

- FREIGEgeben ZUR VERÖFFENTLICHUNG -

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 39343 Ingersleben, Ortsteil Eimersleben, Teichstraße 102**



Geschäfts-Nr. des Gerichts: **9 K 8/25**

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren
wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 ermittelt mit rd.

21.000,00 €

Datum: 26.06.2025
Az.: 2025020

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 10 Anlagen mit 17 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine verkürzte für die Internetveröffentlichung und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.2	Beschaffenheit	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand incl. Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen	11
3.2	Ein-/Zweifamilienhaus	12
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen	15
3.5	Brutto-Grundfläche.....	15
3.6	Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche	16
4	Ermittlung des Verkehrswertes.....	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Sachwertermittlung.....	21
4.5	Vergleichswertermittlung	28
4.6	Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 02.05.2025	29
4.7	Verkehrswert.....	30
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Ein-/Zweifamilienhaus, einer Scheune und Schuppen bebautes Grundstück
Objektadresse:	Teichstraße 102 in 39343 Ingersleben, Ortsteil Eimersleben
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eimersleben, Blatt 671, lfd.-Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Eimersleben, Flur 2, Flurstück 810, Wohnbaufläche, Grünanlage, Teichstraße 102, 1.120 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Haldensleben - Immobilienvollstreckung - Stendaler Str. 18, 39340 Haldensleben
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung Auftrag des Amtsgerichts Haldensleben durch Beschluss vom 02.05.2025, Geschäfts-Nr. 9 K 8/25
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	18. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Eingeladen zum Ortstermin:	dem 05.06.2025 um 14.00 Uhr und 18.06.2025 um 14.00 Uhr: Antragstellerin und Antragsgegner
Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer:	Die Ortsbesichtigung wurde am 05.06.2025 um 14.00 Uhr von mir und der Antragstellerin durchgeführt. Der Zutritt zum Objekt war nicht möglich, da keine Schlüssel vorhanden waren. Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Daraufhin habe ich die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 06.06.2025 erneut zu einem Ortstermin gebeten. Die Ortsbesichtigung wurde am 18.06.2025 um 14.00 Uhr von mir und einem Antragsgegner durchgeführt.
Umfang der Besichtigung:	Besichtigt wurden das Wohnhaus und die Nebengebäude überwiegend von innen und außen, tlw. die Außenanlagen und das Grundstück.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Übersichtskarte, Stadtplan
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland des zuständigen Gutachterausschusses
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, Liegenschaftsdarstellung und Orthophoto
Grundbuchauszug vom 18.02.2025
schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
schriftliche Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster
schriftliche planungsrechtliche Auskunft der Verbandsgemeinde Flechtingen einschl. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Bauzeichnung zum Einbau eines Kellers vom 27.03.1950 aus der beim Kreisarchiv des Landkreises Börde archivierten Bauakte

Wesentliche rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ebenso ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewährleistung übernehmen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Kreis: Der Landkreis Börde ist ein Landkreis in Sachsen-Anhalt, der im Zuge der Kreisgebietsreform am 01.07.2007 durch Fusion von Bördekreis und Ohrekreis entstand. Der neue Landkreis umfasst eine Fläche von 2.367,15 km². In diesem Gebiet leben zurzeit 168.008 Einwohner.¹ Die Bevölkerungsdichte beträgt 71 Einwohner je km². Die Bevölkerungsentwicklung ist leicht rückläufig.

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

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Börde lag mit 5,6 % unter dem Landesdurchschnitt von 7,9 % (Stand Mai 2025). Mit 4,2 % hat die Region Wanzleben vor Wolmirstedt mit 4,3 % den Spitzenwert im Agenturbezirk Magdeburg.³

Die Kreisstadt des Landkreises sowie Verwaltungssitz ist Haldenleben.

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

¹ Stand 30.11.2024 gemäß Statistisches Monatsheft 05/2025, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

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

³ Bundesagentur für Arbeit, vorläufige Ergebnisse

Von zahlreichen künstlich angelegten Entwässerungsgräben zieht sich im Nordwesten das Niederungsmoor Drömling hin. Es wird von Flüssen entwässert, die den Landkreis von Süden nach Norden (Aller) und von Norden nach Süden (Ohre) durchfließen, während die Bode den Süden berührt. Der bedeutendste Fluss ist die Elbe, die im Osten die Kreisgrenze bildet.

Der Landkreis liegt im Westen Sachsen-Anhalts und grenzt im Norden an den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal, im Osten an Magdeburg und den Landkreis Jerichower Land, im Süden an den Salzlandkreis und den Landkreis Harz und im Westen an den niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn.

Zum Landkreis gehören die 9 Einheitsgemeinden Haldensleben, Barleben, Hohe Börde, Niedere Börde, Oebisfelde-Weferlingen, Oschersleben (Bode), Sülzetal, Wanzleben-Börde und Wolmirstedt sowie 4 Verbandsgemeinden mit 25 Mitgliedsgemeinden.

Mit der Autobahn 2 und dem Mittellandkanal durchqueren zwei wichtige deutsche Verkehrswege den Landkreis. Auch die Autobahn 14, die nach Leipzig führt, berührt fast das gesamte östliche Kreisgebiet.

Die wichtigsten Bahnstrecken sind die Verbindungen Magdeburg - Braunschweig, Magdeburg - Stendal, Magdeburg - Halberstadt und Magdeburg - Wolfsburg.

Ort und Einwohnerzahl:

Das Bewertungsgrundstück liegt in Eimersleben, einem Ortsteil der Gemeinde Ingersleben und gehört zur Verbandsgemeinde Flechtingen. Eimersleben liegt ca. 3 km westlich von Erxleben. Die Gemarkungsgröße beträgt 11,83 km². In Eimersleben leben ca. 422 Einwohner (Stand 31.12.2019). Die Bevölkerungsdichte beträgt 36 Einwohner je km². Die Einwohnerentwicklung ist leicht rückläufig.

Überörtliche Anbindung/
Entfernungen
(vgl. Anlage 1):

Nächstgelegene größere Städte sind die Kreisstadt Haldensleben ca. 20 km nordöstlich, das niedersächsische Helmstedt ca. 18 km westlich und die Landeshauptstadt Magdeburg ca. 40 km südöstlich. Die nächste Autobahnzufahrt der BAB 2 (Hannover-Berlin) AS Alleringersleben ist ca. 6 km entfernt.

Eimersleben wird von der Bundesstraße 1, die Braunschweig mit Magdeburg verbindet und der Kreisstraße 1654 frequentiert.

Die nächste Bahnstation befindet sich im ca. 11 km entfernten Wefensleben an der Bahnstrecke Braunschweig-Magdeburg. Busverbindungen bestehen in die umliegenden Orte.

Aus der beschriebenen Situation leitet sich eine noch günstige verkehrsseitige Erschließung ab.

Regionalplanung: Regionstyp Dörfer (ländlich geprägter Ort)

2.1.2 *Kleinräumige Lage*

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2):

Das Bewertungsobjekt befindet sich südwestlich der Teichstraße am nordwestlichen Ortsrand. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden. Diese befinden sich im ca. 3 km entfernten Erxleben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mittels Bus. Eine Bushaltestelle ist ca. 500 m entfernt.

Infrastruktur:

Der Ortsteil verfügt über keine nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen. Neben einem Kindergarten im Ortsteil befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte im benachbarten Erxleben.

Wohnlage:

Das Wohnumfeld wird durch eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise geprägt. Im Hinblick auf die vorhandenen Bebauungsstrukturen und die Infrastruktur beurteile ich die Lage des Bewertungsobjektes als einfache dörfliche Wohnlage.

Geschäftslage:

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

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene eingeschossige Bauweisen durch Wohngebäude

Beeinträchtigungen:

keine vorhanden

Topografie:

von der Straße leicht ansteigend

2.2 **Beschaffenheit** (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:

ca. 12,50 m

Mittlere Tiefe:

ca. 58 m

Grundstücksgröße:

1.120 m²

Bemerkungen:

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und erstreckt sich in südwestlicher Richtung. Die Begrenzung erfolgt durch ähnliche Wohngrundstücke. Nordöstlich befindet sich die Teichstraße.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestraße, Straße mit geringem Verkehrsaufkommen durch Anliegerverkehr

Straßenausbau: teil ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, ohne Gehwege, Straßenbeleuchtung

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung von Haupt- und Nebengebäuden, Einfriedung durch Mauer und Zaun

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

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Bodenverunreinigungen, Altlasten: Das Bewertungsgrundstück ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde nicht registriert.⁴ Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die gewonnenen Erkenntnisse beim Ortstermin keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Es lag ein Grundbuchauszug vom 18.02.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Eimersleben, Blatt 671 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Haldenleben, 9 K 8/25) keine Eintragungen.

Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, bestehen nicht.

⁴ vgl. Anlage 6

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind mir nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Mietverträge:	Mietvertragliche Bindungen bestehen auskunftsgemäß nicht. Das Objekt ist ungenutzt und diente vormals eigenen Wohnzwecken.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis lag vom 15.05.2025 vor. ⁵ Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Einsicht in das Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt Ohrekreis (I) nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 9)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und tlw. als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der hintere Teil gehört ggf. zum Außenbereich nach § 35 BauGB.</p> <p>Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Im Außenbereich nach § 35 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen oder ein in § 35 BauGB genannter Fall vorliegt. Grundsätzlich sind Außenbereichsgrundstücke jedoch von einer Bebauung freizuhalten.</p>

Sonstige auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Satzungen liegen nicht vor.

⁵ vgl. Anlage 7

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der Erkenntnisse beim Ortstermin durchgeführt. Aus der beim Kreisarchiv Haldensleben archivierten Bauakte lag eine Bauzeichnung mit Lageplan, Hofansicht, Grundriss KG, EG und OG und Schnitt für das Vorhaben Einbau eines Kellers in das Wohnhaus vom 24.03.1950 vor.

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

Seitens des Bauordnungsamtes sind derzeit keine bauordnungsrechtlichen Verfahren anhängig bzw. bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.⁶

2.6 Entwicklungszustand incl. Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): tlw. baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV, tlw. Flächen der Landwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV

Abgabenrechtlicher
Zustand: Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung. Nach gemeindlicher Auskunft sind in absehbarer Zeit keine Erschließungs-/Straßenausbaubeiträge i.S. des BauGB und KAG LSA zu erwarten. Demzufolge ist das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

⁶ vgl. Anlage 8

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem teil unterkellerten zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einer Scheune mit Stalleinbauten, Hühnerstall und zwei massiven Schuppen bebaut. Das Objekt ist seit ca. 2 bis 3 Jahren ungenutzt und diente vormals eigenen Wohnzwecken.

3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Anlässlich des Ortstermins konnten die aufstehenden Gebäude überwiegend von innen und außen und tlw. die Außenanlagen besichtigt werden.

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

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

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden - sofern wertrelevant - über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Energetische Nachrüstungen wurden insoweit geprüft und in die Wertermittlung aufgenommen, wie sie sich aus gesetzlichen Vorgaben (insbesondere aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)) zum Wertermittlungstichtag ergeben haben und beim Ortstermin feststellbar waren. Sofern die Zugänglichkeit eingeschränkt oder nicht möglich war, wurden plausible Annahmen aufgrund des Baujahres und/oder durchgeführten Modernisierungen getroffen.

3.2 Ein-/Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	teil unterkellertes zweigeschossiges Ein-/Zweifamilienhaus, Dachgeschoss nicht ausgebaut, hofseitiger eingeschossiger Eingangsvorbau, Gebäude giebelständig zur Straße errichtet, Objekt ungenutzt
Baujahr:	1891 (gemäß Gebäudeinschrift)
Modernisierung/Sanierung:	geringfügig erfolgt durch Erneuerung von Fenstern, Leitungen und Heizung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Straßenfassade aus Rohmauerwerk, sonst verputzt, Sockel glatt verputzt, Satteldach, Kunststofffenster tlw. mit Rollläden

3.2.2 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Kellergeschoss:	zwei Räume
Erdgeschoss:	zwei Wohnräume, Küche, Bad, Flur, Heizraum, Vorratsraum
Obergeschoss:	6 Wohnräume, Küche, Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Bruchsteinfundamente
Keller:	Wände: Bruchsteinmauerwerk Bodenbeläge: ohne Wand- und Deckenbekleidungen: Putz Fenster: Vergitterung Türen: Außentür aus Holz, sonst ohne
Umfassungs- und Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellerdecke massiv, sonst Holbalkendecken
Hauseingang(sbereich):	hofseitig orientiert über Eingangsvorbau, Hauseingangstür als einfache Holzblendrahmentür mit Lichtausschnitt, durch Überdachung witterungsgeschützt
Treppen:	massive Kellertreppe, viertelgewendelte Geschosstreppe aus Holz, einfache gerade Holzstiege zum Dachgeschoss

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion, Dachdeckung aus Dachziegeln, ohne Abdichtung und Dämmung, Dachentwässerung aus PVC, Schornsteine über Dach aus Ziegelstein, ohne Bodenbeläge im Dachraum

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, zwei Zählerplätze, für EG Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter, für OG Schraub Sicherungen, unter Putz verlegte Leitungen, Telefonanschluss, Satellitenanlage

Heizung: Gas-Zentralheizung, Gasheizkessel Fabrikat Junkers, Baujahr geschätzt Anfang der 90er Jahre, Energieeffizienzklasse D, Wärmeverteilung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Kohleeinzelöfen nicht funktionsfähig

Warmwasserversorgung: Badeofen im Bad, sonst ohne

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: veraltete, verschlissene Beläge

Wandbekleidungen: veraltete Tapeten, Bad tlw. gefliest

Deckenbekleidungen: tapeziert, gestrichen, Paneele, Styropordekorplatten

Fenster: überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit tlw. aufgesetzten Rollläden aus Kunststoff (1996), tlw. Holzverbundfenster, Fensterbänke innen aus Werzalit bzw. Holz

Türen: einfache Holzfuttertüren mit Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation: Bad (EG) mit eingebauter Wanne, Stand-WC mit Spülkasten und Waschbecken in sehr einfacher veralteter Qualität und Ausstattung

Küchenausstattung: nicht wertbeeinflussend

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile/
Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Grundrissgestaltung: einfach, veraltet, Ansprüche an moderne Wohnbedingungen werden nicht erfüllt, gefangene Räume und Durchgangszimmer

Baumängel/Bauschäden:⁷ erhebliche erkennbar

- Einregnungsschäden aufgrund undichter Dachdeckung
- Dachentwässerung schadhaft
- versottete Schornsteine, Schornsteinköpfe schadhaft
- Befall durch tierische Schädlinge (Mäuse)
- Feuchtigkeitsbelastungen im Kellerbereich
- Keller ohne Fußbodenbeläge
- Korrosionsschäden an Deckenträgern im Keller
- Putz- und Mauerwerksschäden an Fassade
- Risse und Feuchtigkeitsbelastungen mit Putzabplatzungen an Fassade
- Risse und Feuchtigkeiterscheinungen an Innenseiten von Wänden, im Obergeschoss mit Putzabplatzungen
- partiell schadhafte Deckenkonstruktion im Obergeschoss
- Gasheizkessel nicht voll funktionsfähig
- veraltete Gebäude-, Raumausstattungen und Ausbauten

Wirtschaftliche Wertminderung: keine

Allgemeinbeurteilung
des Gebäudes:

Das Objekt befindet sich in einem unbefriedigenden baulichen Zustand und macht einen vernachlässigten Eindruck. Instandhaltungsstau ist überwiegend zu verzeichnen.

Bezüglich der aufgezeigten Baumängel und Bauschäden wurden keine weitergehenden Untersuchungen wegen möglicher Ursachen durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Ein Teil des Instandhaltungsstaus bzw. normale Verschleißerscheinungen des Objektes werden bei dieser Wertermittlung auch im Ansatz der Restnutzungsdauer und damit bei der Alterswertminderung bzw. beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren berücksichtigt.

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

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

⁷ siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen und Fotodokumentation

3.3 Nebengebäude

massives ein- bis zweigeschossiges ehemaliges **Scheunen- und Stallgebäude**, Baujahr 1891, vormals zur Tierhaltung und zu Abstell- und Werkstattzwecken genutzt, massives Mauerwerk, tlw. verputzt, Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeldeckung, Dachentwässerung aus Kunststoff, Holzbalkendecke, Betonfußboden, Holzbrettertüren, Holzluken, Holzfenster, Lichtinstallation

Baumängel/Bauschäden:

erhebliche baujahresbedingte Schäden an Wand-, Decken- und Dachkonstruktionen, Risse und Verformungen an Außenwänden

Aufgrund von Gebäudealter, allgemeiner wirtschaftlicher Überalterung, partieller Bauschäden und Baumängel sowie fehlender wirtschaftlicher Folgenutzung bleibt das Scheunen- und Stallgebäude in der Wertermittlung unberücksichtigt.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück noch zwei eingeschossige massive Schuppen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, ungepflegte verwilderte Gartenanlagen, Hofbefestigung aus Natursteinpflaster, Schleppdach, Hoftor und -tür aus Holz, Einfriedung (Zaun)

3.5 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ableitung der Brutto-Grundfläche verweise ich auf die Anlage 4 ImmoWertV.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnung in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt.

Geschoss	Länge m	Breite m	BGF m ²
KG	5,40	7,35	39,69
EG	14,70	7,35	108,05
OG	14,70	7,35	108,05
DG	14,70	7,35	108,05
Summe			363,84

Scheune			
EG, OG	12,00	6,00	72,00
	11,00	4,00	44,00
Summe			116,00

3.6 Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wird auf der Basis der Brutto-Grundfläche und den in der Literatur⁸ veröffentlichten Wohn-/Nutzflächenfaktoren ermittelt. Die Umrechnungskoeffizienten dienen zur überschlägigen Umrechnung der Wohnfläche (DIN 283/II. BV) in die Brutto-Grundfläche (DIN 277 - 1987) und umgekehrt.

Die Wohnfläche errechnet sich wie folgt:

Gebäude mit Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ohne Dachgeschossausbau

$$4 \times 39,69 \text{ m}^2 / 2,29 + 3 \times 68,36 \text{ m}^2 / 1,65 = 193,62 \text{ m}^2$$

$$\text{rd. } 194,00 \text{ m}^2$$

⁸ vgl. Sprengnetter(2025), Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, 133. Erg., S. 3.11/7

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39343 Ingersleben, Ortsteil Eimersleben, Teichstraße 102 zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 ermittelt.

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd.-Nr.</u>	
Eimersleben	671	2	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Eimersleben	2	810	1.120 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

Nachfolgend werden die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren kurz beschrieben.

Vergleichswertverfahren

Bei diesem Verfahren werden Vergleichspreise ähnlicher Grundstücke herangezogen.

Zu berücksichtigen sind neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt Zu- bzw. Abschläge für Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes zu den Vergleichsgrundstücken.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Zahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise sowie eine hinreichende Übereinstimmung wesentlicher wertbeeinflussender Eigenschaften.

Hauptanwendungsfall des Vergleichswertverfahrens sind z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhaushausgrundstücke, wo ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert.

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert eines Grundstückes setzt sich aus dem Gebäudewert und dem Bodenwert zusammen. Ausgangsgröße für den Ertragswert ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Der Reinertrag, der sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten ergibt, wird mit dem Barwertfaktor kapitalisiert und dann um den abgezinsten Bodenwert vermehrt.

Der Barwertfaktor ist eine Funktion des Zinssatzes und der Restnutzungsdauer.

Der Ertragswert hängt wesentlich von den Einnahmen, die aus der Bewirtschaftung erzielt werden können, ab.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Sachwertverfahren

Der Sachwert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach bautechnischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Er umfasst den Bodenwert und den Bauwert.

Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert der Gebäude sowie der baulichen Nebenanlagen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Der Anpassung an die Marktlage wird mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen.

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

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

4.2.3 Begründung der Verfahrenswahl im Bewertungsfall

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

4.3.2 Bodenwert des Bewertungsgrundstückes

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 25,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.⁹

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	B	= baureifes Land
Art der Nutzung	MI	= Mischgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	(...)	= abgabenfrei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag		= 18.06.2025
Entwicklungszustand	B	= baureifes Land
Art der Nutzung	M	= Gemischte Baufläche tlw., tlw.Grünfläche
abgabenrechtlicher Zustand	(...)	= abgabenfrei

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zu- und Abschläge angepasst. Das Bewertungsgrundstück weist von daher folgende Besonderheiten aus, die sich wertmindernd bzw. werterhöhend auswirken können.

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks stimmen mit denen der Bebauung zugeordneten Teilfläche von 757 m² überein. Die Fläche wurde anhand von Liegenschaftskarte und Auszug aus dem Flächennutzungsplan ermittelt. Der Bodenrichtwert von 25,00 €/m² wird hier für die Bewertung herangezogen.

Die Restfläche von rd. 363 m² wird als Hausgarten mit 16,5 % des Bodenrichtwertes angesetzt.¹⁰

⁹ vgl. Anlage 3

¹⁰ vgl. Grundstücksmarktbericht 2023, S. 90-91

Der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 ermittelt sich wie folgt:

Bebaute Teilfläche	757 m ² x 25,00 €/m ²	= 18.925,00 €
Gartenland	363 m ² x 25,00 €/m ² x 0,165	= 1.497,38 €

Bodenwert gesamt **= 20.422,38 €**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. evtl. vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

4.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen. Sie besitzen die Dimension €/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist gemäß Anlage 4 ImmoWertV die DIN 277 zugrunde zu legen. Die Berechnung der BGF ist Pkt. 3.5 zu entnehmen.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex zu verwenden.

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

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

Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit Teilunterkellerung, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Gebäudetyp 1.12 und 1.32

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
	nicht zeitgemäß einfachst	einfach	Basis	zeitgemäß gehoben	aufwendig	
Außenwände	1,0					23,0%
Dach	0,6	0,4				15,0%
Fenster und Außentüren	0,4	0,6				11,0%
Innenwände und -türen	1,0					11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11,0%
Fußböden	1,0					5,0%
Sanitäreinrichtungen	1,0					9,0%
Heizung	0,5	0,5				9,0%
Sonstige technische Ausstattung	1,0					6,0%
insgesamt	82,9%	17,1%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.12 in €/m ² BGF (KG, EG, OG, DG n. a.)	570	635	730	880	1.100	
Gewogene standardbezogene Kostenkennwerte in €/m ² BGF	473	109	0	0	0	581
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.32 in €/m ² BGF (EG, OG, DG n. a.)	620	690	790	955	1.190	
Gewogene standardbezogene Kostenkennwerte in €/m ² BGF	514	118	0	0	0	632
Gewogener Standard						1,2

Aufgrund der Baupreisentwicklung zwischen Wertermittlungstichtag und Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010 wird laut Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes vom Februar 2025 von einem prozentualen Anstieg von rd. 87,2 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 187,2 führt.

4.4.2.2 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

Die Gesamtnutzungsdauer nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf der Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV wird die übliche Gesamt- und Restnutzungsdauer gemäß Anlagen 1 und 2 ImmoWertV ermittelt, nach dem auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom regionalen Gutachterausschuss ermittelt wurden. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt danach 80 Jahre.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich bei dem Baujahr von 1891 ein Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag von 134 Jahren. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist die rein rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer abgelaufen.

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

Gemäß Tabelle 1 zu Anlage 2 ImmoWertV wurde 1 Modernisierungspunkt vergeben, somit ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen. Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter (> 80 Jahre) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) abhängig. Sie errechnet sich mit 12 Jahren.

4.4.2.3 Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Gemäß dem vom örtlichen Gutachterausschuss gewählten Modell für die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren erfolgt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert. Die Berücksichtigung der vorhandenen Außenanlagen erfolgt im Bewertungsfall entsprechend.

4.4.2.4 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängeldurch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin also ohne zerstörende Untersuchungen und ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Sie sind daher nicht als Grundlage oder Kostenvoranschlag für eine Kostenplanung geeignet.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und mit ca. 200,00 €/m² Wohnfläche pauschal geschätzt, wertmindernd berücksichtigt und dienen der Sicherung der Restnutzungsdauer.

4.4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

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

4.4.2.6 Marktanpassung

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

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 39 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor folgt den vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis in den Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, veröffentlicht am 22.01.2025

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis Börde, Harz und Salzlandkreis - Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991

Stichprobenumfang

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

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 55%. Innerhalb dieses Merkmals sind 106 Kauffälle vollunterkellert und 42 Kauffälle ohne Keller.

Regressionsfunktion

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

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 23%.

Zeitanpassung

Die Einflussgröße Zeit bleibt in diesem Fall unberücksichtigt, da sie keinen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor hat.

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

Bewertungsobjekt

83.712,33 €
25,00 €/m²
1,2
1.120 m²
194 m²

Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes errechnet sich der Sachwertfaktor mithilfe der angegebenen Regressionsfunktion mit 0,70.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Gebäudeteil	Brutto-Grundfläche * NHK 2010 * Zu-/Abschlag * Baupreisindex				
EFH n. unt. Ber.	205,08 m² *	632,00 €/m² *	1,00 *	187,2 /100 =	242.630,97 €
EFH unterk. Ber.	158,76 m² *	581,00 €/m² *	1,00 *	187,2 /100 =	172.672,46 €
	363,84 m²				415.303,42 €

Lineare Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 12 Jahre

85,00% der Gebäudeherstellungskosten = 353.007,91 €

vorläufiger Sachwert Ein-/Zweifamilienhaus = 62.295,51 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (nach aktuellem Zeitwert)

4,00% des Gebäudewertes + 2.491,82 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 64.787,33 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 18.925,00 €

vorläufiger Sachwert = 83.712,33 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 0,70

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 58.598,63 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bodenwert selbstständig nutzbarer Teilflächen + 1.497,38 €

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
pauschal geschätzt: 194 m² WF x 200,00 €/m² WF = - 38.800,00 €

Sachwert des Grundstücks = 21.296,01 €

rd. 21.000,00 €

je m² Wohnfläche 108,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

Die nachfolgende zur Stützung verwendete Vergleichswertermittlung erfolgt unter Heranziehung der Regressionsfunktion zur Berechnung des Gebädefaktors (=Vergleichswert) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis - Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991.

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, veröffentlicht am 22.01.2025

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis Börde, Harz und Salzlandkreis - Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991

Stichprobenumfang

	Anzahl der Kauffälle:		467
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2022	06/2024	08/2023
Kaufpreis:	15.000 €	341.000 €	105.000 €
vorläufiger Sachwert:	32.000 €	568.000 €	143.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m²	140 €/m²	25 €/m²
Gebäudestandard:	1,0	3,5	2,0
Wohnfläche:	60 m²	263 m²	120 m²
Grundstücksfläche:	96 m²	1.568 m²	651 m²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	54 Jahre	24 Jahre
Baujahr:	1850	1990	1930
Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garagen	0	3	1

Für das im Stichprobenumfang angegebene Merkmal Unterkellerung beträgt das arithmetische Mittel 56%. Innerhalb dieses Merkmals sind 179 Kauffälle vollunterkellert und 74 Kauffälle ohne Keller.

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß Variationskoeffizient Zeitlicher Bezug	0,71		
	0,28		
	08/2023		
Vergleichspreis = (- 76,212821 - 0,053487 x Wohnfläche + 0,135193 x Bodenrichtwert + 28,575448 x Gebäudestandard ^ 0,5 + 0,248839 x Grundstücksfläche ^ 0,5 + 0,031344 x Baujahr + 1,052268 x Garage) ^ 2	€/m²	Minimum	Maximum
	m²	60	263
	€/m²	8	140
		1,0	3,5
	m²	96	1.568
		1850	1990
diskret			

Der mittlere absolute prozentuale Fehler (MAPE) beträgt ± 28%.

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Garage		
Ausprägung	Basis	
keine Garage	0	
Garage vorh.	1	

Zeitanpassung

Die Einflussgröße Zeit bleibt in diesem Fall unberücksichtigt, da sie keinen signifikanten Einfluss auf den Vergleichspreis hat.

Bewertungsobjekt

194
25,00
1,2
1.120
1891
keine

Unter Anwendung der oben genannten Regressionsfunktion und der Merkmale des Bewertungsobjektes ergibt sich ein vorläufiger Gebädefaktor für das Bewertungsobjekt von 246 €/m² Wohnfläche.

Vorläufiger Vergleichswert:

Wohnfläche x Gebädefaktor: 194 m² x 246 €/m² = 47.724,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
pauschal geschätzt

– 38.800,00 €

Vergleichswert

= 8.924,00 €

rd. 8.900,00 €

pro m² Wohnfläche

46,00 €

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von rd. 8.900 €. Dieser Wert gilt nur als grober Orientierungswert, in dem nicht alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden können.

4.6 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 02.05.2025

Auftragsgemäß soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- welche Mieter und Pächter vorhanden sind, und wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz;
Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt und diente vormals eigenen Wohnzwecken. Mieter und Pächter sind nicht vorhanden sowie kein Verwalter nach dem WEG.
- wird ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang),
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- besteht Verdacht auf Hausschwamm besteht,
Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht, kann jedoch aufgrund der Einregnungsschäden am Wohnhaus nicht ausgeschlossen werden.
- bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen,
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht (vgl. Anlage 8).
- ob evtl. Überbauten bestehen,
Überbauten bestehen nicht.
- ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist,
Eine Gebäudeversicherung ist auskunftsgemäß vorhanden.
- ob ein Energiepass vorliegt,
Ein Energieausweis liegt nicht vor.

- ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor (vgl. Anlage 7).
- bei Erbbaurechten ist der Wert der Erbbauzinsreallast anzugeben. trifft nicht zu

4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Sachverständige ermittelt den Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes, der weiter als Verkehrswert bezeichnet wird.

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

Folgende Werte werden im Gutachten ausgewiesen:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| • Sachwert des Grundstückes | 21.296,01 € |
| | rd. 21.000,00 € |
| • Vergleichswert des Grundstückes | 8.924,00 € |
| | rd. 8.900,00 € |

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht, also überwiegend bei eigengenutzten Grundstücken. Es kann hier als fachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dieser Immobilien angesehen werden.

Der Hauptanwendungsfall des Sachwertverfahrens liegt im Eigenheimbereich, da der Eigentümer nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objektes investierten Kapitals rechnet, denn er betrachtet das Grundstück nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage.

Da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Praxis der Verkehrswertermittlung nahezu ausschließlich im Wege des Sachwertverfahrens bewertet werden, bestimme ich den Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert. Zur Stützung wurde der Vergleichswert ermittelt, der jedoch im Bewertungsfall nur als grober Orientierungswert gilt, da nicht alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden können.

Der wohnflächenbezogene Wert beträgt bei einer Wohnfläche von ca. 194 m² 108 €/m².

In Würdigung aller wertrelevanten Faktoren und Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 39343 Ingersleben, Ortsteil Eimersleben, Teichstraße 102

Grundbuch Eimersleben	Blatt 671	lfd. Nr. 2	
Gemarkung Eimersleben	Flur 2	Flurstück 810	Größe 1.120 m ²

zum Wertermittlungstichtag 18.06.2025 mit rd.

21.000,00 €

in Worten: Einundzwanzigtausend Euro

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



Wolmirstedt, den 26.06.2025

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

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

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

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

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

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

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

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

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Kleiber(2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Köln

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

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

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

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

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Übersichtskarte

Anlage 1



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

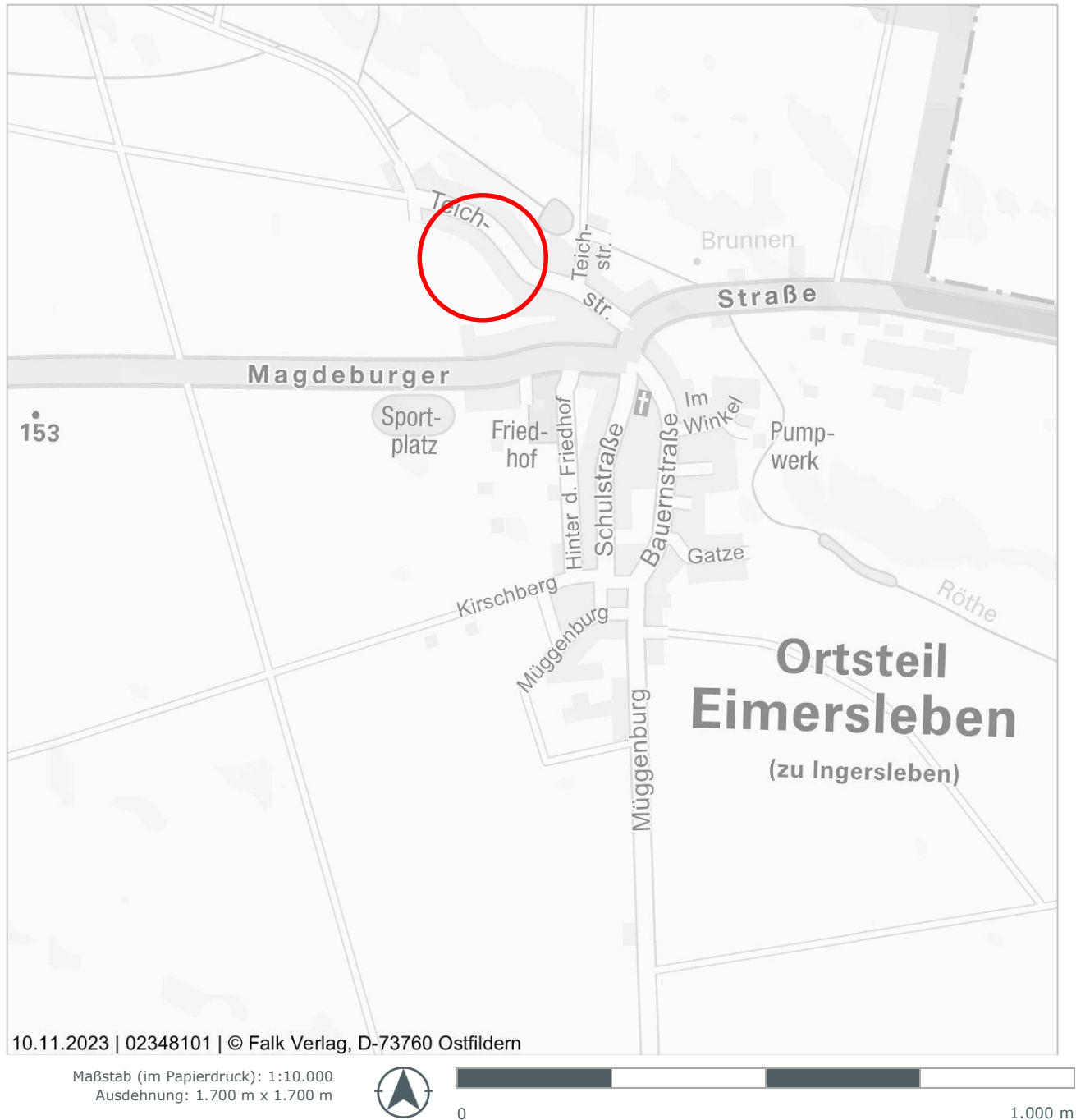
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Stadtplan

Anlage 2



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Anlage 3



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

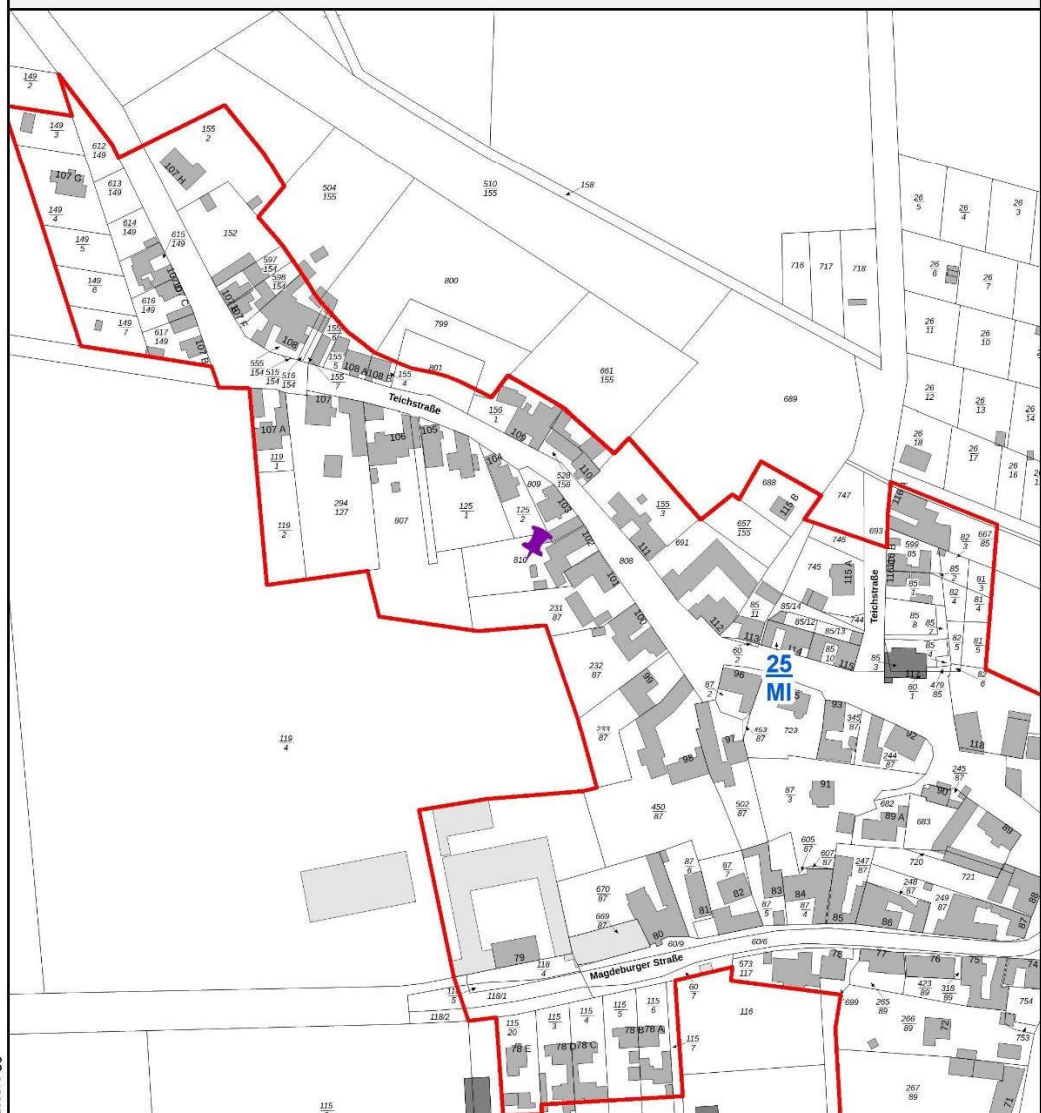
Bodenrichtwertkarte 1:2.500

Erstellt am 14.05.2025

Flurstück: 00810
Flur: 002
Gemarkung: Eimersleben

Gemeinde: Ingersleben
Kreis: Börde

Bodenrichtwert/e:
25 B
MI



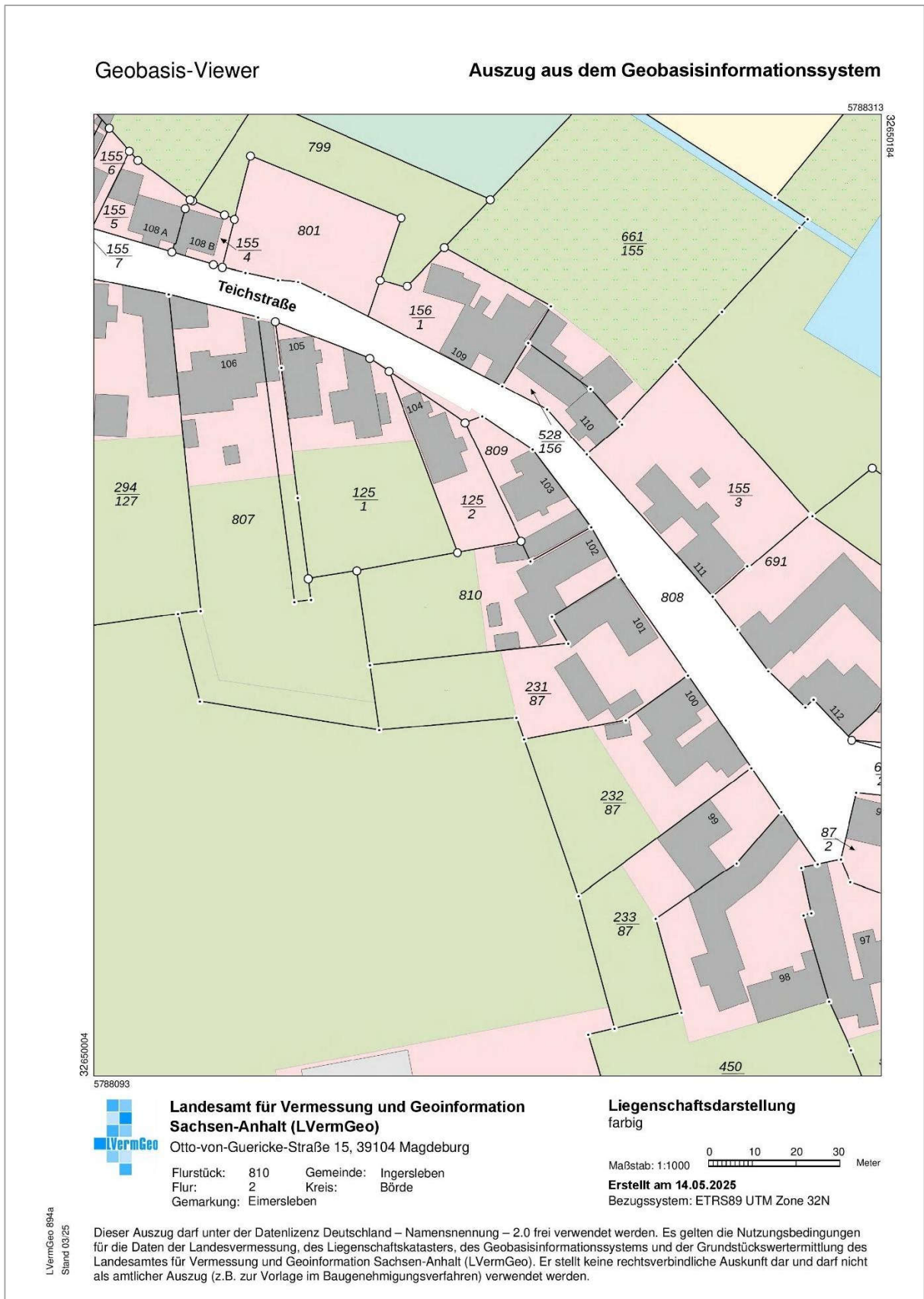
Maßstab: 1:2500 0 25 50 75 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

LVermGeo 729
Stand 02/17

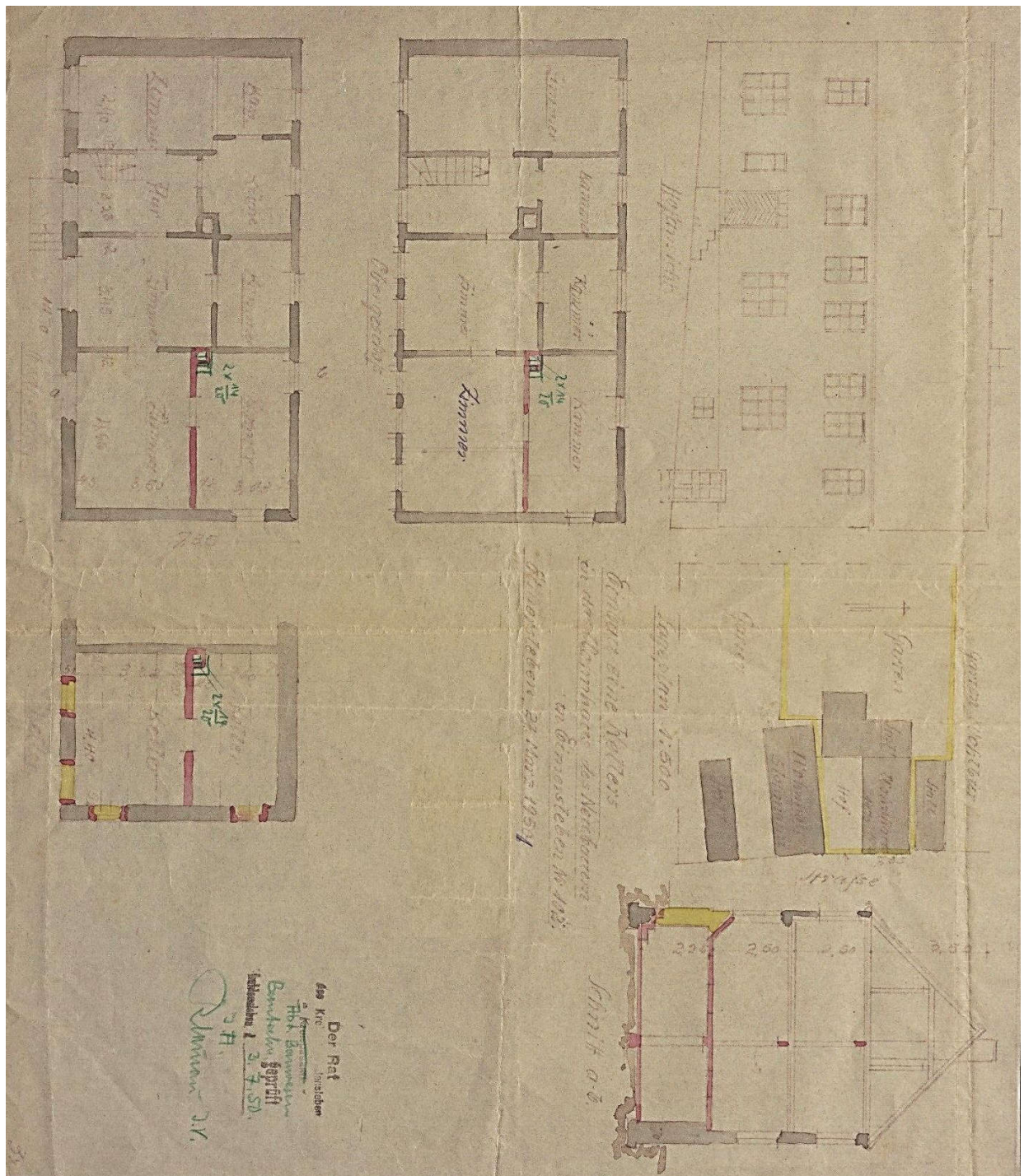
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Anlage 4



Bauzeichnung

Anlage 5



Auskunft aus dem Altlastenkataster

Anlage 6

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

39326 Wolmirstedt

Auskunft aus dem Altlastenkataster:
Gemarkung Eimersleben, Flur 2, Flurstück Nr. 810;
Teichstraße 2 in 39343 Eimersleben

Sehr geehrte Frau Bergmann,

das Flurstück Nr. 810 aus Flur 2 der Gemarkung Eimersleben ist nicht
im Altlastenkataster des Landkreises Börde registriert.

Meine Informationen basieren auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Das
Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann grundsätzlich
nicht ausgeschlossen werden.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die Kosten des Verfahrens haben Sie
zu tragen. Der entsprechende Kostenbescheid ist diesem Schreiben als
Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage: Kostenbescheid



Landkreis Börde

Der Landrat

Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt

**SG Abfallüberwachung - Untere
Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
9 K 8/25 / 14.05.2025

Mein Zeichen / Nachricht vom:
70.40.03/Alt/150/25-IR

Datum:
15.05.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
2 202a

Telefon / Telefax:
+49 3904 7240-
+49 3904 7240-54150

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0
Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet: www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

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

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

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

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



Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 7



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Dezernat 3
Bauordnungsamt

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

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-01622-cen

Datum:
15.05.2025

Sachbearbeiter/in:

Haus / Raum:
212

Telefon / Telefax:
03904/

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

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben (Bode)

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische 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:
Eimersleben	2	810

Bescheinigung

Sehr geehrte Frau Bergmann,

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

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

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Sachbearbeiterin



Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Anlage 8



**Landkreis
Börde**
Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

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

Dezernat 3
Bauordnungsamt
SG Bauverwaltung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-01670-mae

Datum:
20.05.2025

Sachbearbeiter/in:

Vorhaben: Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder
Beanstandungen

Eigentümer: Erbgem. Köhler

Standort: Ingersleben OT Eimersleben, Teichstraße 102

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Eimersleben	2	810

Haus / Raum:
2/ 220a

Telefon / Telefax:
03904/
03904/724056610

E-Mail:
@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Sehr geehrte Frau Bergmann,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 14.05.2025 (per E-Mail) teile ich Ihnen mit, dass für das oben bezeichnete Grundstück derzeit keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig sind bzw. baubehördliche Beschränkungen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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



Kommissarischer Sachgebietsleiter

Planungsrechtliche Beurteilung

Anlage 9

Von: <@vg-flechtingen.de>
Gesendet: Donnerstag, 15. Mai 2025 08:46
An: Steffi Bergmann
Betreff: AW: Planungsauskunft vom 14.05.2025
Anlagen: Auszug FNP -Eimersleben.pdf

Sehr geehrte Frau Bergmann,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 14.05.2025 möchte ich Ihnen folgendes mitteilen:

1. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen wird das Grundstück als Mischgebiet und teilweise als Grünfläche ausgewiesen (siehe Anlage).
2. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Das Grundstück ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zu zuordnen. Der hintere Teil ggf. dem Außenbereich gem. 35 BauGB
3. Sonstige städtebauliche Satzungen bestehen nicht.
4. In absehbarer Zeit sind keine Erschließungs-/ Ausbaubeiträge i.S. des BauGB und KAG zu erwarten.

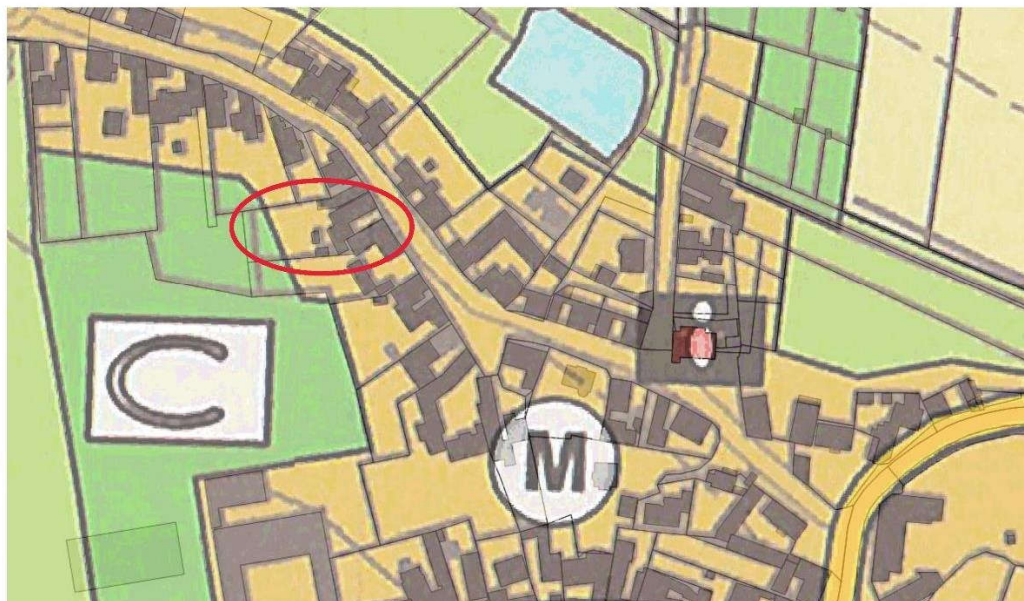
Mit freundlichen Grüßen

Sachbearbeiterin Bauamt

Verbandsgemeinde Flechtingen
Lindenplatz 11-15
39345 Flechtingen

Tel.: 039054/986-
Fax: 039054/986-126
E-Mail: info@vg-flechtingen.de

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



Fotodokumentation

Anlage 10

Seite 1 von 8



Straßenansichten



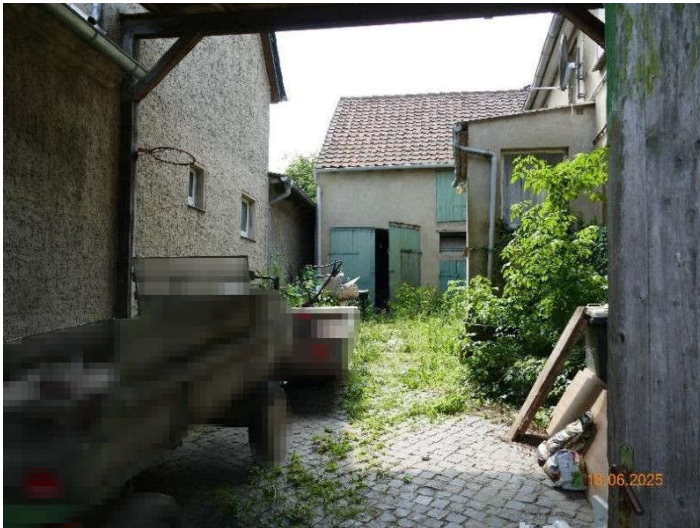
Fotodokumentation

Anlage 10

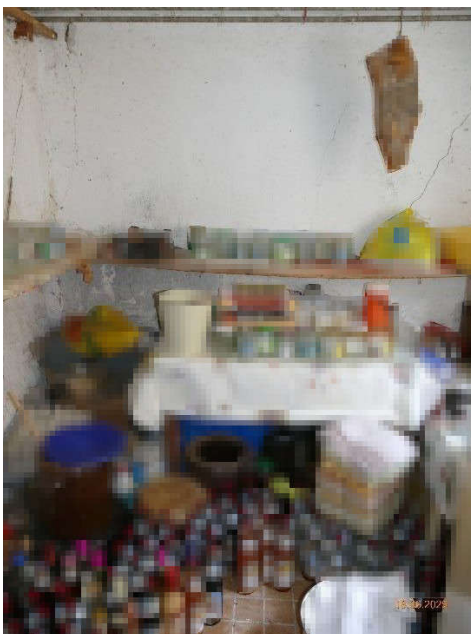
Seite 2 von 8



Wohnhaus Hofansicht



Hof



Vorratsraum

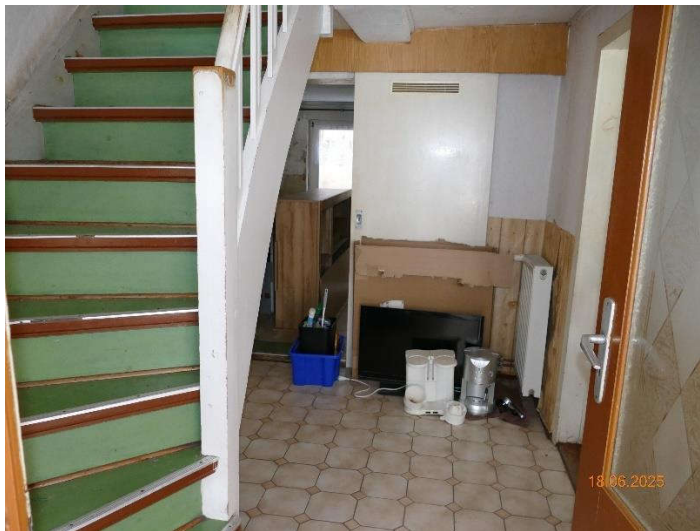


Gasheizkessel

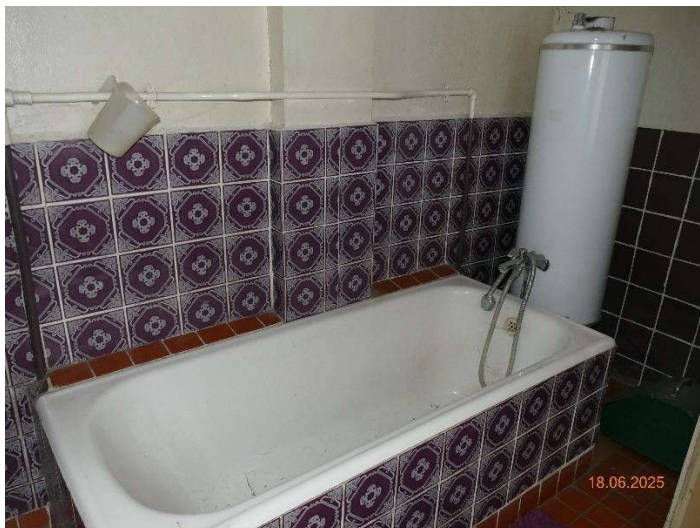
Fotodokumentation

Anlage 10

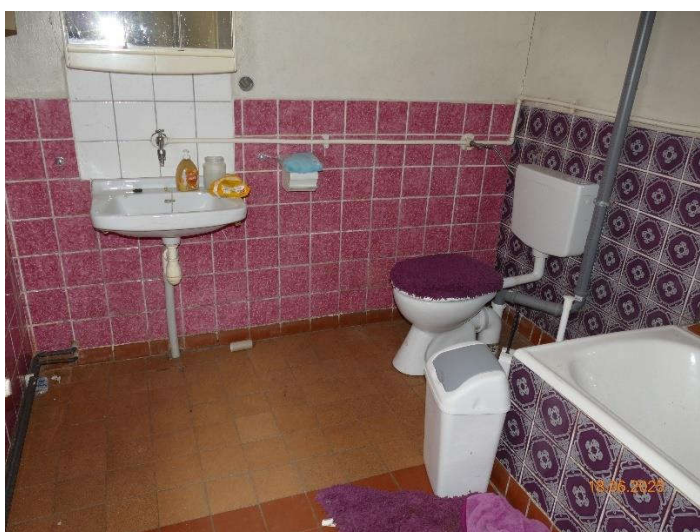
Seite 3 von 8



Flur (EG)



Bad (EG)



Bad (EG)

Fotodokumentation

Anlage 10

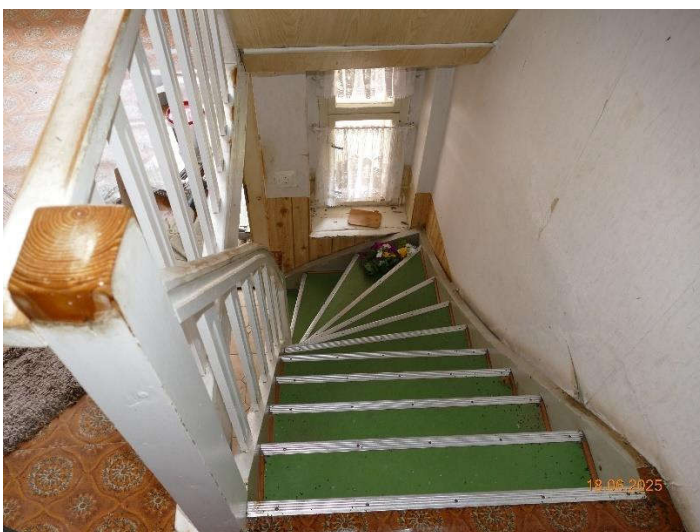
Seite 4 von 8



Wohnraum (EG)



Küche (EG)



Geschosstreppe

Fotodokumentation

Anlage 10

Seite 5 von 8



Elektroinstallation Flur (OG)



Feuchteschäden Wohnraum (OG)



Wohnraum (OG)

Fotodokumentation

Anlage 10

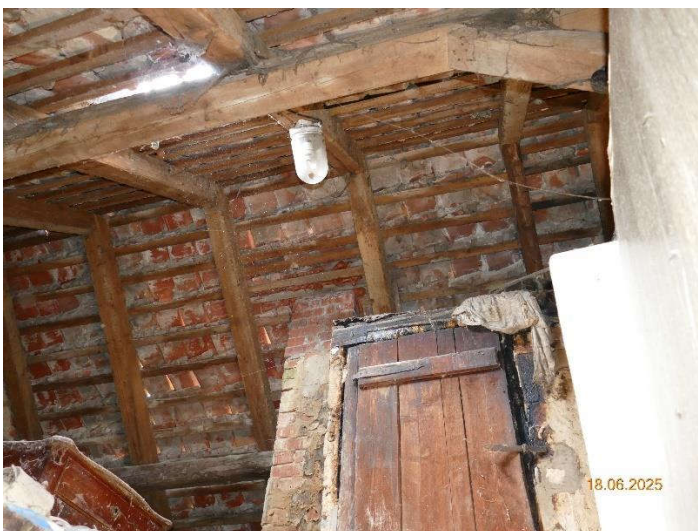
Seite 6 von 8



Feuchte-/Putzschäden Wohnraum (OG)



Geschossdecke schadhaft



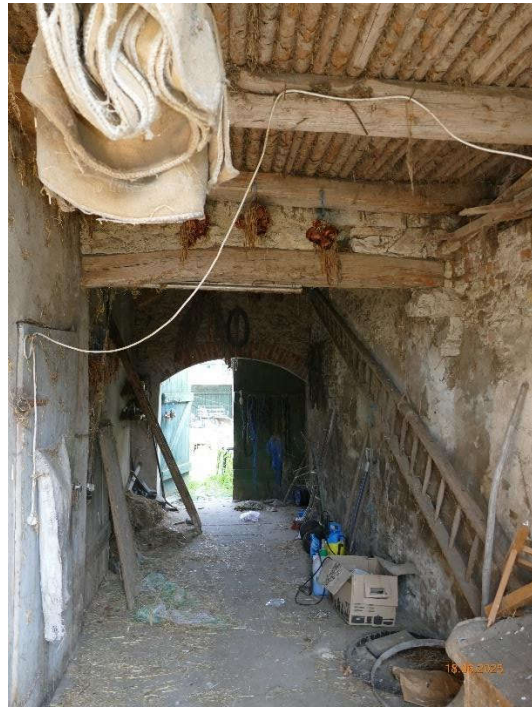
Dachraum

Fotodokumentation

Anlage 10 Seite 7 von 8



Scheune Gartenansicht



Scheune



Scheune



Durchgang zwischen Wohnhaus und Scheune

Fotodokumentation

Anlage 10

Seite 8 von 8



Stalleinbauten in Scheune



Schuppen



Garten