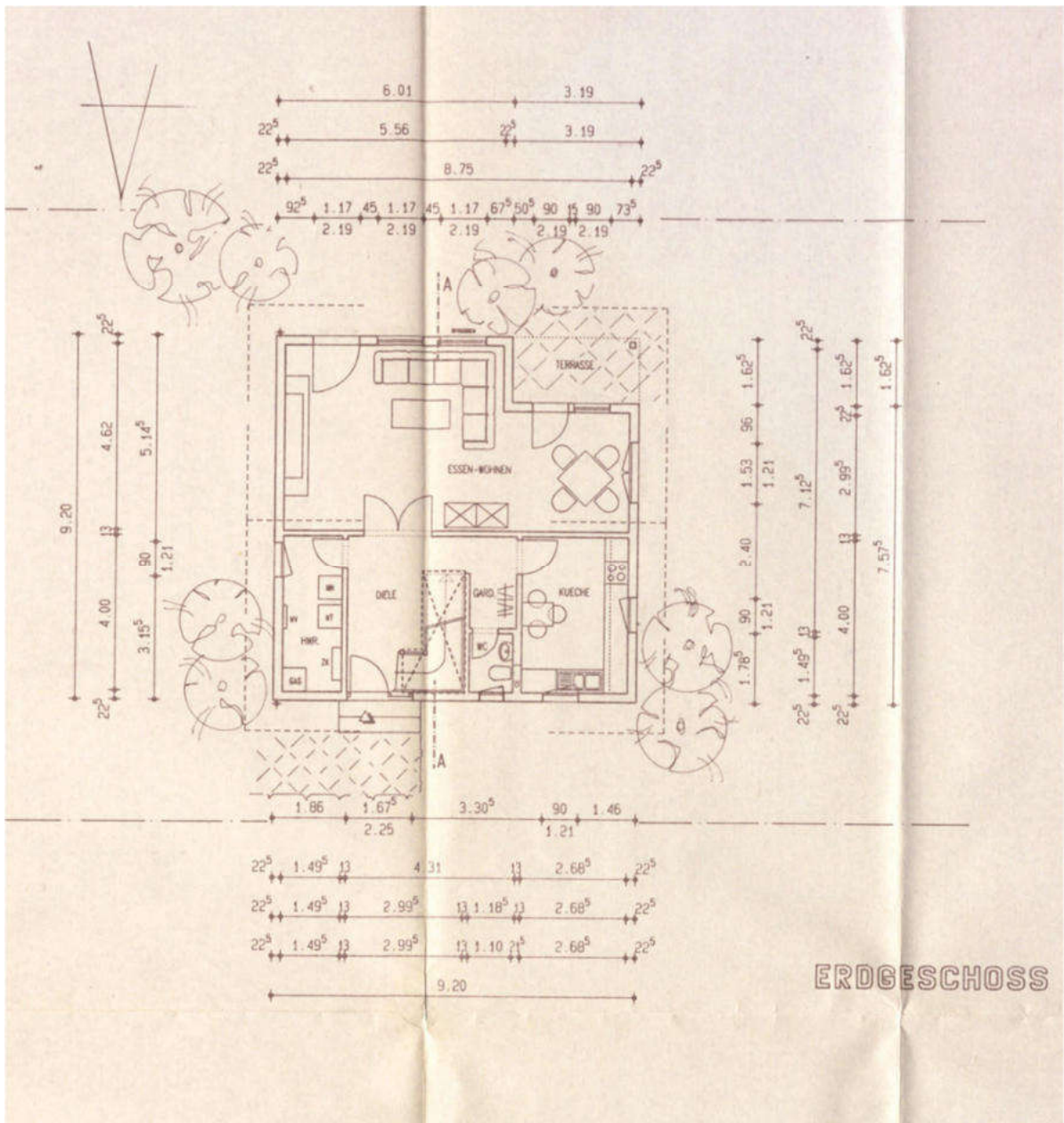
Bild 9: Nachbarschaft und Umfeld in nördlicher Richtung



Bild 10: Nachbarschaft und Umfeld in südlicher Richtung

Anlage 7: Grundrisse

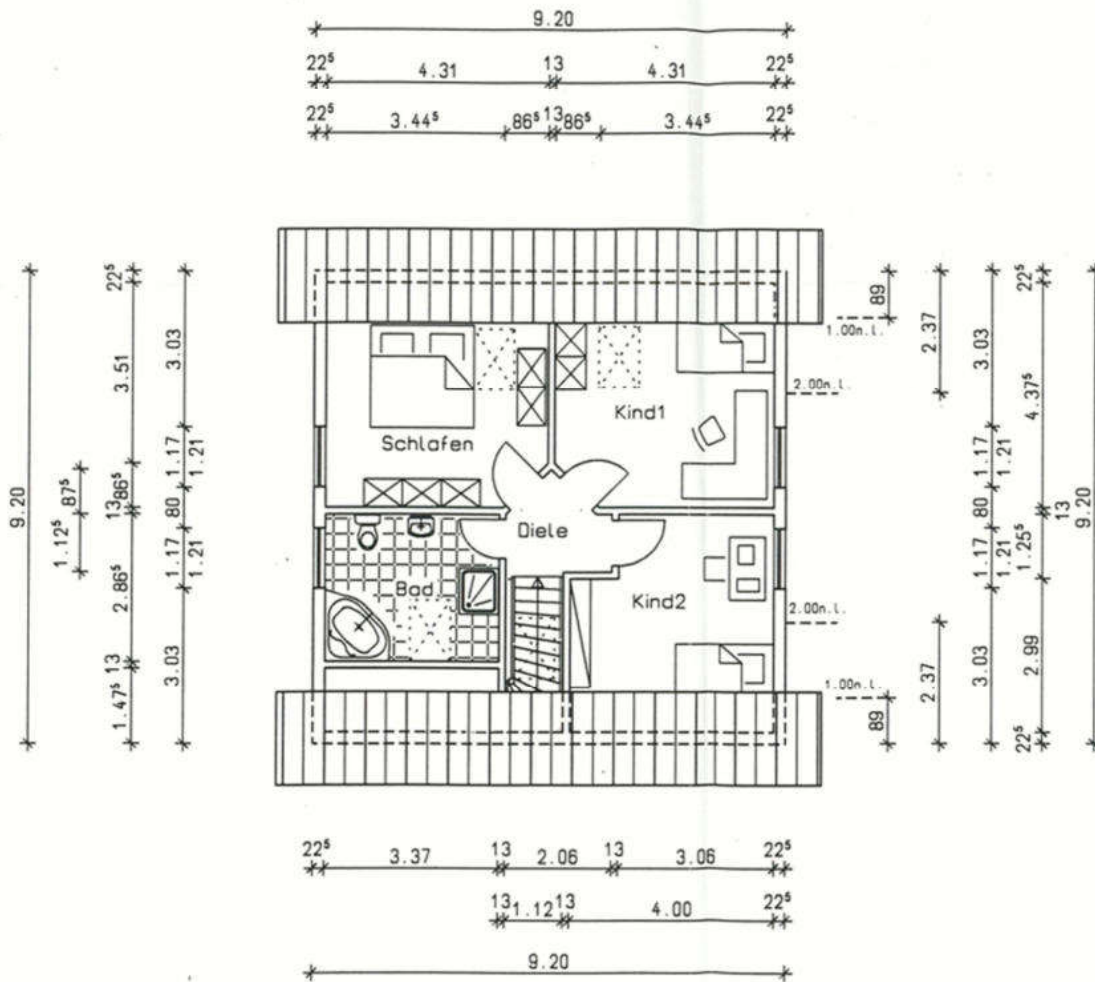
Seite 1 von 3



Grundriss Erdgeschoss
Quelle: Bauakte (unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 7: Grundrisse

Seite 2 von 3



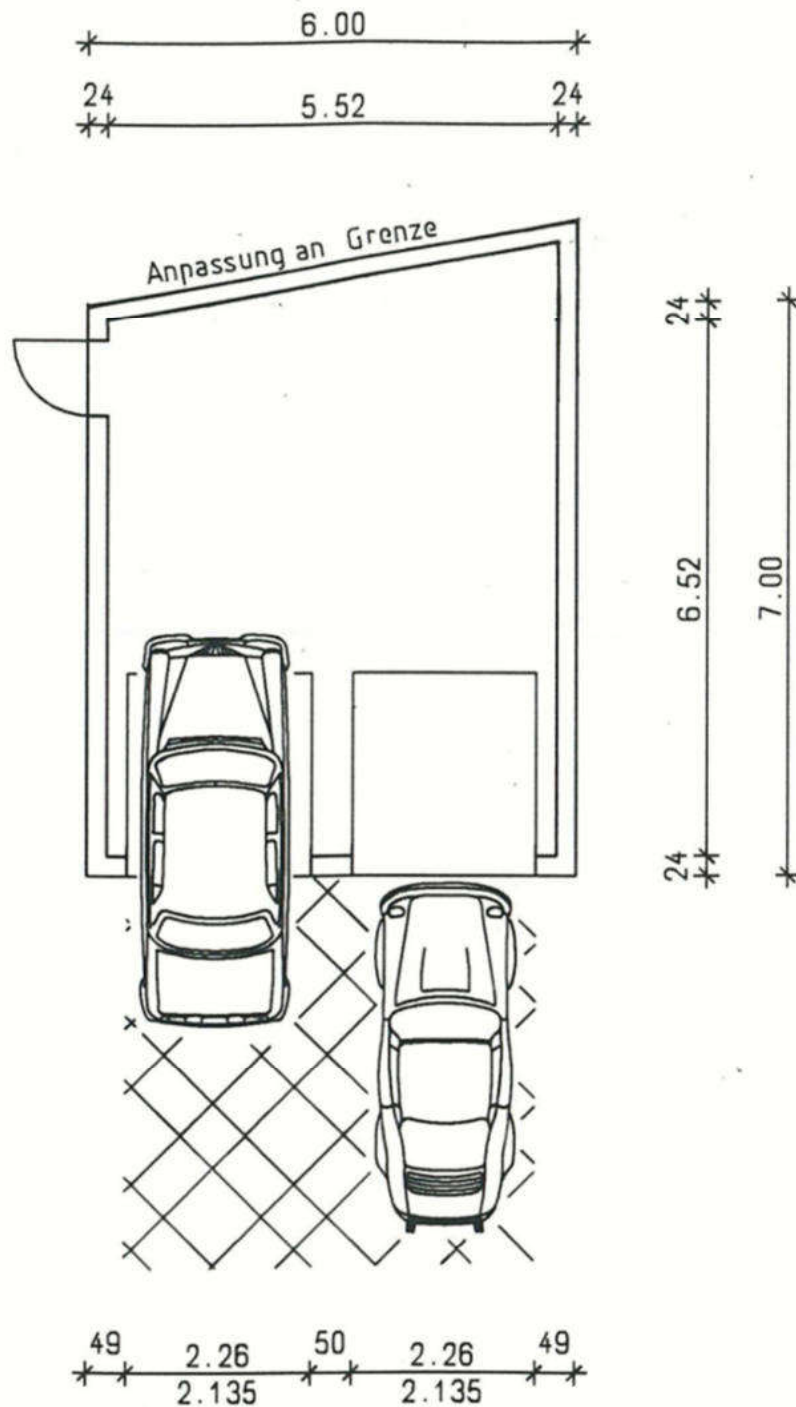
beauftragt durch...
 28.8.98
 71198

Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss
 Quelle: Bauakte (unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 7: Grundrisse

Seite 3 von 3



Grundriss Doppelgarage
 Quelle: Bauakte (unmaßstäbliche Darstellung)

Anlage 8: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 2

Wohnflächenberechnung
nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21.2.1975

lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm
	Erdgeschoß				
	Wohnen / Essen				
	5,560 x 4,620				
	+ 3,190 x 2,995	1	35,24		
	Hauswirtschaftsraum				
	1,495 x 4,000				5,98
	WC				
	1,495 x 1,100				1,64
	Küche				
	2,685 x 4,000	1		10,74	
	Diele				
	2,995 x 4,000				
	- 0,950 x 3,000				
	- 0,950 x 0,600				
	Garderobe				
	2,375 x 1,185				2,81
		2	35,24	10,74	18,99
		insgesamt		64,97	qm

Quelle: Bauakte

Anlage 8: Wohnflächenberechnung

Seite 2 von 2

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21.2.1975

Id. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenträume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-Räume qm
Dachgeschoß						
	Eltern 4,310 x 3,710 - 0,865 x 0,865 x 0,5 - 4,310 x 1,480 x 0,5	1	12,43			
	Kind 1 4,310 x 3,710 - 0,865 x 0,865 x 0,5 - 4,310 x 1,480 x 0,5	1	12,43			
	Diele 1,125 x 2,060 + 0,875 x 1,750 x 0,5				3,08	
	Bad 2,865 x 3,370 - 3,370 x 0,765 x 0,5				8,37	
	Kind 2 4,000 x 2,325 - 4,000 x 1,485 x 0,5 + 1,255 x 3,060	1	10,18			
		2	35,04	0,00	11,45	0,00
			insgesamt: 46,49 qm			
Hennef, den 15. Dezember 1997						
Zusammenstellung:						
Wohnfläche Erdgeschoß		2 R = 64,97 qm				
Wohnfläche Dachgeschoß		3 R = 46,49 qm				
insgesamt		5 R = 111,46 qm				

Quelle: Bauakte

Anlage 9: Behördliche Auskünfte

Seite 1 von 5

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben


**Landkreis
Börde**
Der Landrat
**Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt**
**SG Abfallüberwachung: Untere
Abfall- u. Bodenschutzbehörde**

 Sachverständigenbüro
 Dipl.- Ing. Beatrix Müller
 Im Querklei 10

39326 Colbitz

 Ihr Zeichen / Nachricht von
 9 K 7/25 / 07.05.2025

 Mein Zeichen / Nachricht vom:
 70.40.03/Alt/136/25-IR / 08.05.2025

 Datum:
 08.05.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:

 Telefon / Telefax:
 +49 3904 /240-
 149 3904 7240

 E-Mail:
 @landkreis-boerde.de

 Besucheranschrift:
 Triftstraße 9 10
 39338 / Oschersleben

 Postanschrift:
 Landkreis Börde
 Postfach 100153, 39331 Haldensleben

 Telefonzentrale: +49 3904 /240-0
 Zentrales Fax: 149 3904 49008

 Internet:
 www.landkreis-boerde.de

 E-Mail:
 kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mittelungen ohne elektronische
Signatur**

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

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

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

**Auskunft aus dem Altlastenkataster:
Gemarkung Barleben, Flur 16, Flurstück Nr. 62/12**
1. Kostenfestsetzung

Mit dem Schreiben vom 07.05.2025 haben Sie Auskünfte aus dem Altlastenkataster zu den von Ihnen benannten Flurstücken beantragt. Für die dadurch entstandenen Aufwendungen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde werden Verwaltungskosten in Höhe von **42,75 EUR** festgesetzt.

Die Gebühr ist mit Bekanntgabe dieses Bescheides fällig und innerhalb eines Monats auf das Konto des Landkreises bei der Kreissparkasse Börde IBAN: DE30 8105 5000 300 3002 BIC: NOLADE21HDL unter Angabe des codierten Zahlungsgrundes **70 / 0553 / 2025** einzuzahlen.

2. Begründung

Die Kosten des Verfahrens haben Sie zu tragen, da Sie mit Ihrem Antrag auf Auskunft aus dem Altlastenkataster Anlass zum Verfahren gegeben haben. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 1, 3, 5, und 14 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2022 (GVBl. LSA S. 384) i. V. m. § 1 und § 3 der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA) vom 10. Oktober 2012 (GVBl. LSA S. 336), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 138).

Gemäß der Tarifstelle 134 Pkt. 1.1 des Gebührentarifs zur AllGO LSA ist ein Gebührenrahmen zwischen 0 und 250 € für die Amtshandlung festgelegt. Nach §10 des VwKostG LSA sind bei Festsetzung der Gebühr das Maß des Verwaltungsaufwandes, den Wert des Gegenstandes der Amtshandlung, den Nutzen oder die Bedeutung der Amtshandlung für den Gebührenschuldner zu berücksichtigen.

Ihre Anfrage ist nach Ihrem Umfang der Kategorie 1 zuzuordnen, deren mittlerer Verwaltungsaufwand 42,75 € beträgt. Im Hinblick auf den Wert des Gegenstandes sowie dessen Nutzen oder Bedeutung der Amtshandlung sind keine Zu- bzw. Abschlagsaspekte ersichtlich. Mithin werden unter Berücksichtigung des §10 des VwKostG LSA Gebühren in Höhe von **42,75 EUR** festgesetzt.

3. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Börde, Bornsche Straße 2, 39340 Haldensleben erhoben werden.

 Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Auskunft zu Altlasten

Anlage 9: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 5



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Sachverständigenbüro
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Dezernat 3
Bauordnungsamt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 7/25

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-01320-cen

Datum:
23.04.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:

Telefon / Telefax:
03904/72406261

E-Mail:

Besucheranschrift:
Tritfstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben
Telefonzentrale: +49 3904 7240-0
Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

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

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

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



Vorhaben: Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Barleben	16	62/12

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Müller,„

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

Bzgl. des o.g. Grundstücks liegen keine bauordnungsbehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen vor.

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

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Sachbearbeiterin

Auskunft zu Baulasten

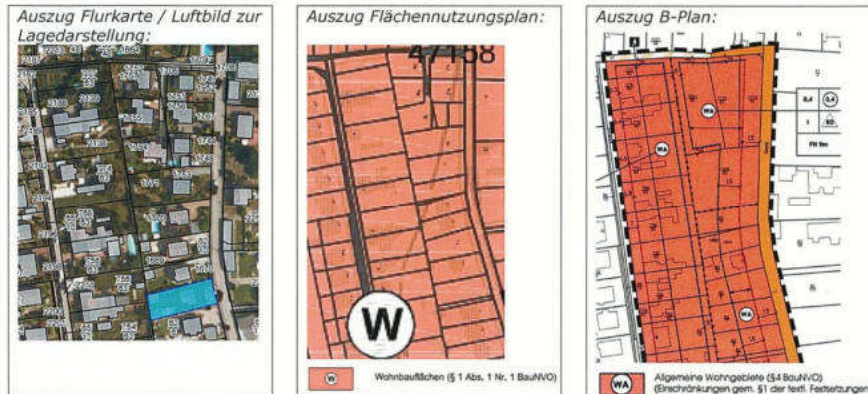
Anlage 9: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 5

Anfrage zur planungsrechtlichen Zuordnung des Flurstückes 62/12, Flur 16 in der Gemarkung Barleben (Lagehinweis: Grund 17)

Das anfragegegenständliche Flurstück ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 17 „Westlich der Grund“ – Barleben. Eine Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (mit Einschränkungen) zu verzeichnen.

Die maßgebliche Bauleitplanung steht in Gänze auf der Homepage der Gemeinde Barleben www.barleben.de unter → Satzungen / B- Pläne zur Verfügung, einen jeweiligen Auszug entnehmen Sie gern der folgenden Darstellung.



Gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Vollständigkeit halber sei der Hinweis erlaubt, dass gemäß § 56 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt die Zuständigkeit für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und die Instandhaltung von Anlagen ausschließlich der unteren Bauaufsichtsbehörde obliegt (Landkreis Börde, Dezernat 3 - Bauordnungsamt, Triftstraße 9-10 in 39387 Oschersleben).

Eine Zuordnung zur Veränderungssperre, einem Umlegungsgebiet sowie sonstigen Sanierungs-, Entwicklungs- und Erhaltungssatzungen nach §§ 136 ff. BauGB ist aktuell nicht gegeben.

Generell ist auf die Beachtung des allgemeinen Satzungsrechts (beispielsweise Baumschutzsatzung, Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Barleben über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über den Ablösungsbetrag für nicht herzustellende Stellplätze der Gemeinde Barleben mit ihren Ortschaften Ebendorf, Barleben und Meitzendorf) hinzuweisen. Die rechtsverbindlichen Satzungen stehen ebenfalls online unter www.barleben.de zur Verfügung.

Zuständigkeitshalber sind Anfragen zum beitragsrechtlichen Zustand direkt zu richten an:

@barleben.de
Tel.: (+49) 3 92 03/565

aufgestellt am 29.04.2025

SB Bauordnung / Bauleitplanung

Auskunft zum Bauplanungsrecht

Anlage 9: Behördliche Auskünfte

Seite 4 von 5



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Sachverständigenbüro
Im Querklei 10
39326 Colbitz

**Dezernat 3
Bauordnungsamt
Denkmalschutz**

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-01493-MLU

Datum:
06.05.2025

Sachbearbeiter/In:

Haus / Raum:

Telefon / Telefax:
03904/7740
03904/7240

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Innstraße 9-10
39387 Oschersleben (Börde)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7740 0

Zentrales Fax: +49 3904 79008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

Sprechzeiten:

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

Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

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

Kreissparkasse Börde
NIC: NOLADG21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Maßnahme: Auskunft zum Denkmalschutz
Antragsteller: Dipl.-Ing. Beatrix Müller Sachverständigenbüro
Im Querklei 10
39326 Colbitz
Gemeinde: Barleben, Grund 17

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Barleben	16	62/12

Sehr geehrte Frau Müller,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 22.04.2025 teile ich Ihnen mit, dass sich auf dem angefragten Grundstück nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DenkmSchG LSA befinden.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

SB Denkmalschutz

Auskunft zum Denkmalschutz

Anlage 9: Behördliche Auskünfte

Seite 5 von 5



Gemeinde Barleben
Der Bürgermeister

Gemeinde Barleben • Ernst-Thälmann-Straße 22 • 39179 Barleben

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Immobilienbewertung & Immobiliengutachten in
Magdeburg & Umgebung
Im Querklei 0
39326 Colbitz

Organisationseinheit:
Bau- und Ordnungsamt

Ansprechpartner:

Telefon:
+49 39203 565-

Fax:
+49 39203 565-

E-Mail:
@barleben.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

Datum:
29.04.2025

Auskunft über die Erschließungs- und Anliegerbeiträge
Flur 16
Flurstück 62/12
Gemarkung Barleben - Grund 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 19.04.2025 zum Sachstand der Beitragserhebung nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt und Baugesetzbuch möchte ich Ihnen folgende Auskunft für die oben genannten Flurstücke geben:

Das o. g. Flurstück ist seitens der Gemeinde Barleben vollständig erschlossen. Es sind keine Beiträge nach dem BauGB, KAG LSA oder anderen Erhebungsgrundlagen offen, außerdem ist nicht beabsichtigt in Zukunft solche Beiträge zu erheben.

Die Aufgabe der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung obliegt dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Inwieweit hier beabsichtigt ist, Beiträge zu erheben kann nicht eingeschätzt werden. Sofern hier ein Abstimmungserfordernis erkannt wird, bitten wir Sie Kontakt zum Verband mit Sitz in 39326 Wolmirstedt, August-Bebel-Straße 24 aufzunehmen.

Freundliche Grüße

i. A.

Gemeinde Barleben
Ernst-Thälmann-Straße 22
39179 Barleben

Telefon +49 39203 565-0
Telefax +49 39203 565-2901
E-Mail office@barleben.de
Internet www.barleben.de
USI-IdNr. DE247886016

Kreissparkasse Börde
IBAN: DE92 8106 5000 3320 0000 20
SWIFT-BIC: NOLADE21HDL





Auskunft zum beitragsrechtlichen Zustand