

Kein Original!  
Gutachten!

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

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

# GUTACHTEN

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

mit einem **Einfamilienhaus** und einem **Carport** bebaute Grundstück

**Haldensleber Straße 20 in 39343 Bornstedt**

**Marco Seidler**  
Dipl.-Ing.(FH)  
Bauingenieurwesen

Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken



**DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC  
17024**



**Recognised European Valuer  
(REV) TEGoVA**

ehrenamtlicher Gutachter des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in Sachsen-  
Anhalt

Ausfertigung	Geschäftsnummer	Wertermittlungstichtag
1 von 3	9 K 9/25	27.05.2025
Gutachtenfertigstellung	Geschäftsnummer Sachverständiger	Qualitätsstichtag
14.10.2025	0832/25	27.05.2025

## Verkehrswert

Flur 5 Flurstück 59

Haldensleber Straße 20 in 39343 Bornstedt

**188.000 €**

(in Worten: einhundertachtundachtzigtausend Euro)

**[Postanschrift]**  
Sachverständige Bauingenieure  
Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler  
ChemiePark Bitterfeld-Wolfen  
Ortsteil Wolfen  
Andresenstraße 1a  
06766 Bitterfeld-Wolfen

**[Telefon]** (03494) 376 2878  
**[Telefax]** (03494) 376 2877  
**[eMail]** info@sv-ing.com  
**[Internet]** www.sv-ing.com  
**[eBO]** DE:Justiz.0f21b35e-11f9-4e4b-a0f2-e84c1e867bfa.7224

ING-DiBa AG  
IBAN DE61500105175428495942  
BIC INGDEFFXXX

Ust.-IdNr. DE 247624769





## Zusammenfassung

Das Objekt ist ein Grundstück, welches mit einem freistehenden **Einfamilienhaus** und einem **Carport** bebaut ist.

Das Grundstück befindet sich in nördlicher Randlage von Bornstedt (ca. 350 m vom Zentrum entfernt) – unmittelbar an der durch den Ort verlaufenden Landstraße, die in ca. 350 m nordöstlicher Entfernung in die Bundesstraße B1 einmündet. Bornstedt mit ca. 416 Einwohnern liegt ca. 9 km westlich von Irxleben sowie in ca. 1 km Entfernung von der Bundesautobahn A 2. Die nächstgrößeren Städte sind Haldensleben (ca. 14 km entfernt), Oschersleben (ca. 21 km entfernt), die Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 23 km entfernt) sowie Helmstedt (ca. 25 km entfernt). Es sind erhöhte Verkehrsimmissionen (Autobahn) festzustellen. Die Umgebung ist geprägt durch gleichartige Einfamilienhausbebauungen, sanierte 3- und 4-Seitenhöfe sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Grundstück einer Kfz-Werkstatt. Ein (struktureller) Leerstand ist augenscheinlich nicht festzustellen. Rückwärtig schließt sich der durch den Ort verlaufende wasserführende Graben an. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m entfernt vom Grundstück. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig nicht erreichbar bzw. nicht vorhanden. Für die vorliegende Nutzung schätze ich die Lage insgesamt als **einfache Wohnlage mit Tendenz zur mittleren Wohnlage** ein, bei der den Vorteilen (z. B. gute überregionale Anbindung, naturnahe Umgebung) deutliche Nachteile (z. B. Immissionsbelastung, Versorgungsdefizite (keine Einkaufsmöglichkeiten, keine medizinische Versorgung, begrenzte kulturelle und Freizeitangebote)) gegenüberstehen.

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

Das Einfamilienhaus wurde ca. **2007** errichtet. Es stellt sich als bauzeittypisches nicht unterkellertes Massivgebäude mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,58 m und im DG ca. 2,24 m (Drempelhöhe ca. 1,51 m). Die Raumaufteilung besteht aus einem Wohnraum (mit angrenzender nicht überdachter Terrasse), einer Dusche/WC, einer Küche, einem Flur sowie einem Abstellraum im Erdgeschoss und drei Wohnräumen, einem Bad/WC und einem Flur sowie einem nicht ausgebauten Spitzboden im Dachgeschoss. Es handelt sich um eine baujahrestypische, zeitgemäße Grundrissgestaltung mit ausreichend natürlicher Belichtung und Belüftung sowie Erfüllung funktioneller Anforderungen. Das Gebäude weist einen **mittleren Ausstattungsstandard** und einen dem Alter entsprechenden **befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich machen.

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

Es liegt kein verbrauchs- bzw. bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude vor. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt. Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen, der vorgefundenen Anlagentechnik und des Umstandes, dass keine darüber hinausgehenden energetischen Modernisierungen stattgefunden haben, als **baujahrestypisch durchschnittlich bzw. gut** einzustufen.



<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus mit Carport
<b>Belegenheit</b>	Haldensleber Straße 20, 39343 Bornstedt Flur 5, Flurstück 59
<b>Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag / Erstellungsdatum</b>	27.05.2025 / 27.05.2025 / 14.10.2025
<b>Grundstücksgröße</b>	814 m <sup>2</sup> (→ Abs. 2.4.1)
<b>Wohnfläche</b>	ca. 123 m <sup>2</sup> (→ Anlage 1)
<b>Nutzfläche</b>	ca. 41 m <sup>2</sup> (→ Abs. 2.4.3)
<b>Pkw-Stellplätze</b>	im Carport vorhanden (→ Abs. 2.4.3)
<b>Mieter / Pächter</b>	nicht vorhanden - Leerstand (→ Abs. 2.3.1)
<b>Rechte / Belastungen / baubehördliche Beschränkungen</b>	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( <b>Leitungsrecht</b> ) (→ Abs. 2.3.1)
<b>Instandhaltungsschaden / Bauschäden / Baumängel</b>	ca. 29.300 € (→ Abs. 2.4.8)
<b>wertbestimmendes Verfahren</b>	Sachwertverfahren (→ Abs. 3.1.2)
<b>Sachwert</b>	188.000 € (→ Abs. 3.3.5)
<b>Ertragswert</b>	- €
<b>Vergleichswert</b>	216.000 € (→ Abs. 3.4.9)
<b>Verkehrswert / Wohnflächenpreis</b>	188.000 € (→ Abs. 3.5) / 1.528 €/m <sup>2</sup> (→ Abs. 3.5)
<b>Bodenwert / Bodenwertanteil</b>	16.300 € (→ Abs. 3.5) / 8,7 % (→ Abs. 3.5)





## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>2</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht</b>	<b>6</b>
<b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation</b>	<b>10</b>
2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindenkennzahlen	10
2.2. Marktsituation	11
2.3. Rechtliche Gegebenheiten	14
2.3.1. privatrechtliche Situation	14
2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation	17
2.4. Tatsächliche Eigenschaften	21
2.4.1. Form, Größe und topografische Lage	21
2.4.2. Lärmbelastung	22
2.4.3. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit	23
2.4.4. Erschließungszustand	24
2.4.5. Gebäude und Außenanlagen	24
2.4.6. Barrierefreiheit	27
2.4.7. Energetischer Zustand	28
2.4.8. Instandhaltungszustand / Bauschäden / Baumängel	29
2.4.9. Restnutzungsdauer	32
2.5. Künftige Entwicklungen	33
<b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>34</b>
3.1. Grundlagen	34
3.1.1. Definition des Verkehrswertes	34
3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
3.1.3. Modellkonformität	35
3.1.4. Modellansätze und -parameter	36
3.2. Bodenwert gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-43	39
3.3. Sachwertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39	42
3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)	43
3.3.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (Eingangsdaten)	49
3.3.3. Marktanpassung bzw. Sachwertfaktor (Eingangsdaten)	50



3.3.4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)	52
3.3.5.	Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39	53
3.4.	Vergleichswertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24-26	54
3.4.2.	Analyse der Vergleichskauffälle	55
3.4.3.	Wahl des Vergleichsmaßstabs	57
3.4.4.	Untersuchung der Stichprobe	57
3.4.5.	Analyse der Einflussfaktoren	59
3.4.6.	Vorläufiger direkter Vergleichswert	61
3.4.7.	Allgemeine Marktanpassung	61
3.4.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	61
3.4.9.	Direkter Vergleichswert	62
3.5.	Verkehrswert	63
4.	Literatur und Rechtsgrundlagen	66
Anlage 1 -	Wohn-/Nutzflächenberechnung	67
Anlage 2 -	Übersichtskarte	68
Anlage 3 -	Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	69
Anlage 4 -	Regionalkarte	70
Anlage 5 -	Stadtplan	71
Anlage 6 -	Mikrolage	72
Anlage 7 -	Auszug aus dem Geobasisinformationssystem	73
Anlage 8 -	Lageplan, Grundrisskizzen und Gebäudeschnitt	74
Anlage 9 -	Naturgefahrenanalyse	78
Anlage 10 -	Zürs Hochwassergefährdung	79
Anlage 11 -	Fotodokumentation	80

Diese Verkehrswertermittlung umfasst **103** Seiten. Je eine Ausfertigung für:

1. Amtsgericht Haldensleben (PDF-Datei mit qualifizierter Signatur (QES))
2. Amtsgericht Haldensleben (PDF-Datei mit qualifizierter Signatur (QES))
3. Sachverständige Bauingenieure

**PDF** Amtsgericht Haldensleben ((anonymisierte) Internet-Version des Verkehrswertgutachtens ohne Signatur)

© Urheberschutz: Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten.

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





## 1. Vorbemerkungen und Angaben für Vollstreckungsgericht

<b>Auftraggeber(in):</b>	Amtsgericht Haldensleben - Auftrag durch Beschluss vom 24.04.2025										
<b>Eigentümer(in):</b>	XXXXXX XXXXXX - zu ½ XXXXXX XXXXXX und XXX XXXXXXXXX - in Erbengemeinschaft an einem ½ Anteil										
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K 9/25										
<b>Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:</b>	27.05.2025 09.00 – 10.30 Uhr (Innen- und Außenbesichtigung)										
<b>Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:</b>	27.05.2025										
<b>Teilnehmer(in) am Orts-termin:</b>	Herr XXXXXXXXX ((Mit)Eigentümer), zeitweise telefonisch Frau XXXXXX ((Mit)Eigentümerin) sowie Dipl.-Ing.(FH) Marco Seidler (Sachverständige Bauingenieure)										
<b>Objekt:</b>	Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus und Carport bebaut										
<b>Belegenheit:</b>	<b>Haldensleber Straße 20 in 39343 Bornstedt</b> Das Grundstück ist beim Amtsgericht Haldensleben im Grundbuch von Bornstedt, Blatt 453, wie folgt verzeichnet: <table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Lage</th><th>Größe</th></tr><tr><td>1</td><td>5</td><td>59/0</td><td>Haldensleber Str. 20</td><td>814 m²</td></tr></table>	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe	1	5	59/0	Haldensleber Str. 20	814 m²
lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Größe							
1	5	59/0	Haldensleber Str. 20	814 m²							
<b>Grundbucheintragen:</b>	Abteilung II (→ Abs. 2.3.1) lfd. Nr. 2 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( <b>Leitungsrecht</b> ) lfd. Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk										
<b>Mieter(in) / Pächter(in):</b>	zum Bewertungsstichtag sind angabegemäß <b>keine</b> Miet- oder Pachtverhältnisse vorhanden - das Grundstück ist ungenutzt										
<b>Verwalter(in):</b>	zum Bewertungsstichtag besteht angabegemäß <b>keine</b> (Zwangs)Verwaltung										
<b>Gewerbe, Maschinen und Betriebseinrichtungen:</b>	zum Bewertungsstichtag ist <b>keine</b> Gewerbenutzung festgestellt worden										
<b>Zubehör (§ 97 BauGB)</b>	zum Bewertungsstichtag wurde <b>kein</b> Zubehör festgestellt bzw. ist vorhandenen Gegenständen mit einer möglichen Zubehörerschaft kein beizumessender Wert zuzuordnen										



<b>Hausschwamm:</b>	zum Bewertungsstichtag wurde augenscheinlich <b>kein</b> Hausschwammbefall festgestellt
<b>Gebäudeversicherung:</b>	es ist angabegemäß <b>keine</b> Wohngebäudeversicherung für das Grundstück vorhanden
<b>Energieausweis:</b>	es existiert angabegemäß <b>kein</b> verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis für das Gebäude
<b>baubehördliche Beschränkungen:</b>	es sind auskunftsgemäß <b>keine</b> baubehördlichen Beschränkungen (Denkmalschutz, Baulasten, Altlasten) vorhanden
<b>nicht eingetragene Rechte / Belastungen und Nutzungsrechte Dritter:</b>	werterhöhende Rechte oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes (z.B. Überbau) sind <b>nicht bekannt</b> geworden

#### Hinweise zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **27.05.2025** (=Tag der Ortsbesichtigung) als Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Sämtliche im Gutachten dokumentierten wertrelevanten Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes sowie Wertermittlungsansätze basieren auf dem genannten Stichtag.

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

#### Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

**Es konnte das komplette Grundstück besichtigt und alle baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Das Objekt und das Grundstück konnten somit in einem für diese Wertermittlung angemessenen Umfang innen und außen besichtigt werden.**





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

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

### Unterlagen

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

- schriftlich erteilter Auftrag vom 24.04.2025 durch Beschluss vom 24.04.2025
- Grundbuchauszug von Bornstedt, Blatt 453 vom 25.02.2025

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

- - / -

Weiterhin wurden die folgenden Unterlagen, Informationen und Erkundigungen herangezogen:

- die am 27.05.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Rauminhalte und Flächen
- die bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, betreffend die Nutzungsart des Objektes
- Auszug aus dem Geobasisinformationssystem vom 05.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.05.2025
- Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 06.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.09.2025
- Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu vorliegenden Vergleichspreisen in der Kaufpreissammlung vom 05.06.2025
- planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Hohe Börde vom 13.06.2025
- Bodenrichtwertauskunft (online) vom 08.01.2025 über Geodatendienst des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Auszug aus den Bauunterlagen durch das Kreisarchiv des Landkreises Börde am 07.05.2025



- Auskunft Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“ zur Erschließungssituation vom 08.05.2025
- Auskunft Heidewasser GmbH zur Erschließungssituation vom 07.05.2025
- Auskunft Avacon Netz GmbH zur Erschließungssituation vom 13.05.2025
- Anlagenrechtsbescheinigung vom 17.06.2011 (Reg.-Nr. 106.3.2-32345-10-002/2011) durch das Grundbuchamt Amtsgericht Haldensleben vom 16.05.2025
- Standortunterlagen (Karten, Marktdaten usw.) durch on-geo GmbH vom 05.09.2025

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





## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes und der Marktsituation

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

### 2.1. Makro-, Mikrolage und Gemeindekennzahlen

Bornstedt ist ein Ortsteil der Gemeinde Hohe Börde im Landkreis Börde des Bundeslandes Sachsen-Anhalt.

**Bornstedt** mit ca. 416 Einwohnern (Stand: 11.06.2024)<sup>1</sup> liegt ca. 9 km westlich von Irxleben sowie in ca. 1 km Entfernung von der Bundesautobahn A 2 (→ Anlage 3 – Übersichtskarte). Die A2 ist eine der wichtigsten Ost-West-Verkehrsachsen Deutschlands und verbindet das Ruhrgebiet über Hannover, Braunschweig und Magdeburg mit Berlin.

Die nächstgrößeren Städte sind Haldensleben (ca. 14 km entfernt), Oschersleben (ca. 21 km entfernt), die Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 23 km entfernt) sowie Helmstedt (ca. 25 km entfernt).

Bornstedt wird von der Bundesstraße B 1 (Braunschweig – Magdeburg) tangiert, die über die Anschlussstelle Bornstedt an die Bundesautobahn A 2 angebunden ist. Desweiteren liegt der Ort an einer Landstraße, die von Oschersleben über Haldensleben und Calvörde nach Oebisfelde führt. Durch den Ort verläuft ein Bachlauf (Graben).

Bornstedt ist in das Linienbusnetz des Regionalverkehrs integriert mit regelmäßigen Verbindungen nach Magdeburg, Haldensleben, Oschersleben sowie zu den umliegenden Gemeinden. Der Flughafen Hannover ist ca. 125 km entfernt gelegen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich ca. 5 km entfernt (Dreileben-Drackendorf) – mit regelmäßigen Verbindungen nach Braunschweig bzw. Burg (über Magdeburg).

Im dörflich geprägten Bornstedt befinden sich keine nennenswerten gewerblichen oder industriellen Ansiedlungen. Im regionalen Kontext profitiert Bornstedt vom Speckgürtel Magdeburgs, wo sich von Barlebens Technologiepark über Irxleben, Hermsdorf bis Sülzetal leistungsstarke Firmen angesiedelt haben.

Im Ort befindet sich eine Kindertagesstätte. Alle anderen sonstigen schulischen Einrichtungen, medizinischen Versorgungsträger und auch Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind u. a. in Bebertal (ca. 11 km entfernt) oder Niederndodeleben (ca. 13 km entfernt) vorhanden. Der Einkaufspark „Elbe-Park“ an der Autobahn A 2 ist ca. 11 km entfernt.

Die Gemeinde wird als Demografietyt „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ klassifiziert<sup>2</sup>, zu denen häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte gehören, die ein leichtes Wachstum und eine moderater Alterung, einen hohen Anteil von Einpersonen-Haushalten sowie eine hohe Kaufkraft und eine geringe Arbeitslosigkeit aufweisen.

<sup>1</sup> [https://epaper.wittich.de/frontend/mvc/catalog/by-name/2713/2713\\_6\\_2025](https://epaper.wittich.de/frontend/mvc/catalog/by-name/2713/2713_6_2025)

<sup>2</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/hohe-boerde>





Das zu bewertende **Grundstück** (→ Anlage 5 – Stadtplan) befindet sich in nördlicher Randlage von Bornstedt (ca. 350 m vom Zentrum entfernt) – unmittelbar an der durch den Ort verlaufenden Landstraße, die in ca. 350 m nordöstlicher Entfernung in die Bundesstraße B1 einmündet.

Es sind erhöhte Verkehrsimmissionen (Autobahn) festzustellen (→ Abs. 2.4.2 - Lärmbelastung).

Die Umgebung ist geprägt durch gleichartige Einfamilienhausbebauungen, sanierte 3- und 4-Seitenhöfe sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Grundstück einer Kfz-Werkstatt. Ein (struktureller) Leerstand ist augenscheinlich nicht festzustellen. Rückwärtig schließt sich der durch den Ort verlaufende wasserführende Graben an.

Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m entfernt vom Grundstück. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig nicht erreichbar bzw. nicht vorhanden.

Die Einordnung der Lage berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, das Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen, wie z. B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie am Ort besonders geschätzte Adressen.

#### Fazit:

Für die vorliegende Nutzung schätze ich die Lage insgesamt als **einfache Wohnlage mit Tendenz zur mittleren Wohnlage** ein, bei der den Vorteilen (z. B. gute überregionale Anbindung, naturnahe Umgebung) deutliche Nachteile (z. B. Immissionsbelastung, Versorgungsdefizite (keine Einkaufsmöglichkeiten, keine medizinische Versorgung, begrenzte kulturelle und Freizeitangebote)) gegenüberstehen.

## 2.2. Marktsituation

Der Landkreis Börde erreicht das höchste **verfügbare Einkommen** in Sachsen-Anhalt mit 24.420 € pro Kopf (2022). Dies liegt 6,1 % über dem Landesdurchschnitt von 23.010 €.<sup>3</sup>

Die **Arbeitslosenquote** im Landkreis Börde lag im April 2025 bei 5,6 %. Im Vorjahresvergleich (April 2024: 5,4 %) ist dies ein leichter Anstieg. Der Landkreis Börde weist damit die niedrigste Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt auf.<sup>4</sup>

Der **Einfamilienhausmarkt** in der Gemeinde Hohe Börde zeichnet sich durch eine starke und anhaltende Nachfrage aus, die maßgeblich durch die attraktive Lage im Speckgürtel von Magdeburg geprägt ist. Die Nachfrage wird von verschiedenen Zielgruppen getragen: Familien mit Kindern, die mehr Platz und ein naturnahes Umfeld suchen, Berufspendler aus Magdeburg, die von der guten Verkehrsanbindung profitieren, sowie Kapitalanleger, die auf stabile Renditen in einem wachsenden Markt setzen.

<sup>3</sup> [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamt/StaLa/startseite/Themen/Gesamtrechnung/Berichte/Volkswirtschaftliche\\_Gesamtrechnung/6P105\\_2022-A.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamt/StaLa/startseite/Themen/Gesamtrechnung/Berichte/Volkswirtschaftliche_Gesamtrechnung/6P105_2022-A.pdf)  
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1596425/umfrage/hoechste-einkommen-privater-haushalte-je-einwohner-kreise-in-sachsen-anhalt/>

<sup>4</sup> <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/sachsen-anhalt-nord/presse/2025-49-der-arbeitsmarkt-im-landkreis-borde-im-april-2025>





Die Gemeinde Hohe Börde weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 9.609 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 5.297 Einfamilienhäuser und 4.312 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die **Einfamilienhaus-Quote** liegt damit bei rund **55,1 %** und ist somit im bundesweiten Vergleich (30 %) stark überdurchschnittlich (Quelle: Fahrländer Partner AG).

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

**Abb. 1:** Entwicklung Wohnflächenpreise (GAA)

Es ist ein deutlicher Anstieg der Preise in Dorflage bis 2022 gefolgt von einem deutlichen Preisrückgang ab dem Jahr 2023 erkennbar. Demnach beträgt der durchschnittliche **Wohnflächenpreis 1.996 €/m²** für die Objektart in Dorflagen.

Die aktuellen **Durchschnittsangebotspreise** für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Hohe Börde bewegen sich je nach Quelle zwischen 786 €/m² und 3.155 €/m².<sup>5</sup> Konkret zeigen die verschiedenen Ortsteile unterschiedliche Preisniveaus:

- Irxleben: 2.020 €/m² (Spanne: 808 €/m² - 3.273 €/m²)
- Hohenwarsleben: 2.335 €/m² (Spanne: 1.187 €/m² - 3.044 €/m²)
- **Bornstedt: 1.425 €/m²** (Spanne: 570 €/m² - 2.257 €/m²)

Die Preisentwicklung 2024/2025 zeigt eine leichte Korrektur nach unten: Hauspreise sanken um -2,79% bis -5,60% im Jahresvergleich, was auf eine Marktberuhigung nach den starken Anstiegen der Vorjahre hindeutet.

Das **Preisniveau** von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von Fahrländer Partner (FPRE) (II/2025) in der **Gemeinde Hohe Börde** bei den Einfamilienhäusern bei **2.081 €/m²**.

Der **Gutachterausschuss** veröffentlicht in seinem Dashboard<sup>6</sup> für **2024** einen mittleren Vergleichspreis von **1.380 €/m²** Wohnfläche für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einem Baujahr ab 1991 in Dorflagen im Landkreis Börde.

<sup>5</sup> [https://www.immowelt.de/immobilienpreise/sachsen-anhalt/hohe-borde-39167/ad08de10259?m=price\\_map\\_neighborhood\\_breadcrumb\\_price\\_map\\_city](https://www.immowelt.de/immobilienpreise/sachsen-anhalt/hohe-borde-39167/ad08de10259?m=price_map_neighborhood_breadcrumb_price_map_city)

<sup>6</sup> <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/0cc339b6013c43788cdbe98c923fa6f3>



Das Angebot ist weiterhin begrenzt, da Neubaulandausweisungen in der Gemeinde beschränkt sind und eine kontrollierte Entwicklung verfolgt wird.<sup>7</sup>

Die typischen Käufer sind:

- Familien im mittleren Einkommensbereich (profitieren vom höchsten verfügbaren Einkommen in Sachsen-Anhalt)
- Berufspendler nach Magdeburg (ca. 20-25 Minuten Fahrzeit)
- Regionalrückkehrer und Zuzügler aus anderen Bundesländern
- Kapitalanleger, die auf die stabile demografische Entwicklung setzen

#### Fazit:

Der Einfamilienhausmarkt in der Gemeinde Hohe Börde ist charakterisiert durch eine anhaltend hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot, moderate Preise im regionalen Vergleich mit leichter Korrektur 2024/2025, sowie strukturell positive Rahmenbedingungen durch demografische Entwicklung und wirtschaftliche Stärke. Die Lage im Magdeburger Speckgürtel mit guter Verkehrsanbindung macht die Region besonders für Familien und Pendler attraktiv.

<sup>7</sup> [https://www.hoheboerde.de/fileadmin/download/Bauleitplanungen/Bauleit\\_erledigt/HB\\_F\\_Plan\\_Ausfertigung\\_Begrueendung\\_gschuetzt.pdf](https://www.hoheboerde.de/fileadmin/download/Bauleitplanungen/Bauleit_erledigt/HB_F_Plan_Ausfertigung_Begrueendung_gschuetzt.pdf)





## 2.3. Rechtliche Gegebenheiten

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

### 2.3.1. privatrechtliche Situation

**Hinweis:** Es werden bei dieser Verkehrswertermittlung auf Grund versteigerungsrechtlicher Bedingungen keine Rechte bzw. Belastungen berücksichtigt. Das bedeutet, dass das Grundstück bzw. Erbbaurecht als Gegenstand der Versteigerung im Sinne der §§ 55, 20 ZVG bewertet wird.

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

lfd. Nr. 2 – **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Leitungsrecht)

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (... **20-kV-Freileitung** mit Maststandort, einschließlich Bau- und Einwirkungsbeschränkungen innerhalb des Schutzstreifens; Betretungs- und Benutzungsrecht) gemäß § 9 GBBerG, §§ 1, 4 SachenR-DV für die E.ON-Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Unter Bezugnahme auf die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landesverwaltungsamtes Halle (Saale) vom 17.06.2011 (Reg.-Nr.: 106.3.2-32345-10-002/2011 Gemarkung Bornstedt) ...“

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

Das Leitungsrecht beinhaltet entsprechend der zu Grunde liegenden Bewilligung eine Stromleitung (Freileitung), welche von den straßenseitig gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verläuft und an der nördlichsten Grundstücksecke das Bewertungsgrundstück (Flurstück 59) tangieren sollte - inkl. eines Betonmastes auf dem Bewertungsgrundstück (vgl. Abb. 2). In der Bewilligungserklärung wird dafür ein Schutzbereich von 5 m<sup>2</sup> auf dem Bewertungsgrundstück angegeben.

Vor Ort wurde jedoch festgestellt, dass der Leitungsverlauf bereits vor dem Bewertungsgrundstück ins Erdreich bzw. den Straßenkörper verspringt. Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine oberflächlichen Stromversorgungseinrichtungen festzustellen.



Abb. 2: Darstellung Leitungsverlauf in Bewilligungserklärung



Abb. 3: Übertragung der Darstellung des theoretischen Leitungsverlaufs in  
Auszug aus Geobasisinformationssystem

Der Netzbetreiber stellte einen aktuellen Leitungsplan zur Verfügung (vgl. Abb. 4), aus dem erkennbar ist, dass die unterirdische(n) Stromleitung(en) das Bewertungsgrundstück im nördlichsten Grundstücksbereich tangieren (Markierung roter Pfeil).





Abb. 4: tatsächlicher unterirdischer Leitungsverlauf

Im vorliegenden Fall komme ich zu der Auffassung, dass sich das Leitungsrecht in keiner bzw. einer vernachlässigbaren Größenordnung auf das gegenständliche Grundstück auswirkt, weil:

- Die wirtschaftliche Nutzbarkeit wird aufgrund der Lage nicht bzw. unwesentlich eingeschränkt.
- Eine Bebauung des Grundstücks ist im betreffenden Bereich aufgrund der baurechtlichen Vorgaben ohnehin nur eingeschränkt bzw. nicht möglich.
- Durch das Leitungsrecht entstehen keine Immissionsbelastungen.
- Zukünftige Beeinträchtigungen (z. B. durch Instandhaltung) werden durch den Berechtigten entschädigt.

Deshalb ergibt sich aus dem Leitungsrecht **kein** quantifizierbarer **Werteinfluss**, der über die Genauigkeitsanforderungen einer Verkehrswertermittlung hinausgeht.

---

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

---

Der Vermerk hat **keinen Werteinfluss**, da er nach der Zwangsversteigerung von Amts wegen gelöscht wird.



#### Abt. III Grundbuch:

Im Normalfall einer Verkehrswertermittlung sind diese ohne Bedeutung für den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Die ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Vollstreckungsgericht gewürdigt und bleiben für die Verkehrswertermittlung generell unberücksichtigt.

Im Übrigen wird auch zur Wahrung einschlägiger datenschutzrechtlicher Vorgaben darauf verzichtet, die Eintragungen in der Dritten Abteilung wiederzugeben.

#### Bodenordnungsverfahren (Sanierung / Umlegung / Enteignung)

Gemäß Auskunft der Gemeinde Hohe Börde ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in **kein** Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### nicht eingetragene Rechte / Belastungen:

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

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

#### Miet- / Pachtverhältnisse:

Es ergaben sich bei der Ortsbesichtigung **keine** Anzeichen für Miet- oder Pachtverhältnisse. Das Objekt wird angabegemäß seit ca. 1,5 Jahren nicht mehr genutzt.

### 2.3.2. öffentlich-rechtliche Situation

#### Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde Land ist das Grundstück **nicht** im Denkmalverzeichnis erfasst.

#### Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Börde liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.





**Altlasten:**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Börde liegen für das Grundstück **keine** Eintragungen im Altlastenverzeichnis vor.

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

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

Gemäß Auskunft der Gemeinde Hohe Börde befindet sich das Grundstück in einem Flächennutzungsplan und wird zum Teil als **Mischgebiet** (2/3) und zum Teil als **Grünfläche** (1/3) ausgewiesen.

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



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

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

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

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

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

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

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

**Bauordnungsrecht:**

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

**weitere Satzungen und  
Baugebote:**

Es wird davon ausgegangen, dass **keine** Erhaltungssatzungen i.S.d. §§ 172–174 oder städtebauliche Gebote i.S.d. §§ 175–179 BauGB vorliegen. Gegenteiliges wurde bei den Erhebungen bei der Gemeinde Hohe Börde nicht bekannt.

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hohe Börde befindet sich das Grundstück in **keinem** Landschafts-, Natur- und Gewässerschutzgebiet.





**Hochwasser(schutz) /  
Naturgefahren:**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Hohe Börde bestehen für das Grundstück diesbezüglich **keine** besonderen Auflagen oder Einschränkungen der Bebaubarkeit.

Entsprechend der Naturgefahren-Analyse (→ Anlage 9) sind sehr geringe Gefährdungen bezüglich eines Hochwasserereignisses zu erwarten. Diese bezieht sich auf den durch Bornstedt verlaufenden, ca. 3,5 km langen „Röthengraben“, einem Wasser- bzw. Entwässerungsgraben der zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen und zum Hochwasserschutz in der Region dient.

**Entwicklungszustand:**

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „**erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet**“.

***Insgesamt kann die Zulässigkeit von Bauvorhaben nur anhand der Prüfung im Einzelfall entschieden werden.***



### Beitrags- und Abgabensituation:

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Haldensleber Straße“ nach Auskunft der Gemeinde Hohe Börde als **endgültig erschlossen** im Sinne des Baugesetzbuches.

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

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

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

## 2.4. Tatsächliche Eigenschaften

### 2.4.1. Form, Größe und topografische Lage

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

Das 814 m<sup>2</sup> große Grundstück ist insgesamt trapezförmig - annähernd rechteckig geformt (→ Anlage 7 – Auszug Geobasisinformationssystem). Die Straßenfrontlänge an der „Haldensleber Straße“ beträgt ca. 18,5 m und die Grundstückstiefe beträgt i.M. 44 m.

Die topografische Lage ist augenscheinlich annähernd eben.

Das Grundstück wird im Nordwesten durch die „Haldensleber Straße“ respektive einen Gehweg begrenzt. Im Südosten schließt sich ein annähernd gleichartig bebautes Einfamilienhausgrundstück an. Im Südosten grenzen Grünflächen und daran anschließend landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Im Nordosten grenzt ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit angrenzender (gewerblicher) Kfz-Werkstatt an.





## 2.4.2. Lärmbelastung

Als Lärmbelastung wird meist Lärm von Fahrzeugen auf öffentlichen Straßen (Bundesautobahnen, Bundes-, Landes-, Gemeindestraßen und Parkplätzen), von Schienenverkehr sowie von Flugzeugen bezeichnet. Eine solche besondere Immissionsbelastung war bei der Ortsbesichtigung durch die naheliegende Autobahn A2 feststellbar.

Für die Gemeinde existiert die Umgebungslärmkartierung Stufe 4 an Hauptverkehrsstraßen (2022) in Sachsen-Anhalt<sup>8</sup>, mit der durch die Städte und Gemeinden Betroffenheitsstatistiken erstellt und die Lärmsituation bewertet werden.

Danach wird der Bereich des betreffenden Grundstücks wie folgt dargestellt:

**Abb. 6:** Darstellung Lärmkartierung<sup>9</sup>

In der Auswertung ist festzustellen, dass der Bereich des Bewertungsgrundstücks tagsüber (60 dB(A) bis 69 dB(A)) und nachts von Lärm (55 bis 59 dB (A)) betroffen ist. Diese Lärmbelastung betrifft nicht den Bereich des Wertermittlungsobjektes, sondern die weite Teile der Ortslage.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe einer Kfz-Werkstatt ist ggf. ebenfalls mit entsprechenden Immissionsbelastungen zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden diesbezüglich aber keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Die Recherche zeigt, dass vereinzelte Untersuchungen von Gutachterausschüssen zu den Auswirkungen von Lärm auf Immobilienwerte existieren, diese jedoch nicht systematisch, annähernd aktuell oder flächendeckend durchgeführt werden.

<sup>8</sup> <https://lau.sachsen-anhalt.de/fachthemen/immissionsschutz/physikalische-einwirkungen/laerm/laermminderungsplanung/aktuelles-zur-4-stufe-der-laermaktionsplanung/hauptverkehrsstraessen-2022>

<sup>9</sup> [https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/MLU/LAU/FACHTHEMEN/physikalische\\_Einwirkungen/Laerm/Laermminderungsplanung/Stufe\\_4/LK\\_R4/2022-10-05/Statistikbericht\\_Hohe\\_Boerde.pdf](https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/FACHTHEMEN/physikalische_Einwirkungen/Laerm/Laermminderungsplanung/Stufe_4/LK_R4/2022-10-05/Statistikbericht_Hohe_Boerde.pdf)



Da die ganze Ortslage typischerweise durch ein höheres Lärmniveau geprägt ist und dies sich in den dort erzielten Kauffällen niederschlägt, bildet der abgeleitete zonale Bodenrichtwert diese Lagequalität im Durchschnitt bereits ab. Der Lärmeinfluss ist dann „mittelbar“ im Richtwert enthalten, weil er das allgemeine Preisniveau der Zone mitbestimmt. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung erfolgt nicht.

#### 2.4.3. Bebauung, Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

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

- Einfamilienhaus mit rückwärtiger Terrasse → Wohnnutzung mit ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche (→ Anlage 1 – Wohn-/Nutzflächenberechnung)
- Carport → Pkw-Stellplatznutzung mit ca. 41 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich traufständig ca. 9,50 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Dieser Bereich ist als eingefriedeter Vorgarten ausgebildet, bei dem die Zuwegung zum Haus mit Betonsteinpflaster und die Zufahrt zum Carport mit Rasengittersteinen aus Beton befestigt ist. Zwischen dem nordöstlichen Giebel des Einfamilienhauses und der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Carport, dessen Fläche mit Betonsteinpflaster befestigt ist.

Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück erfolgen von der „Haldensleber Straße“ aus durch eine Holzlattenzaunanlage mit Holzlattentür und doppelflügeliger Toranlage.

Das Einfamilienhaus wurde angabegemäß ursprünglich zu Wohnzwecken (eigen)genutzt, ist jedoch zum Wertermittlungstichtag bzw. seit ca. 1,5 Jahren ungenutzt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit Ausnahme der sich am Einfamilienhaus anschließenden Terrasse (Befestigung mit Betonverbundsteinpflaster) unbefestigt und als Grünfläche (mit Solitärpflanzungen) angelegt. Hier befinden sich u. a. ein Geräteschuppen aus Holz sowie entsprechend den vorliegenden Bauunterlagen wahrscheinlich eine Regenwasser-Zisterne.

Das Grundstück wird durch einfache Zaunanlagen (Holzlattenzaun, Holzschwartenzaun, Holzschutzelemente) sowie Heckenbepflanzungen eingefriedet.

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

Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen stellen sich in einem in den vergangenen Jahren nicht mehr instand gehaltenen Zustand dar. Es ist ein Instandhaltungstau erkennbar.

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

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





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

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

Drittverwendung im engeren Sinne ist die Möglichkeit, eine Immobilie zu einem beliebigen Zeitpunkt einer anderen Nutzung zuzuführen. Dabei sollte der Kostenaufwand zur Umnutzung gering sein. Dies folgt der Überlegung, dass die Nutzung der Immobilie während der gesamten wirtschaftlichen (Rest-)Nutzungsdauer möglichst störungsfrei erfolgen sollte.

Die Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen der vorhandenen Nutzung gegeben. Die Vermietbarkeit, Verwert- / Veräußerbarkeit werden als **normal** beurteilt.

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

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

#### 2.4.4. Erschließungszustand

Das Grundstück wird durch die „Haldensleber Straße“, deren Fahrbahn im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit einem Asphaltbelag befestigt ist, erschlossen. Befestigte Gehwege (Beton- und Natursteinpflaster) sowie eine Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

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

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß den Angaben der zum Orts-termin anwesenden Person(en) bzw. der Versorgungsträger in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Stromversorgung
- Telefon

und stellen somit eine **ortsübliche Erschließungssituation**<sup>10</sup> dar.

#### 2.4.5. Gebäude und Außenanlagen

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

<sup>10</sup> Erschlossen ist ein Grundstück nach § 131 Abs. 1 BauGB, wenn der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage (Straße, Versorgungsleitungen usw.) aus, eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu dem Grundstück zu nehmen.



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

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

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

Es konnten folgende **keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen** am Einfamilien-haus festgestellt werden.

### **Beschreibung und Zustand der baulichen Anlagen**

Das Einfamilienhaus wurde ca. 2007 errichtet. Es stellt sich als bauzeittypisches nicht unter-kellertes Massivgebäude mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss dar. Die lichten Raumhöhen betragen im EG ca. 2,58 m und im DG ca. 2,24 m (Drempelhöhe ca. 1,51 m).

Die Raumaufteilung besteht aus einem Wohnraum (mit angrenzender nicht überdachter Ter-rasse), einer Dusche/WC, einer Küche, einem Flur sowie einem Abstellraum im Erdgeschoss und drei Wohnräumen, einem Bad/WC und einem Flur sowie einem nicht ausgebauten Spitzboden im Dachgeschoss.

Es handelt sich um eine baujahrestypische, zeitgemäße Grundrissgestaltung mit ausrei-chend natürlicher Belichtung und Belüftung sowie Erfüllung funktioneller Anforderungen.

### **Bauausführung und Ausstattung**

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton
Außenwände / Fassade:	massive Wandkonstruktion wahrscheinlich aus Ziegelmau-erwerk (36,5 cm) mit Strukturputz und Anstrich; Buntstein-sockelputz
Dachform / Eindeckung:	Satteldach als Pfettenkonstruktion mit (Beton)Ziegeleinde-ckung und Dachentwässerung (Titanzink); Zwischenspar-rendämmung und Wärmedämmung der obersten Ge-schossdecke





Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster; Außenjalousien (EG); Außenfensterbänke aus Aluminium und Innenbänke aus Wertzolith oder Naturstein Dachflächenfenster aus Holz (DG)
Außentüren:	3-fach verriegelte Alu-/Kunststofftür mit Glasausschnitt abschließbare Fenstertür zur Terrasse
Innenwände:	massive Wandkonstruktion (Wandstärke ca. 11,5 - 24 cm) bzw. im Dachgeschoss als Trockenbaukonstruktionen (ca. 12,5 cm)
Innenwandverkleidung:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete Bad/WC (DG), Dusche/WC (EG) mit Fliesenbelag (raumhoch) Küche (EG) mit Fliesenspiegel
Geschossdecke:	wahrscheinlich Holzbalkendecke
Deckenverkleidung:	Glättputz mit/ohne Anstrich und/oder Tapete
Fußboden / -belag:	wahrscheinlich schwimmender Estrich/Beton mit bauzeit- typischem Fliesenbelag im Erdgeschoss Wohnzimmer (EG) mit Teppichbelag wahrscheinlich OSB-Platten mit Wärmedämmung mit bau- zeittypischem Textilbelag im Dachgeschoss Bad/WC (DG) mit Fliesenbelag Spitzboden mit Dielung
Geschosstreppen:	im Antritt gewendelte Holzwangentreppe mit eingestem- ten Trittstufen sowie Holzgeländer und -handlauf Einschubtreppe zum Dachboden
Innentüren:	Holzturniertüren
Elektroinstallation:	bauzeittypische Unterputzinstallation übliche Zähleinrichtungen sind vorhanden Traufverkleidung mit Einbauleuchten
sanitäre Installation:	Dusche/WC (EG) mit Dusche, WC, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss Bad/WC (DG) mit Badewanne, WC, Handwaschbecken
Beheizung / Warmwasser:	Wärmepumpe Luft/Luft (Fabr. Dimplex) mit Pufferspeicher und Fußbodenheizung (EG) und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Räumen (DG) Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzer Heizrohrverlegung unter Putz



**besondere Bauteile:** massives Eingangspodest  
Terrasse mit Betonverbundsteinpflaster

**besondere Einrichtungen:** nicht vorhanden

#### Außenanlagen

**Ver- / Entsorgungsanlagen:** Trinkwasser, Abwasser, Strom, Zisterne

**Einfriedungen:** Holzlatten- und Holzschwartenzaun, Holzschutzelemente; Holzlattentür, 2-flügelige Holzlattentoranlage, Heckenbepflanzung

**Pkw-Stellplätze:** im Carport vorhanden

**befestigte Flächen:** Zufahrt mit Rasengittersteinen aus Beton, Zugang mit Betonsteinpflaster

**Anpflanzungen:** Rasen / Wiese, Solitärbepflanzung

**Nebengebäude:** Carport in Holzständerkonstruktion mit Flachdach (bituminöse Dacheindichtung), Betonsteinpflasterbefestigung  
einfacher Geräteschuppen aus Holz

**Ausstattungsstandard:** Das Gebäude weist einen **mittleren Ausstattungsstandard** auf.

**allgemeiner Zustand:** Das Gebäude weist einen dem Alter entsprechenden **befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand** auf.  
Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen (→ Abs. 2.4.8), die Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich machen.

#### 2.4.6. Barrierefreiheit

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

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

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

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





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

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

#### 2.4.7. Energetischer Zustand

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist eine **Luft/Luft-Wärmepumpe** vorhanden, so dass im Sinne des Gesetzgebers bereits ausschließlich **regenerative Energien** genutzt werden.

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

Die **energetische Qualität** ist aufgrund der baujahrestypischen Konstruktionen, der gefundenen Anlagentechnik und des Umstandes, dass keine darüber hinausgehenden energetischen Modernisierungen stattgefunden haben, als **baujahrestypisch durchschnittlich** bzw. **gut** einzustufen.

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

Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich **keine Hinweise auf Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen**<sup>11</sup> (§ 47 GEG).

<sup>11</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt in Deutschland die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude und schreibt verschiedene Nachrüstverpflichtungen (Nachrüstpflichten) vor. Diese gelten unabhängig davon, ob eine Sanierung geplant ist, und betreffen insbesondere Eigentümer von Altbauten.





#### 2.4.8. Instandhaltungsstau / Bauschäden / Baumängel

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

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

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

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

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

- umfangreiche Rissbildungen in den Wandbereichen des Erd- und Dachgeschosses (teilweise in den Abschlussbereichen zur Decke)
- Traufverkleidung aus Holz mit partiellen Feuchte- und Substanzschäden
- Einbauleuchten Traufverkleidung teilweise beschädigt
- Deckenbekleidung Küche (EG) fleckig
- lokaler Feuchte- und Substanzschaden im Außenwandbereich der Küche (EG)
- Türschwellausbildung zur Terrasse mangelhaft bzw. (noch) nicht fertiggestellt
- Rollgurte der Außenjalousien im Erdgeschoss partiell beschädigt
- Schimmelbildung im Bereich der Eckdusche (EG)
- Innenfensterbank Abstellraum fehlt
- Maler-/Trockenbauarbeiten Abstellraum mangelhaft bzw. (noch) nicht fertiggestellt
- Anschlussbereiche Teppichbelag/Sockelbereich partiell mangelhaft





- Fensterlaibungsbereich ein Wohnraum (DG) mit Feuchte- und Substanzschäden
- gemäß § 47 Abs. 4 BauO LSA müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben

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

- - / -

Diesem Umstand wird u. a. beim Ansatz der Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

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

Gewerk	Baukosten [€/m² Wfl.]	prozentualer Anteil	Wohnfläche 123 m²	Gesamtkosten
Abbruch-, Rohbauarbeiten	100	0 %		0 €
Zimmerarbeiten	50	0 %		0 €
Dachdeckerarbeiten	90	0 %		0 €
Putzarbeiten / Trockenbau	170	25 %		5.228 €
Fliesenarbeiten	50	0 %		0 €
Estricharbeiten	40	0 %		0 €
Schreinerarbeiten	80	0 %		0 €
Schlosserarbeiten	35	0 %		0 €
Fenster	120	20 %		2.952 €
Malerarbeiten	100	40 %		4.920 €
Bodenbelagsarbeiten	50	15 %		923 €
Heizungsinstallation	100	0 %		0 €
Sanitärinstallation	100	5 %		615 €
Elektroinstallation	100	5 %		615 €
Baukosten ohne Baunebenkosten				15.252 €
Baunebenkosten		20 %		3.050 €
Baukosten inkl. Baunebenkosten				18.302 €
Preissteigerung seit 2017 ca.		60 %		10.981 €
Baukosten				29.284 €
entspricht 238 € je m² Wohnfläche				

**Kostenansatz Bauschäden / Baumängel** gerundet

**29.300 €**



**Abb. 7: Ermittlung Instandsetzungskosten**

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

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





## 2.4.9. Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

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

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 18 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus von (rechnerisch) **62 Jahren**.



## 2.5. Künftige Entwicklungen

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

### demographische Entwicklung:

Entsprechend der aktuellsten regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts ist für die Gemeinde Hohe Börde von 2025 bis 2040 ein **Bevölkerungsrückgang** von ca. **16 %** zu erwarten. Dieser liegt leicht über dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Landkreis (ca. 13,3 %) sowie dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang im gesamten Bundesland Sachsen-Anhalt (ca. 13 %).

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

### weitere künftige Entwicklungen:

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





### 3. Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1. Grundlagen

##### 3.1.1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

##### 3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

### 3.1.3. Modellkonformität

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

Zur Einhaltung der zwingend erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) werden in diesem Gutachten die Ansätze für die Sachwertermittlung nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt gewählt (auch wenn dieses teilweise von den Vorgaben der ImmoWertV abweicht, wie beispielsweise die Ermitt-





lung der Restnutzungsdauer). Mögliche Differenzen zwischen den Ansätzen des Gutachterausschusses und dem Wertermittlungsobjekt werden in der Verkehrswertermittlung gesondert berücksichtigt.

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

### 3.1.4. Modellansätze und -parameter

Den veröffentlichten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt liegen folgende (auszugsweise) Modellansätze<sup>12</sup> zugrunde:

Parameter	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Gebäudestandard	Standardmerkmale und Standardstufen gemäß Anlage 4 Nummer 3 ImmoWertV
Baupreisindex	Baupreisindex mit dem Basisjahr 2010=100 für die Bauwirtschaft (Deutschland insgesamt) des Statistischen Bundesamtes
Regionalfaktor	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 1 der ImmoWertV
Restnutzungsdauer	<p><math>RND = GND - \text{Gebäudealter}</math></p> <p>modifizierte RND bei Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV, davon jedoch abweichend wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen wird je Modernisierungselement eine Reduzierung der max. zu vergebenden Punkte im Verhältnis von Alter der Maßnahme zu Zeit der Berücksichtigung vorgenommen (Alterswertminderung)</li> <li>Gesamtdauer der Wirkung der Maßnahmen wird wie folgt im Modell begrenzt:</li> </ul>

<sup>12</sup> [https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren\\_modelldescription.pdf](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modelldescription.pdf)



**Parameter**

**Ansatz**

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

Die Modernisierungspunkte sind anhand der folgenden Tabelle vergeben worden.

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

\*) Besonderheiten bei Gebäuden bis Baujahr 1990:

Leitungssysteme für Strom und Gas, Rohre und Heizkörper der Heizungsanlage: bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß angenommen

Decken und Treppen beim Innenausbau: bei Modernisierung nach 1990 i.d.R. noch zeitgemäß angenommen

angebaute Seiten eines Gebäude = als wärmege-dämmt angesehen

Alterswertminderung

linear (gemäß § 38 ImmoWertV)





Parameter	Ansatz
Nutzbarkeit von Dachgeschossen	<p>Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drenpelhöhe von 1 m gelten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ fehlender Drenpel im ausgebauten DG ist mit einem pauschalen Abschlag von 4 % am Kostenkennwert berücksichtigt (Drenpelhöhen &lt; 1m = Abschlag entsprechend angepasst)</li> <li>■ keine Zuschläge für Spitzböden am Kostenkennwert (Objekte mit ausgebauten Spitzböden sind nicht für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen worden)</li> <li>■ eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (Anlage 4 Abschnitt I Nr. 2 Abs.5 ImmoWertV) wird in Bruttogrundfläche berücksichtigt; aber Abschlag von 10 % am Kostenkennwert für Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss</li> </ul>
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile	kein gesonderter Ansatz, wenn der relative Wertanteil von nicht erfassten Bauteile (C-Flächen) 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert nicht übersteigt
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert
Garagen und Stellplätze	<p>Garagen, die im Wohngebäude liegen, werden im Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Garagengebäude als Nebengebäude werden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten (NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV) in Ansatz gebracht</li> <li>■ alle sonstigen überdachten Stellplätze werden mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von je 3.000 € berücksichtigt</li> </ul>
Bodenwert	zutreffender beitragsfreier Bodenrichtwert für Bauland (keine Berücksichtigung von konjunkturellem Einfluss sowie individueller Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone)
Grundstücksfläche	tatsächliche Größe, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist



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

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert** von **20,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt und veröffentlicht<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/GeobasisViewer/index.html?lang=de&stateId=cd03142a-ef63-400b-8314-2aef63900b40>





**Abb. 8:** Darstellung Bodenrichtwertzone

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

Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind des Weiteren wie folgt beschrieben:

- Baufläche im Mischgebiet.

Im Rahmen des Sachwert- und Ertragswertverfahrens wird der Bodenwert entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren sowie von Liegenschaftszinssätzen wie folgt definiert<sup>14</sup>:

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

<sup>14</sup> [https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren\\_modelbeschreibung.pdf](https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modelbeschreibung.pdf) und [https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/466708,501/liegzinss\\_tze\\_rchertragfaktoren\\_modelbeschreibung.pdf](https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/466708,501/liegzinss_tze_rchertragfaktoren_modelbeschreibung.pdf)



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

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

Bodenrichtwert		20 €/m²
Grundstücksgröße objektspezifisch	x	814 m²
<b>Bodenwert gerundet =</b>		<b>16.300 €</b>
<hr/>		
<b>Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>16.300 €</b>

Abb. 9: Ermittlung Bodenwert





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

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

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

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

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

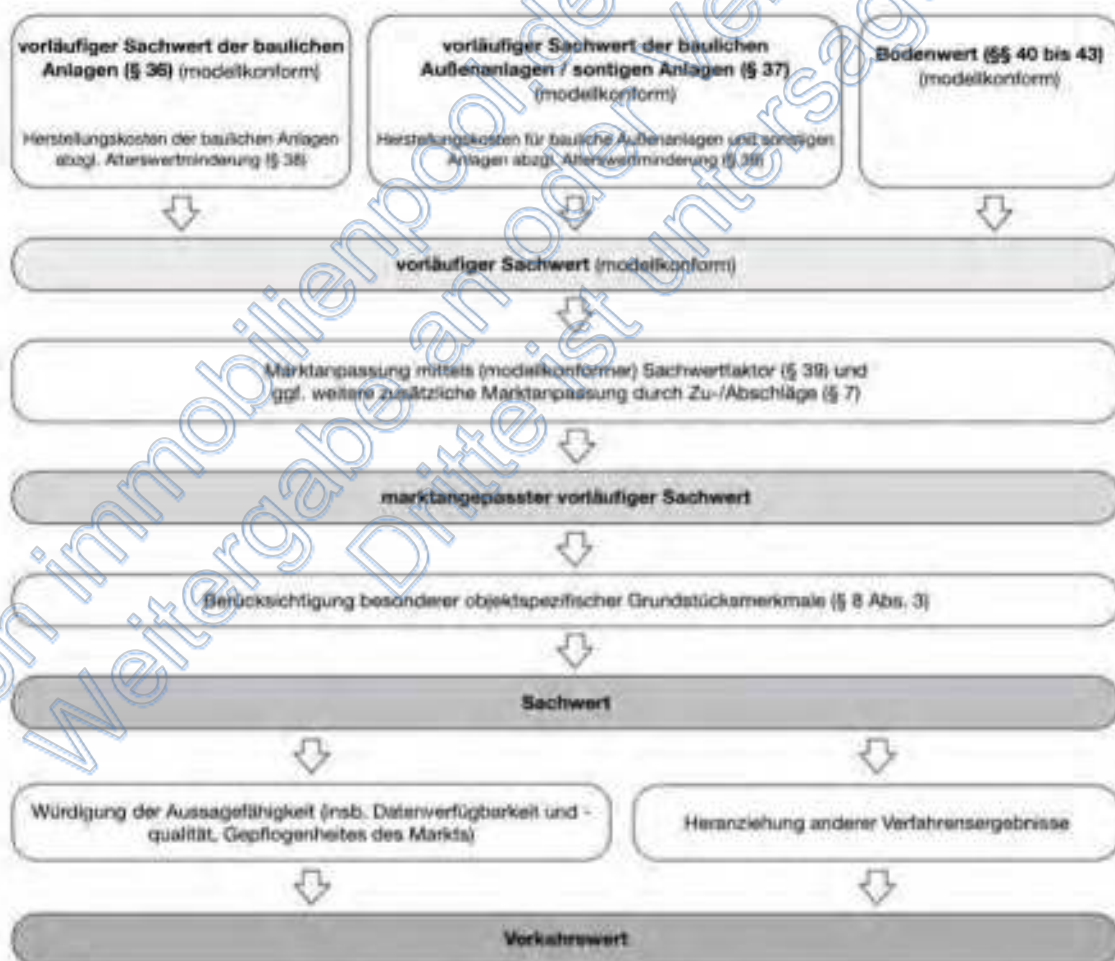


Abb. 10: Schema Sachwertverfahren



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

### 3.3.1. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Eingangsdaten)

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

#### Kostenkennwert § 36 ImmoWertV

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

Die Kostenkennwerte der **NHK 2010** Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup>“ Bruttogrundfläche des Gebäudes, einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

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

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

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

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





<b>Gebäudeart</b>	1.21	freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss						
<b>Standardmerkmale</b>	<b>Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten</b>	<b>Standardstufe</b>					<b>anteilige NHK</b>	<b>anteiliger Gebäudestandard</b>
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23 %		1,0				231 €	0,69
Dach	15 %		1,0				151 €	0,45
Außentüren / Fenster	11 %		1,0				111 €	0,33
Innenwände	11 %		0,5	0,5			103 €	0,28
Decken / Treppen	11 %			1,0			111 €	0,33
Fußböden	5 %		0,5	0,5			47 €	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %			1,0			90 €	0,27
Heizung	9 %			0,4	0,4	0,2	107 €	0,34
sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			60 €	0,18
<b>Kostenkennwert</b>		790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	1.011 €	
<b>Standardstufe gerundet</b>								3,0
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen nach Anlage 4 ImmoWertV (3,4) sowie Sachwertmodell GAA (kein Abschlag bei Drempehöhe ab 1m bis Abschlag 4 % bei fehlendem Drempe)							0 %	0 €
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 ImmoWertV (Zuschlag 5%)							0 %	0 €
Korrekturfaktor gemäß Modell Gutachterausschuss für eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (Abschlag 10%)							0 %	0 €
<b>ermittelter Kostenkennwert</b>							<b>1.011 €</b>	

Abb. 11: Ermittlung Kostenkennwert

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

Im vorliegenden Fall wird der vorhandene **Carport** modellkonform mit **3.000 €** berücksichtigt.



### Brutto-Grundfläche

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

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

Die Berechnung der BGF stellt sich wie folgt dar:

Grundrissebene	Bruttogrundfläche = Länge x Breite		
	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]
<b>Bereich a:</b> überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen			
Dachgeschoss	9,00	9,00	81,00
Erdgeschoss	9,00	9,00	81,00
Summe Bereich a			162,00
<b>Bereich b:</b> überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen			
	0,00	0,00	0,00
Summe Bereich b			0,00
<b>ermittelte Bruttogrundfläche</b>			<b>162 m²</b>
<b>Verteilung der Bruttogrundfläche je Gebäudeart (NHK2010)</b>			
1.21			162 m²
Bruttogrundfläche			162 m²

Abb. 12: Ermittlung Bruttogrundfläche





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

Ausbaukoeffizient	[m²]	BGF/Wfl.	Wfl./BGF
Wohnfläche	123		
abzgl. Flächenanteil für Balkone, Terrassen	8		
vergleichbare Wohnfläche	115	1,41	0,71
Bruttogrundfläche	162		

Abb. 13: Ermittlung Ausbaukoeffizient

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

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

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

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

Der vorhandene Ausbaukoeffizient BGF/WFL mit 1,41 befindet sich innerhalb der Spanne von 1,35 bis 1,55 für den vorhandenen Gebäudetyp 1.21. Die Bruttogrundfläche respektive die vorhandene Wohnfläche sind damit plausibel.





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

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

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

Ein vorhandener **Drempel** bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses, insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren, gelten die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drempelhöhe von 1 m. Ein fehlender Drempel im ausgebauten DG wird mit einem pauschalen Abschlag von 4 % an dem Kostenkennwert berücksichtigt und für unter 1 m liegende Drempelhöhen wird der Abschlag entsprechend angepasst. Im vorliegenden Fall wird bei der Ableitung des Kostenkennwertes aufgrund der vorhandenen (bzw. durchschnittlichen / überwiegenden) Drempelhöhe von über 1,00 m kein Abschlag berücksichtigt.

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

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

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

### **Baupreisindex – § 36 (2) ImmoWertV**

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





Der Baupreisindex wurde vom Statistischen Bundesamt für Einfamilienhäuser und den Stand Mai 2025 mit 133,6 angegeben<sup>15</sup>. Das Basisjahr des Index ist 2021. Umbasiert auf das Basisjahr 2015 ergibt sich ein Index von 169,9<sup>16</sup>.

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

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

Der Index für Wohngebäude für das Jahr 2010 (auf Basis 2015=100) beträgt 90,1<sup>17</sup>, sodass der folgende Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag in die Verkehrswertermittlung einzuführen ist:

(Quartals)Index [2015=100] zum Stichtag	=	169,9	=	1,886
Index 2010 [2015=100]		90,1		

Abb. 15: Ermittlung Baupreisindex

#### Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV

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

Restnutzungsdauer [a]	=	62	=	0,78
Gesamtnutzungsdauer [a]		80		

Abb. 16: Ermittlung Alterswertminderungsfaktor

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

<sup>15</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>

<sup>16</sup> <https://bkl.de/baupreisindex-basisjahr-2015>

<sup>17</sup> [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223244.pdf?__blob=publicationFile) (vgl. S. 6 Pkt. 7 Rechenbeispiel)



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

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat bei der Ableitung des Sachwertfaktors einen Regionalfaktor von **1,00** (kein Zu-/Abschlag) berücksichtigt<sup>18</sup>, weshalb dieser auch in dieser Verkehrswertermittlung Anwendung findet.

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

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

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

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

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

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt ein Ansatz für **bauliche Außenanlagen** und sonstige Anlagen von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert des Einfamilienhauses<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> [https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren\\_modellbeschreibung.pdf](https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/datei/anzeigen/id/454065,501/sachwertfaktoren_modellbeschreibung.pdf)

<sup>19</sup> vgl. vorherige Fußnote





### 3.3.3. Marktanpassung bzw. Sachwertfaktor (Eingangsdaten)

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

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

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

Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages ergibt sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte<sup>20</sup>.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1991 und der Lage im Landkreis Börde werden folgende Regressionsfunktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors<sup>21</sup>:

Regressionsfunktion			
multipl. Bestimmtheitsmaß	0,50		
Variationskoeffizient	0,12		
Zeitlicher Bezug	08/2023		
<b>Sachwertfaktor =</b>		Minimum	Maximum
+ 4,46786561			
- 0,34213428 x ln vorläufiger Sachwert	€	149.000	495.000
+ 0,03478947 x Bodennichtwert ^ 0,5	€/m²	10	135
+ 0,16264802 x Gebäudestandard		2,1	4,0
- 0,11650925 x Landkreis	diskret		

Abb. 17: Regressionsfunktion

und folgende Basiswerte der diskreten<sup>22</sup> Grundstücksmerkmale veröffentlicht:

Landkreis	
Ausprägung	Basis
BÖ, SLK	0
HZ	1

Abb. 18: Basiswerte diskrete Grundstücksmerkmale

<sup>20</sup> <https://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/gdp-sachwertfaktoren.html>

<sup>21</sup> [https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/daten/anzeigen/id/455434,501/sachwertfaktor\\_ezh\\_mz\\_gz\\_d\\_lk\\_bk\\_hz\\_slk\\_ab\\_1991.pdf](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/daten/anzeigen/id/455434,501/sachwertfaktor_ezh_mz_gz_d_lk_bk_hz_slk_ab_1991.pdf)

<sup>22</sup> Diskrete Merkmale sind Merkmale, die man zählen kann und die keine Zwischenstufen erlauben und die bei der Verwendung in Regressionsmodellen häufig codiert werden müssen, da Regressionsmodelle numerische Werte erwarten.



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

Merkmale	Anzahl der Kauffälle: 104		
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2022	05/2024	08/2023
Kaufpreis:	142.500 €	405.000 €	250.000 €
vorläufiger Sachwert:	149.000 €	495.000 €	297.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m²	135 €/m²	45 €/m²
Gebäudestandard:	2,1	4,0	3,0
Wohnfläche:	85 m²	212 m²	120 m²
Grundstücksfläche:	414 m²	1.363 m²	637 m²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	50 Jahre	75 Jahre	57 Jahre
Baujahr:	1991	2018	2000
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Geragen	0	3	1

Abb. 19: Stichprobenumfang/-merkmale

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

- des vorläufigen Sachwertes von 268.268 € (→ Abs. 3.3.5),
- des Bodenrichtwertes von 20 €/m² (→ Abs. 3.2),
- des Gebäudestandards von 3,0 (→ Abs. 3.3.1) sowie
- des Landkreises Börde mit 1,0 (→ Abs. 2.1)

mit Hilfe der programmierten Regressionsformel in Apple Numbers<sup>23</sup> in Höhe von **0,835** ableiten.

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

Die Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mit den „Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen“, welche vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht werden<sup>24</sup>. Diese zeigen die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) differenziert nach verschiedenen siedlungsstrukturellen Gebietstypen in Deutschland. Damit wird sichtbar, wie sich die Immobilienpreise in unterschiedlichen Regionen – von Metropolen bis zu dünn besiedelten ländlichen Kreisen – entwickelt haben.

<sup>23</sup> Apple Inc. (2008-2025). Apple Numbers (Version 14.4) Computer-Software. Apple.

<sup>24</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreis-index-kreistypen.html>





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

$$\frac{\text{Preisindex [2015=100] zum Stichtag}}{\text{Preisindex [2015=100] 2.Quartal 2023}} = \frac{143,3}{147,8} = \boxed{0,970}$$

Abb. 20: Ermittlung Preisentwicklung

Seit 08/2023 gab es einen **Preisrückgang** von ca. **3 %**. Dies deckt sich auch mit meinen Marktbeobachtungen.

Der vorläufige Sachwertfaktor verringert sich um diesen Prozentsatz und führt somit zu einem (endgültigen) **Sachwertfaktor** von **- 19 %** ( $0,835 \times 0,97 = 0,81$ ). Das bedeutet, dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie ca. 19 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

### 3.3.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Eingangsdaten)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Im vorliegenden Fall sind zu berücksichtigen:

- **Baumängel und Instandhaltungsstau** (→ Abs. 2.4.8) sowie **energetische Eigenschaften** (→ Abs. 2.4.7)

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Baumängel und/oder Bauschäden wurde mit ca. **29.300 €** (→ Abs. 2.4.6) bestimmt.

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



### 3.3.5. Sachwertermittlung gem. ImmoWertV §§ 35 - 39

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

Gebäude	BGF	NHK	BPI	Regional- faktor	Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt	G N D	R N D	AWM Faktor	alterswertge- minderte Herstellungs- kosten am Stichtag inkl. 19% MwSt
	[m²]	[€/m²]			[€]	[a]	[a]		[€]
1.21 EFH	162	1.011	1.886	1,00	308.893	80	62	0,78	239.392
Summe der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten am Stichtag mit 19 % MwSt									= 239.392 €
bauliche Außenanlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung							4 %	+	9.576 €
sonstige bauliche Anlagen inkl. Baunebenkosten und Alterswertminderung							Carport	+	3.000 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>									= 251.968 €
Bodenwert									+ 16.300 €
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>									= 268.268 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)							-19 %	+/-	-50.971 €
Bodenwert (sonstige Flächen)									+ 0 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>									= 217.297 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel / Bauschäden)									- 29.300 €
wert erhöhende objektspezifische Grundstücksmerkmale									+ 0 €
wertmindernde objektspezifische Grundstücksmerkmale									- 0 €
<b>Sachwert</b>									= 187.997 €
<b>Sachwert gerundet</b>									= 188.000 €

entspricht 1.528 € je m² Wohnfläche

Abb. 21: Sachwertverfahren





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

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

#### 3.4.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

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

Kriterium	Parameter
Lage	Gemeinden Hohe Börde, Niedere Börde, Barleben
Vertragsdatum	ab 01.01.2022 bis zum Wertermittlungstichtag
Bebauung	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Wohnfläche	90 - 165 m²
Baujahr	1995 - 2015
Bodenrichtwert	≤ 50,00 €/m²

Abb. 22: Selektionskriterien

Eine ursprünglich vorgesehene Begrenzung der Selektion für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Hohe Börde erbrachte eine für eine Vergleichswertermittlung zu geringe Stichprobe. Es erfolgte daher eine Erweiterung auf die Gemeinden Niedere Börde und Barleben. Hier sind hinreichend vergleichbare Fundamentaldaten, insbesondere hinsichtlich der Wirtschaftskraft, sowie eine vergleichbare Marktsituation vorhanden.

Die Abfrage ergab 10 Vergleichskauffälle. Deren Anzahl ist für die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren dem ersten Anschein nach ausreichend. Abweichungen sind sachverständlich zu berücksichtigen. Die wesentlichen Basisdaten der Vergleichsfälle sind in der folgenden Tabelle dargestellt.



Ifd. Nr.	Datum Vertrag	Gemarkung	Grundstücksfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€]
1	04.2022	Samswegen	670	50	1998	138	320.000
2	06.2022	Eichenbarleben	800	35	1995	160	250.000
3	10.2022	Bebertal	1.080	40	1996	155	388.000
4	02.2023	Klein Ammensleben	720	45	2003	110	275.000
5	03.2023	Samswegen	630	50	2004	157	354.200
6	03.2023	Klein Ammensleben	1.610	45	1998	160	390.000
7	12.2023	Groß Ammensleben	520	35	1996	145	280.000
8	01.2024	Nordgarmersleben	610	20	2000	158	270.000
9	07.2024	Borristedt	690	20	2001	135	284.000
10	10.2024	Dahlenwarsleben	930	30	1995	145	250.000

Abb. 23: Auskunft Kaufpreissammlung

### 3.4.2. Analyse der Vergleichskauffälle

Die Kauffälle 3, 6 und 9 weisen entsprechend der Auskunft aus der Kaufpreissammlung eine vollständige Unterkellerung auf, was auch in den absolut hohen Kaufpreisen erkennbar ist. Dieses Merkmal trifft auf das Bewertungsgrundstück nicht zu, sodass diese Kauffälle in einem ersten Schritt für das weitere Vergleichswertverfahren unberücksichtigt bleiben.

Die Kauffälle 1 und 5 befinden sich in einer Bodenrichtwertzone, die zum jeweiligen Kaufzeitpunkt einen Bodenrichtwert von 50,00 €/m² auswies. Zum Wertermittlungsstichtag betragen die jeweiligen Bodenrichtwerte sogar 70,00 €/m². Dabei handelt es sich um deutlich bessere (Wohn-)Lagen, als die des Bewertungsgrundstücks, sodass auch diese Kauffälle im weiteren Verlauf unberücksichtigt bleiben.

Aus diesem Grund bleiben für den weiteren Verfahrensablauf nur noch die Kauffälle 2, 4, 7, 8 und 10 übrig.

Ifd. Nr.	Datum Vertrag	Gemarkung	Grundstücksfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€]
2	06.2022	Eichenbarleben	800	35	1995	160	250.000
4	02.2023	Klein Ammensleben	720	45	2003	110	275.000
7	12.2023	Groß Ammensleben	520	35	1996	145	280.000
8	01.2024	Nordgarmersleben	610	20	2000	158	270.000
10	10.2024	Dahlenwarsleben	930	30	1995	145	250.000

Abb. 24: selektierte Kauffälle





Die Kaufverträge wurden verteilt über den Zeitraum von bis zu 3 Jahren vor dem Wertermittlungstichtag abgeschlossen. Das Preisniveau hat in dem Marktsegment und in den Lagen im Betrachtungszeitraum signifikante Entwicklungen erfahren, sodass die Kauffälle aus dem betrachteten Zeitraum mithilfe des „Preisindizes für Wohnimmobilien“ des Statistischen Bundesamtes<sup>25</sup> wie folgt an den Wertermittlungstichtag angepasst werden:

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Gemarkung	Kaufpreis [€]	Preisindex Datum Vertrag	Preisindex Wertermittlungs-tichtag	indexierter Kaufpreis [€]
2	06.2022	Eichenbarleben	250.000	163	143,3	219.785
4	02.2023	Klein Ammensleben	275.000	153,8	143,3	256.226
7	12.2023	Groß Ammensleben	280.000	142,3	143,3	261.968
8	01.2024	Nordgimmersleben	270.000	142,3	143,3	271.897
10	10.2024	Dahlenwarsleben	250.000	142,8	143,3	250.875

Abb. 25: Kauffälle mit Preisindexierung

Die Gemeinden, in denen die Verkäufe realisiert wurden, können grundsätzlich vergleichbar zu Bornstedt eingeschätzt werden.

Die Grundstücksflächen bewegen sich in einer Spanne von 520 - 930 m<sup>2</sup>, der Median liegt mit 720 m<sup>2</sup> etwas unterhalb der Grundstücksgröße des zu bewertenden Grundstücks mit 814 m<sup>2</sup>.

Die Vergleichsobjekte wurden zwischen 1993 und 2003 errichtet, das mittlere Baujahr von 1997 liegt dicht an dem des zu bewertenden Einfamilienhaus mit 1994.

Die Ausstattungstandardstufen der jeweiligen Objekte liegen im Bereich von 2,8 bis 3,2 (teilweise fehlen jedoch Angaben) und sind mit dem zu bewertenden Einfamilienhaus mit einer Ausstattungsstandardstufe von 3,0 hinreichend vergleichbar.

Mit Wohnflächen zwischen 110 - 160 m<sup>2</sup> liegt der Median von 145 m<sup>2</sup> etwas oberhalb der Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes mit ca. 123 m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreise der selektierten Einfamilienhäuser liegen in einer Spanne von ca. 220.000 - ca. 282.000 €. Der Medianwert beträgt hier ca. 256.000 €.

Das Bodenrichtwertniveau der Vergleichskauffälle (bezogen auf den Wertermittlungstichtag) erstreckt sich von 20 - 50 €/m<sup>2</sup>. Hier liegt der Medianwert von 40 €/m<sup>2</sup> deutlich über dem entsprechenden Wert des Wertermittlungsobjektes mit 20 €/m<sup>2</sup>. Dies ist vor allem auch dadurch begründet, dass sich die Bodenrichtwerte in allen Bodenrichtwertzonen im Zeitraum von 2020 über 2022 bis 2024 deutlich verändert haben. Aufgrund dessen wird im Abschnitt „Untersuchung der Stichprobe“ der zutreffende Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für den jeweiligen Kauffall zu Grunde gelegt.<sup>26</sup> Zudem weisen die Vergleichskauffälle keine „Lärmbelastung“ auf und sind deshalb höher.

<sup>25</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-kreistypen.html>

<sup>26</sup> <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/grundstuecksbewertung/index.html?lang=de&vm=20&s=1270557.0627055506&r=0&c=692095,6491782338,5766045,686461339>



Aufgrund der relativ geringen Anzahl der Kauffälle in Verbindung mit der starken Abweichung der Kauffälle bei einem der wesentlichsten wertbeeinflussenden Merkmalen - der (Mikro)Lage (u.a. Lärmbelastung) - ist die Stichprobe für eine dezidierte Auswertung unter Berücksichtigung tiefergehender Einflussgrößen nicht geeignet. Gleichwohl können auch aufgrund des Stichprobenumfangs die Daten zur Überprüfung des im Sachwertverfahren ermittelten Grundstückswertes herangezogen werden. Dabei ist der Einfluss der zur Verfügung stehenden Merkmale zu untersuchen.

#### **3.4.3. Wahl des Vergleichsmaßstabs**

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

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

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

#### **3.4.4. Untersuchung der Stichprobe**

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

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

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





Im Folgenden ist das Ergebnis der deskriptiven Stichprobenanalyse dargestellt.

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Landkreis	Gemarkung	Grundstücksfläche [m²]	ingewerkter Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	Wohnfläche [m²]	indexierter Kaufpreis [€]
2	06.2022	Börde	Eichenbarleben	800	50	1995	160	219.785
4	02.2023	Börde	Klein Ammensleben	720	40	2003	110	256.226
7	12.2023	Börde	Groß Ammensleben	520	45	1996	145	281.968
8	01.2024	Börde	Nordgimmersleben	610	20	2000	158	271.897
10	10.2024	Börde	Dahlenwarsleben	930	30	1995	145	250.875
<b>Mittelwert</b>				716	37	1998	144	256.150
<b>Median</b>				720	40	1996	145	256.226
<b>Standardabweichung</b>				160	12	4	20	23.795
<b>Variationskoeffizient</b>				22,4 %	32,5 %	0,2 %	14,0 %	9,3 %
<b>Minimum 95 %-Schwankungsintervall</b>				402	13	1991	104	209.513
<b>Maximum 95 %-Schwankungsintervall</b>				1.030	61	2005	183	302.788

Abb. 26: Stichprobenanalyse

Das Schwankungsintervall ergibt sich beispielsweise für den Kaufpreis von 209.513 € (= 256.150 € - 1,96 x 23.795 €) bis 302.788 € (= 256.150 € + 1,96 x 23.795 €).

Die geringe Abweichung zwischen Mittelwert (256.150 €) und Median (256.226 €) weist auf eine annähernde Normalverteilung der Kaufpreise hin. Der Variationskoeffizient (9,3 %) steht für eine relativ kleine Streuung. Alle Kaufpreise liegen innerhalb des 95 %-Schwankungsintervalls.

Die Grundstücksmerkmale Baujahr und Wohnfläche weisen ähnliche (kleine) Variationskoeffizienten auf.

Es ist deshalb nicht erforderlich, weitere Kauffälle aus der Stichprobe auszuschließen (Ausreißertest). In der Statistik ist der Ausschluss von Ausreißern in der Regel dann abzubrechen, wenn alle Werte innerhalb des Schwankungsintervalls liegen oder allenfalls marginale Unter- oder Überschreitungen bestehen.



### 3.4.5. Analyse der Einflussfaktoren

Wie im Abschnitt 3.4.2 dargelegt, bestehen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen der Vergleichskauffälle Abweichungen der Durchschnittswerte zum hier zu bewertenden Grundstück. Der Einfluss dieser Grundstücksmerkmale auf den Kaufpreis ist daher zu untersuchen. Ein Maß für den Grad des linearen Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen ist der Korrelationskoeffizient<sup>27</sup>.

In der folgenden Tabelle ist der Koeffizient zwischen den zu untersuchenden Merkmalen und den Kaufpreisen mit angegeben.

lfd. Nr.	Datum Vertrag	Landkreis	Gemeinde	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	angepasster Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	indexierter Kaufpreis [€]
2	06.2022	Börde	Eichenbarleben	800	50	1995	160	219.785
4	02.2023	Börde	Klein Ammensleben	720	40	2003	110	256.226
7	12.2023	Börde	Groß Ammensleben	520	45	1996	145	281.968
8	01.2024	Börde	Nordgermersleben	610	20	2000	158	271.897
10	10.2024	Börde	Dahlenwarsleben	930	30	1995	145	250.875
Korrelationskoeffizient zum Kaufpreis				-0,72	-0,43	0,31	-0,18	

Abb. 27: Korrelationsanalyse

Den stärksten Einfluss nimmt die Höhe der Grundstücksfläche ein. Dieser drückt sich in einem Korrelationskoeffizienten von -0,72 aus.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Der Korrelationskoeffizient wird mit der Funktion „Korrel“ eines Tabellenkalkulationsprogramms ermittelt. Der Wert von -0,56 ergibt sich beispielsweise aus den Zellwertbereichen „Grundstücksfläche“ und „Indexierter Kaufpreis“.

<sup>28</sup> Als Orientierung kann folgende Interpretation dienen:  
Korrelationskoeffizient 0,01 - 0,33: schwacher linearer Zusammenhang  
Korrelationskoeffizient 0,33 - 0,66: mittlerer linearer Zusammenhang  
Korrelationskoeffizient 0,66 - 0,99: starker linearer Zusammenhang  
Korrelationskoeffizient 1: direkter linearer Zusammenhang





Die folgende Grafik stellt die Werte im Einzelnen und den Zusammenhang dar.

Abb. 28: Regressionsfunktion

Aus der Grafik ist deutlich ersichtlich, dass mit größerer Grundstücksgröße auch ein Rückgang der Kaufpreise zu verzeichnen ist. Ebenfalls ist zu sehen, dass bei diesem Merkmal grundsätzlich von einer linearen Abhängigkeit ausgegangen werden kann.

Die Korrelationskoeffizienten der Wohnfläche und des Bodenrichtwerts liegen mit  $-0,18$  und  $0,31$  in einem Bereich, der bedeutet, dass hinsichtlich dieser Merkmale nahezu keine bzw. sehr geringe Abhängigkeit besteht – der Kaufpreis von diesen Faktoren somit nahezu unbeeinflusst ist. Somit sind diese Merkmale bei der weiteren Auswertung zu vernachlässigen.

Wie dargestellt, kann hinsichtlich der Grundstücksfläche grundsätzlich von einer linearen Abhängigkeit ausgegangen werden. Es ist daher möglich, den Zusammenhang über eine lineare Regression abzubilden. Dabei ist die Grundstücksgröße die unabhängige Variable, die auf die abhängige Variable, den Kaufpreis, einwirkt.

Die Regressionsgleichung stellt sich in allgemeiner Form wie folgt dar:

$$y = b \cdot x + e.$$

Die lineare Regression des Bodenrichtwertes mit dem Kaufpreis der vorliegenden Stichprobe aus der Kaufpreissammlung ergibt folgende Regressionsgleichung<sup>29</sup>:

$$y = -106,44 \cdot x + 332.364$$

<sup>29</sup> Die Ausweisung der Regressionsformel (einfache lineare Regression) erfolgt mit Hilfe eines Tabellenkalkulationsprogramms.



### 3.4.6. Vorläufiger direkter Vergleichswert

Über die Regressionsgleichung lässt sich nunmehr der Schätzwert für das hier zu bewertende Objekt berechnen. Der sich daraus ergebende vorläufige Vergleichswert ist in der folgenden Tabelle bei der hier zutreffenden Grundstücksgröße von 814 m<sup>2</sup> abgeleitet.

Grundstücksgröße	$b \cdot x$	814 · 106,44
Achsenabschnitt	+ e	+ 332.364
vorläufiger Vergleichswert	= y	= 245.722 €
vorläufiger Vergleichswert gerundet	= y	= 245.700 €

Abb. 29: Ermittlung vorläufiger Vergleichswert

### 3.4.7. Allgemeine Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind beim Vergleichswertverfahren automatisch berücksichtigt, weil die Kaufpreise unmittelbar am Markt erzielt worden sind. Die Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wurde aus den Kauffällen in obiger Regressionsfunktion berücksichtigt.

### 3.4.8. 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 (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind zu berücksichtigen:

#### **Baumängel und Instandhaltungsstau** (→ Abs. 2.4.8)

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Baumängel und/oder Bauschäden wurde mit ca. **29.300 €** (→ Abs. 2.4.8) bestimmt.

Weitere Grundstücksmerkmale, die einen über den hier gewählten Ansatz hinausgehenden Werteeinfluss darstellen, sind bei dem hier zu bewertenden Grundstück nicht zu erkennen.





### 3.4.9. Direkter Vergleichswert

Der direkte Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen direkten Vergleichswert unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und stellt sich für das hier zu bewertende Objekt wie folgt dar.

vorläufiger direkter Vergleichswert	= 245.700 €
marktangepasster vorläufiger direkter Vergleichswert	= 245.700 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= - 29.300 €
direkter Vergleichswert	= 216.400 €
<b>direkter Vergleichswert gerundet</b>	<b>= 216.000 €</b>

Abb. 30: Ermittlung Vergleichswert



### 3.5. Verkehrswert

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

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

Der **Verkehrswert** wird also aus dem **Sachwert** mit **188.000 €** abgeleitet, wobei die Marktlage durch die Marktanpassung berücksichtigt worden ist. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach meiner Einschätzung hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Daneben stellt der Markt Preisvergleiche an. Eine Abfrage vergleichbarer Kauffälle von freistehenden Einfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt ergab eine verwertbare Stichprobe von 5 Kauffällen. Aus den Daten konnte im Ergebnis einer eingehenden Untersuchung und Auswertung ein direkter **Vergleichswert** von **216.000 €** abgeleitet werden. Als einziges Gebäudemerkmal mit einem Flächenbezug stand die Wohnfläche der jeweiligen Wohnhäuser zur Verfügung. Es konnte nachgewiesen werden, dass die Kaufpreise nicht signifikant von diesem Merkmal abhängen. Eine starke Korrelation zeigte sich bei der Grundstücksgröße. Ein multipler Regressionsansatz im Vergleichswertverfahren hätte aufgrund der geringen Korrelation der anderen Grundstücksmerkmale bei insgesamt vergleichsweise hohen Variationskoeffizienten zu keinem aussagekräftigeren Ergebnis geführt. Aufgrund der relativ geringen Anzahl der Kauffälle in Verbindung mit der starken Abweichung der Kauffälle bei einem der wesentlichsten wertbeeinflussenden Merkmalen – der (Mikro)Lage (u. a. Lärmbelastung) – ist die Stichprobe für eine dezidierte Auswertung unter Berücksichtigung tiefergehender Einflussgrößen nicht geeignet. Gleichwohl können auch aufgrund des Stichprobenumfangs die Daten zur Überprüfung des im Sachwertverfahren ermittelten Grundstückswertes herangezogen werden. Der abgeleitete Vergleichswert bestätigt den Sachwert in der Größenordnung – bei einer Abweichung von ca. + 15 %, auch in Hinblick auf das geringe Bodenwertniveau aufgrund der Lärmbelastung des Bewertungsgrundstücks.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 wie folgt abgeleitet:

**Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und einem Carport  
bebauten Grundstückes,**

**Flur 5, Flurstück 59,**

**Haldensleber Straße 20 in 39343 Bornstedt**

**188.000 €**

(in Worten: einhundertachtundachtzigtausend Euro)





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

<b>Wohnflächenpreis</b>	188.000 € /	123 m <sup>2</sup>	<b>1.528 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenwertanteil</b>	16.300 € /	188.000 €	<b>8,7 %</b>

Abb. 31: Ermittlung Vergleichsfaktoren

Zur **Plausibilitätsprüfung** (gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV) wird die aktuelle **Angebotspreissituation** des **regionalen Immobilienmarktes** betrachtet. Danach werden zum Stichtag in Bornstedt respektive der unmittelbaren Umgebung bzw. der Gemeinde Hohe Börde bei den verschiedenen Immobilienportalen (ImmoScout24, Immowelt, Kleinanzeigen usw.) die folgenden Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäuser angeboten, die mit dem Bewertungsobjekt im weitesten Sinne vergleichbar sind.

Nr.	Preis	Wohnfläche	Wohnflächenpreis	Ausstattung	Lage	Baujahr	Grundstücksgröße	Garage
1	349.000	231	1.511	mittel	einfach/mittel	1999	803	1
2	299.000	142	2.106	mittel	einfach/mittel	1999	906	2
Median	324.000	187	<b>1.808</b>	mittel	einfach/mittel	1999	755	2
Mittel	324.000	187	<b>1.808</b>	mittel	einfach/mittel	1999	755	2
MIN	299.000	142	1.511	mittel	einfach/mittel	1999	803	1
MAX	349.000	231	2.106	mittel	einfach/mittel	1999	906	2

Abb. 32: Angebotspreise

Die **(Angebots)Vergleichspreise** betragen im Median ca. 1.808 €/m<sup>2</sup> bei einer **Spanne von 1.511 €/m<sup>2</sup> bis 2.106 €/m<sup>2</sup>**. Der aus dem Verkehrswert abgeleitete **Wohnflächenpreis von 1.528 €/m<sup>2</sup>** befindet sich am unteren Ende dieser Spanne. Dies ist u.a. aus den folgenden Gründen plausibel:

- Erfahrungsgemäß werden Angebotspreise i. d. R. noch nachverhandelt und führen zu einem etwas niedrigeren tatsächlichen (Ver)Kaufpreis, der bis zu 20 % unter dem ursprünglichen Angebotspreis liegen kann.
- Das Bewertungsobjekt stellt sich augenscheinlich in einem schlechteren Zustand dar, als alle o. a. vermarkteten Angebotsobjekte, was zu einem zusätzlichen (Risiko)Abschlag führt.

Vor diesem Hintergrund erscheinen der abgeleitete Wohnflächenpreis respektive der Verkehrswert plausibel.

Die AVIV Germany GmbH als Betreiber von [immowelt.de](https://www.immowelt.de) weist für **Bornstedt** eine Angebotspreisspanne von 570 €/m<sup>2</sup> bis 2.257 €/m<sup>2</sup> - im Durchschnitt **1.425 €/m<sup>2</sup>** - für Einfamilienhäuser aus.<sup>30</sup> Auch diese Angaben stützen bei Beachtung der zuvor genannten Besonderheiten beim Umgang mit Angebotspreisen den zuvor ermittelten **Wohnflächenpreis von 1.528 €/m<sup>2</sup>**.

<sup>30</sup> [https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bornstedt-b-haldensleben?m=price\\_map\\_city\\_map\\_price\\_map\\_neighborhood](https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bornstedt-b-haldensleben?m=price_map_city_map_price_map_neighborhood)



Der **Gutachterausschuss** veröffentlicht in seinem Dashboard<sup>31</sup> für **2024** einen mittleren Vergleichspreis von **1.380 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einem Baujahr ab 1991 in Dorflagen im Landkreis Börde.

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

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

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

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

Bitterfeld-Wolfen, den 14.10.2025

SV Dipl.-Ing. (FH) Marco Seidler



Signiert von MARCO SEIDLER  
am 15.10.2025



<sup>31</sup> <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/portal4arcgis/apps/dashboards/Doc339b6013c43788c98c923fa6f3>

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





## 4. Literatur und Rechtsgrundlagen

### Literaturverzeichnis

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

### Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 03.07.2023
<b>BauO LSA</b>	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.2005, zuletzt geändert am 10.12.2010
<b>ImmoWertV</b>	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 - in Kraft getreten am 01.01.2022
<b>ImmoWertA</b>	Muster - Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise) - Verabschiedung vom 20.09.2023 und veröffentlicht am 21.09.2023
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.02.2002, zuletzt geändert am 07.04.2025
<b>ZVG</b>	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i.d.F. der Bekanntma-chung vom 24.03.1897, zuletzt geändert am 24.10.2024
<b>GEG</b>	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023, in Kraft am 01.10.2024
<b>II. BV</b>	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 23. 11.2007
<b>WoFlV</b>	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) i.d.F. der Bekannt-machung vom 25.11.2003, in Kraft seit 01.01.2004
<b>DIN 277</b>	Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau vom August 2021
<b>DIN 283</b>	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
<b>VermGeoG LSA</b>	Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.2004, zuletzt am 07.07.2020



## Anlage 1 - Wohn-/Nutzflächenberechnung

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

Raumbezeichnung	Anrechnung	Wohnfläche = (Länge x Breite) x Anrechnung		
		Länge [m]	Breite [m]	WFL [m²]
Wohnzimmer (EG)	100 %	8,27	4,03	33,33
Küche (EG)	100 %	4,02	2,72	10,93
Dusche/WC (EG)	100 %	2,76	2,30	6,35
Abstellraum (EG)	100 %	2,34	1,15	2,69
Flur (EG)	100 %	4,02	2,72	10,93
Wohnraum 2 (DG)	100 %	3,77	3,63	13,69
	100 %	-1,06	1,03	-1,09
	50 %	-3,63	1,00	-1,82
Wohnraum 3 (DG)	100 %	4,53	3,78	17,12
	100 %	-0,97	0,48	-0,47
	50 %	-4,53	1,00	-2,27
Wohnraum 4 (DG)	100 %	3,81	3,65	13,91
	50 %	-3,81	1,00	-1,91
Bad/WC (DG)	100 %	3,21	2,30	7,38
	100 %	-0,77	0,38	-0,29
	50 %	-2,30	0,50	-0,58
Flur (DG)	100 %	3,37	2,08	7,01
	100 %	-2,97	1,22	-3,62
	100 %	2,07	0,73	1,51
	50 %	2,20	1,26	1,39
Terrasse (EG)	25 %	8,05	4,20	8,45
				122,66

<b>Wohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>123 m²</b>
-------------------	------------	---------------

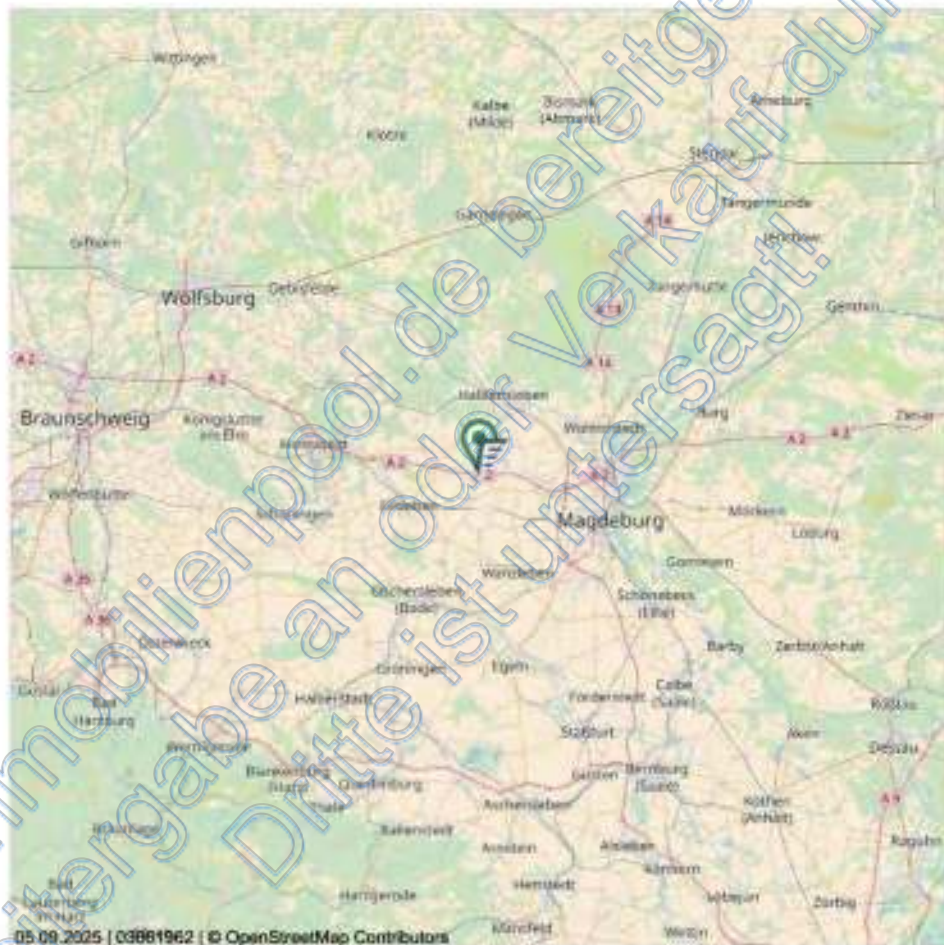




## Anlage 2 - Übersichtskarte

### Übersichtskarte on-geo

39343 Bornstedt b Haldensleben, Haldensleber Straße (Bornstedt) 20



05.09.2025 | 03861962 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

80.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 3.0 verfügbar.  
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Raumordnung und zur überörtlichen Verkehrsstruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:100.000 bis 1:600.000 angeboten.

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

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

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitglieder Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03861962 vom 05.09.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1



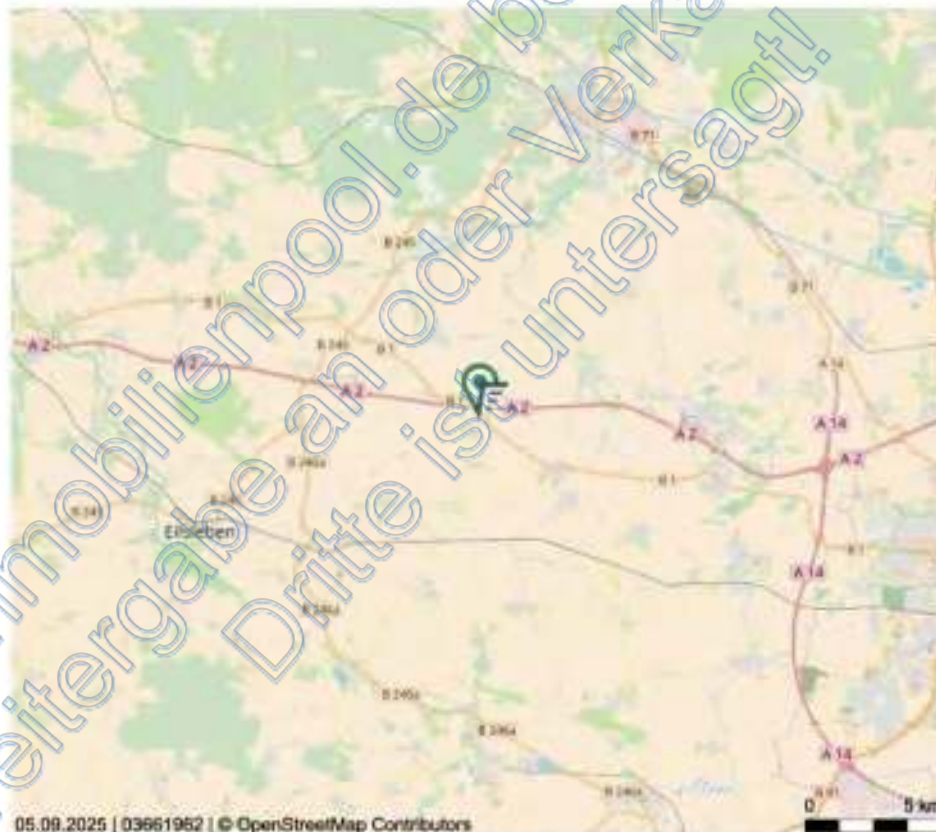
## Anlage 3 - Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

### Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

39343 Bornstedt b Haldensleben, Haldensleber Straße (Bornstedt) 20



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bornstedt (0,6 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ochtmarleben (4,8 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Wolfsburg (47,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Airport Magdeburg-Cochstedt International (36,1 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Magdeburg (20,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Wanzleben-Börde, Stadt (10,9 km)



05.09.2025 | 03661962 | © OpenStreetMap Contributors

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

**Datenquellen**  
Infrastrukturinformationen: diversen Mapping-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

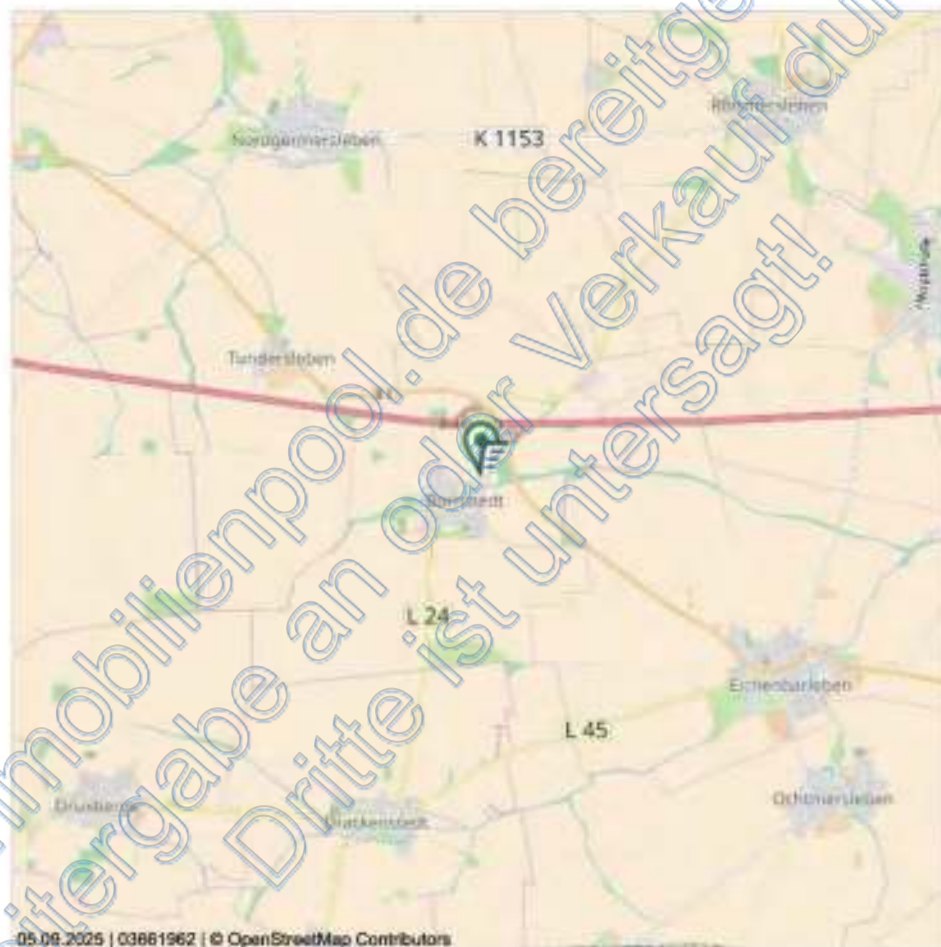




## Anlage 4 - Regionalkarte

### Regionalkarte on-geo

39343 Bornstedt b Haldensleben, Haldensleber Straße (Bornstedt) 20



05.09.2025 | 03661962 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000  
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

1.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 3.0 verfügbar.  
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächenzuteilung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

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

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

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitglieder Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03661962 vom 05.09.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1



## Anlage 5 - Stadtplan

### Stadtplan on-geo

39343 Bornstedt b Haldensleben, Haldensleber Straße (Bornstedt) 20



05.09.2025 | 03661962 | © OpenStreetMap Contributors  
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

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

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

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

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitglieder Stand: 2024







## Anlage 7 - Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



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

### Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

integriertes Geobasisprodukt  
Darstellung 1:1000  
LK mit Orthophoto  
Erstellt am 05.05.2025  
Aktualität der Daten: 03.05.2025

Flurstück: 65  
Flur: 5  
Gemarkung: Bornstedt

Gemeinde: Hohe Börde  
Kreis: Börde

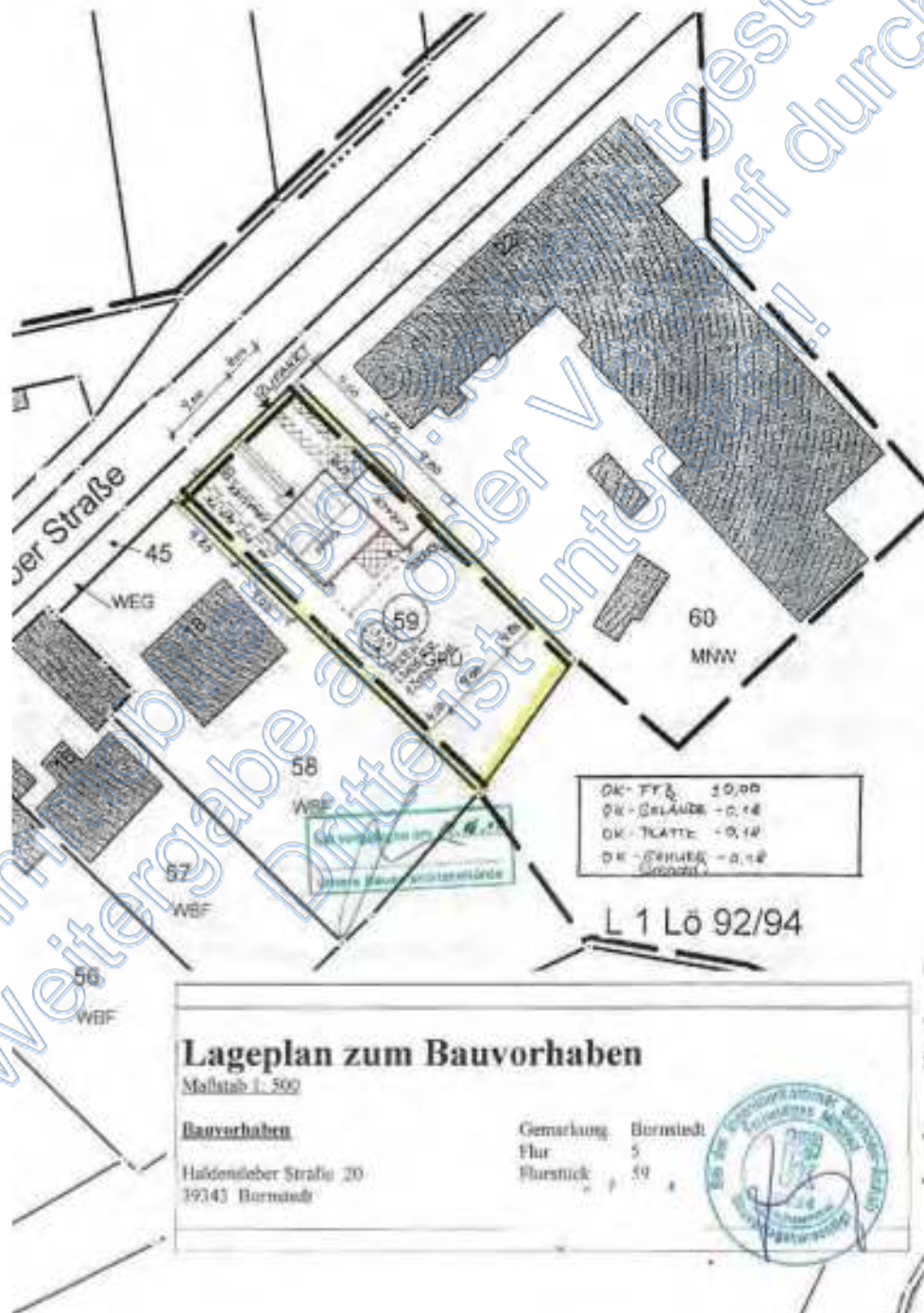




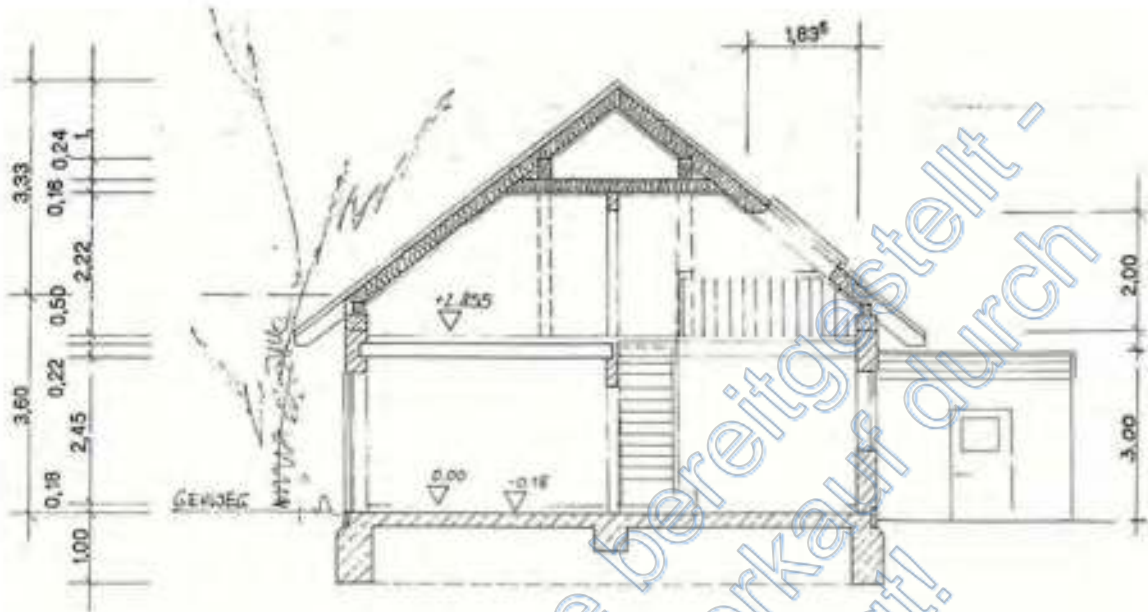


## Anlage 8 - Lageplan, Grundrisskizzen und Gebäudeschnitt

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

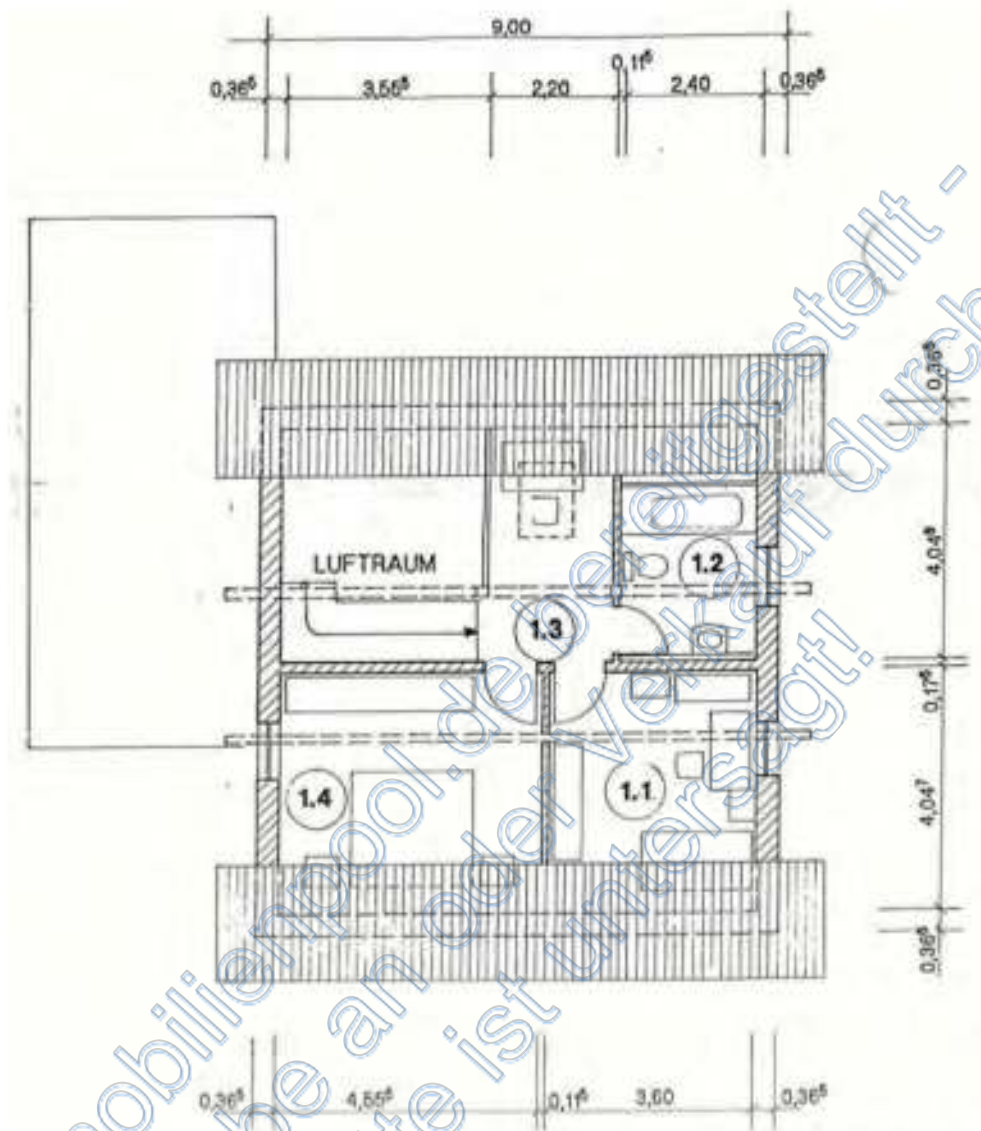


Lageplan

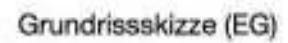


Gebäudeschnitt





Grundrisssskizze (DG)







## Anlage 9 - Naturgefahrenanalyse

**K&A** Köln, Assekuranz Agentur  
Ein Unternehmen der **ERGO**

### K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

**Standort:** 39343 Bornstedt b Haldensleben Haldensleber Straße (Bornstedt) 20 39343  
Bornstedt b Haldensleben Haldensleber Straße (Bornstedt) 20  
**Vulnerabilität<sup>1</sup>:** EFH/ZFH, ohne Keller, 1 bis 3 Etagen

- <sup>1</sup>**Vulnerabilität** Bezeichnet die Objekt-, die Gebäudart- bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.
- <sup>2</sup>**Schutzziel** Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Dösch oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.® geschätzt wurde, „-“ bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.
- <sup>3</sup>**Risiko (%p.a.)** Anteil des Gesamtverlustes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.
- <sup>4</sup>**WKP** Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.
- <sup>5</sup>**PML (% / WE)** Probable Maximum Loss / wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtverlustes (gegründet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).
- <sup>6</sup>**Starkregen** Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.
- <sup>7</sup> Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

#### Wichtigster Hinweis:

Die im K.A.R.L.® ermittelten Risiko- und Gefährdungsstufungen stützen sich auf öffentlich verfügbare geologische, geographische und meteorologische Daten sowie auf die im Vorfeld durchgeführten, vorläufigen Untersuchungen und sind als grobe Orientierungshilfe zu verstehen. Sie sind nicht als verbindliche Grundlage für Entscheidungen zu verwenden und können durch weitere Untersuchungen und Daten ergänzt werden. Die Ergebnisse der Analyse sind nur für den Zweck der Risikoprüfung gültig und können durch weitere Untersuchungen und Daten ergänzt werden.

Informationen über Schadenereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Dabei ist geschätzt, dass sich die Faktoren der Schadenereignisse der Vergangenheit nicht durch die eingesetzten Rechenmodelle abbilden lassen und nicht durch die öffentlich verfügbare und vorläufige Erhebung von Schadenereignissen (z.B. Schadensmeldungen oder Versicherungsdaten) abbildbar sind. Die im K.A.R.L.® ermittelten Risiko- und Gefährdungsstufungen sind daher als grobe Orientierungshilfe zu verstehen und können durch weitere Untersuchungen und Daten ergänzt werden.

Die hier abgegebenen Rechenresultate beruhen auf den im K.A.R.L.® integrierten Rechenprogrammen. Die Rechenprogramme sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefährdung durch ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unvorhersehbar Schadenereignisse eintreten können.







## Anlage 11 - Fotodokumentation

Der zum Ortstermin anwesende (Mit)Eigentümer gestattete mir Innen- und Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes anzufertigen bzw. zu veröffentlichen.



**Bild 1:** Einfamilienhaus mit Carport (Straßenansicht)



**Bild 2:** Umgebungsansicht  
„Haldensleber Straße“



**Bild 3:** Umgebungsansicht  
„Haldensleber Straße“



**Bild 4:** Zugang- und Zufahrtsbereich zum Grundstück



**Bild 5:** Carport





**Bild 6:** Einfamilienhaus  
(Traufansicht)



**Bild 7:** Einfamilienhaus  
(Giebelansicht) mit Algen-  
befall im Fassadenbereich



**Bild 8:** Wärmepumpe



**Bild 9:** Einfamilienhaus



**Bild 10:** Terrasse



**Bild 11:** rückwärtiger Zugangsbereich zum Einfamilienhaus





**Bild 12:** Einfamilienhaus  
(rückwärtige Ansicht)



**Bild 13:** rückwärtiger  
Grundstücksbereich (Gar-  
ten-/Grünfläche)



**Bild 14:** Geräteschuppen



**Bild 15:** Feuchte- und Substanzschäden im Bereich der Traufverkleidung aus Holz



**Bild 16:** Feuchte- und Substanzschäden im Bereich der Traufverkleidung aus Holz



**Bild 17:** beispielhafte Beschädigung der Einbauleuchten im Dachkastenbereich





**Bild 18:** partielle Moosbildung im Bereich der Dachziegel



**Bild 19:** Hauseingangstür



**Bild 20:** Flur (EG)

**Bild 21:** Geschosstreppe  
zum Dachgeschoss (DG)





**Bild 22:** Flur (DG)

**Bild 23:** Rissbildung im  
Wand- und Deckenbereich

**Bild 24:** Rissbildung im  
Wand- und Deckenbereich



**Bild 25:** Küche (EG)



**Bild 26:** Küche (EG)

**Bild 27:** Feuchte- und Substanzschäden im Wandbereich





**Bild 28:** Wohnzimmer (EG)

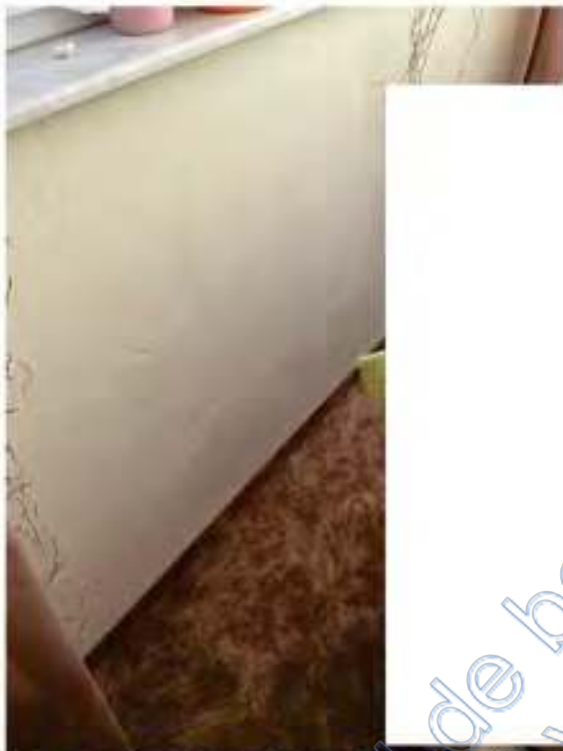
**Bild 29:** Wohnzimmer (EG)



**Bild 30:** Rissbildung im  
Wand- und Deckenbereich  
(EG)

**Bild 31:** Rissbildung im  
Wand- und Deckenbereich





**Bild 32:** partiell unfertige  
Wandoberfläche



**Bild 33:** nicht fertiggestell-  
ter Anschluss Terrassentür



**Bild 34:** beschädigter Zuggurt Außenjalousie

**Bild 35:** Dusche/WC (EG)





**Bild 36:** Dusche/WC (EG)



**Bild 37:** Dusche/WC (EG)



**Bild 38:** Feuchte- und Substanzschäden im Bereich der Duschtasse



**Bild 39:** Hausanschlussraum (HAR)





**Bild 40:** HAR



**Bild 41:** Elektroanschluss/-  
verteilung (EG)



**Bild 42:** Durchlauferhitzer  
(EG)



**Bild 43:** unfertige Wand-/  
Deckenoberfläche





**Bild 44:** unfertige Wand-/  
Deckenoberfläche



**Bild 45:** Flur (DG)



**Bild 46:** Flur (DG)



**Bild 47:** Bad/WC (DG)





**Bild 48:** Bad/WC (DG)



**Bild 49:** Wohnraum 1 (DG)



**Bild 50:** Rissbildung im  
Wand- und Deckenbereich



**Bild 51:** Wohnraum 2 (DG)

**Bild 52:** Rissbildung im  
Wandbereich





**Bild 53:** Feuchte- und Substanzschäden im Fensterlaibungsbereich



**Bild 54:** Wohnraum 3 (DG)



**Bild 55:** Rissbildung im Wand- und Deckenbereich



**Bild 56:** Spitzboden



**Bild 57:** Spitzboden