

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Haldensleben
Abt. Zwangsversteigerung
Postfach 100151

39331 Haldensleben

Geschäftszeichen: 9 K 54/25

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 -HypZert (S)-

Wuster Straße 94
14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63
E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 23.04.2026
Az: GA 015/2026 – Sta

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück in**
39359 Oebisfelde-Weferlingen OT Etingen, Keindorfer Str. 19
sowie weitere Grundstücke



Die **Verkehrswerte** wurden zum Stichtag 30.03.2026 ermittelt mit rd.

lfd. Nr. 1 des Grundbuchs Grundstück A (Flst. 254/93)	9.500,00 €
lfd. Nr. 2 des Grundbuchs Grundstück B (Flst. 255/96)	3.000,00 €
lfd. Nr. 3 des Grundbuchs Grundstück C (Flst. 256/95)	90.000,00 €

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Ergebnisübersicht Einzelausgebote	5
1.6	Ergebnisübersicht Gesamtausgebot	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
2.9	Folgenutzung	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	15
3.2	Gebäudebeschreibung	15
3.3	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswertes der Einzelgrundstücke	18
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	18
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Flst. 254/93 - Baulandreserve)	18
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.2	Bodenwertermittlung	19
4.2.3	Vergleichswertermittlung	20
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks A (Flst. 254/93 - Baulandreserve)	20
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Flst. 255/96 - Grünland)	21
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3.2	Bodenwertermittlung	21
4.3.3	Vergleichswertermittlung	21
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B (Flst. 255/96 - Grünland)	22
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus)	23
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.4.2	Bodenwertermittlung	23
4.4.3	Sachwertermittlung Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.4.4	Wert des Teilgrundstücks C (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus)	32
4.5	Verkehrswert (Summe der Einzelgrundstücke)	32
5	Ermittlung des Verkehrswerts als Gesamtgrundstück „Gesamtwert“	34
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	34
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück D (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus + Flst. 254/93)	34
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	34
5.2.2	Bodenwertermittlung	35
5.2.3	Sachwertermittlung	37
5.2.4	Wert des Teilgrundstücks D (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus + Flst. 254/93)	38
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Flst. 255/96 - Grünland)	38
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	38
5.3.2	Bodenwertermittlung	38
5.3.3	Vergleichswertermittlung	39
5.3.4	Wert des Teilgrundstücks B (Flst. 255/96 - Grünland)	39
5.4	Verkehrswert (Gesamtausgebot)	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
7	Verzeichnis der Anlagen	44
8	Anlagen	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück A (Flst. 254/93) unbebaut (Baulandreserve)
Grundstück B (Flst. 255/96) unbebaut, Grünland
Grundstück C (Flst. 256/95) bebaut mit einem EFH und Nebengelass

Objektadresse: 39359 Oebisfelde-Weferlingen OT Etingen
Keindorfer Str. 19

Grundstücksübersicht:

GB von Etingen Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe [m²]
753	1	5	245/93	635
753	2	5	255/96	2484
753	3	5	256/95	866

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Haldensleben
Postfach 100151
39331 Haldensleben

Auftrag vom 07.01.2026

Eigentümer: und (dem Gericht bekannt)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachten-
erstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrs-
wertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung
durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG
bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand
zum Tag der Ortsbesichtigung am 30.03.2026 durchgeführt.

Qualitätsstichtag: 30.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung/Teilnehmer: 30.03.2026
Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die
Sachverständige fristgerecht informiert.
Es war ausschließlich die Eigentümerin mit sowie die
Sachverständige zugegen.

Umfang der Besichtigung: Die Grundstücke konnten in vollem Umfang besichtigt werden.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

a) ob Mieter oder Pächter vorhanden sind

Es sind **keine** Mieter oder Pächter vorhanden.

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

Beim Ortstermin wurde **kein** Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob Zubehör vorhanden ist, das von der Sachverständigen nicht mit geschätzt wurde (Art und Umfang)

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör festgestellt.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde in den zugänglichen Bereichen der Gebäude nicht festgestellt. Er kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

e) ob baubehördliche Beschränkungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

f) ob evtl. Überbauten bestehen

Laut Liegenschaftskarte besteht ein geringfügiger Überbau durch das Werkstattgebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze auf das Flurstück 261/86. Bei dem überbauten Grundstück handelt es sich um ein Grundstück der Stadt Oebisfelde, gebucht im Grundbuch von Etingen Blatt 538 an der öffentlichen Straße.

An der südlichen Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks (Flurstück 256/95) überbaut ein auffälliger massiver Schuppen das südliche angrenzende Flurstück 255/96 (Grünland). Es handelt sich um einen Eigengrenzüberbau.

g) ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist

Eine Gebäudeversicherung ist nicht vorhanden.

h) ob ein Energieausweis vorliegt

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

i) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. (vgl. Anlage 5)

j) bei Erbbaurechten ist der Wert der **Erbbauzinsreallast** anzugeben

Es handelt sich nicht um ein Erbbaurecht.

Besonderheiten Zwangsversteigerung

Im Gutachten sind die versteigerungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt. Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches sind auftragsgemäß nicht wertmindernd berücksichtigt.

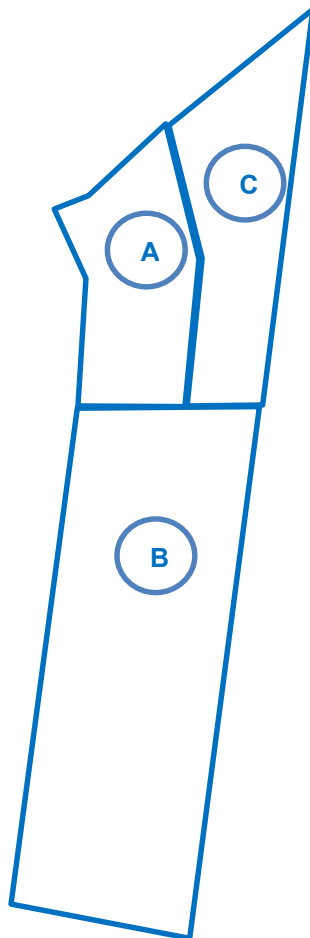
1.5 Ergebnisübersicht Einzelausgebote

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden auftragsgemäß die **Einzelwerte** wie folgt ausgewiesen.

Einzelwert	GB-Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück		Verkehrswert
A	753	1	5	254/93	unbebaut	9.500 €
B	753	2	5	255/96	unbebaut	3.000 €
C	753	3	5	256/95	bebaut	90.000 €
Summe der Einzelwerte:						102.500 €

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Hinweis: keine Liegenschaftskarte in der Internetausgabe!



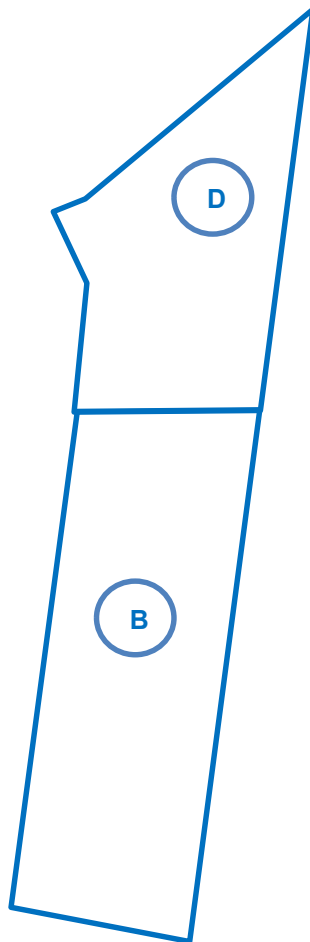
1.6 Ergebnisübersicht Gesamtausgebot

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden auftragsgemäß die **Einzelwerte** wie folgt ausgewiesen.

Einzelwert	GB-Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück		Verkehrswert
D	753	1 u. 3	5	254/93 u. 256/95	bebaut	93.000 €
B	753	2	5	255/96	unbebaut	3.000 €
				Summe der Einzelwerte:		96.000 €

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Hinweis: keine Liegenschaftskarte in der Internetfassung!



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

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

Der Landkreis Börde ist am 1. Juli 2007 entstanden. Der Landtag von Sachsen-Anhalt hatte per Gesetz beschlossen, dass die Altkreise Bördekreis und Ohrekreis fusionieren.

Der Landkreis Börde hat sich nachhaltig als Wirtschaftsstandort etabliert. Unternehmen finden hier eine solide Basis für ihr unternehmerisches Handeln vor. Die Städte und Gemeinden haben Gewerbe- und Industriegebiete erschlossen, die bereits gut ausgelastet sind. Viele kleine und mittelständische Handwerks-, Dienstleistungs-, Handels- und Industriebetriebe sind Arbeitgeber für die Menschen der Region.

Die Bundesautobahnen A2 und A14, der Mittellandkanal, ein gut ausgebautes Bahnstreckennetz sowie die Nähe zu den Flughäfen Berlin, Hannover und Leipzig bilden eine vielseitige Infrastruktur. Die kurzen Wege zu den Technologiezentren Braunschweig und Magdeburg, mit wissenschaftlichen Einrichtungen und Schnittstellen zu den großen Automobilherstellern, reflektieren auf den Wirtschaftsstandort.

Wirtschaftszweige mit überregionaler Bedeutung finden sich im gesamten Kreisgebiet. Gehaltvolle Elemente enthält im Landkreis Börde nicht nur der Boden, der zu den besten in Deutschland zählt und das Ernährungsgewerbe zur umsatzstärksten Branche im Land Sachsen-Anhalt macht, sondern durch seine natürlichen Vorkommen auch die Glas-, Keramik- und Baustoffindustrie begünstigt.

Die soziale Infrastruktur mit wertvollen Bildungsmöglichkeiten, modernen Sport- und Freizeitangeboten und vielseitiger Kultur mit Geschichte und reizvollen Naturerlebnissen spielt ebenfalls eine bedeutsame Rolle. (Quelle: Homepage des Landkreises)

Im Landkreis Börde mit einer Fläche von 2.367,15 km² leben ca. 168.000 Einwohner (31.12.2024). Die Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

Quelle: www.lkjL.de, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl: Die Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen liegt im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt und befindet sich ca. 30 km nordwestlich von Magdeburg bzw. rd. 90 km westlich von Berlin.

Oebisfelde-Weferlingen trägt den Status einer Einheitsgemeinde und beherbergt rd. 13.000 Einwohner (Stand:

31.12.2024). Die Stadt übernimmt innerhalb der Planungsregion die Funktion eines Grundzentrums mit ländlichem Charakter. Die Bevölkerung von Oebisfelde-Weferlingen hat sich in den letzten Jahren rückläufig entwickelt.

Der Landkreis Börde verzeichnet eine vergleichsweise günstige Arbeitsmarktsituation für Sachsen-Anhalt. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Börde beträgt aktuell 6,0% (Stand: März 2025) und liegt damit unter dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt (8,3%) sowie deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Die Wirtschaftsstruktur von Oebisfelde-Weferlingen wird geprägt durch:

Landwirtschaft und ländliche Strukturen
Mittelständische Handwerksbetriebe
Einzelhandel und Dienstleistungen für die lokale Versorgung
Pendlerbeziehungen in Richtung Magdeburg, Wolfsburg und Braunschweig

Die Stadt weist einen Pendlersaldo von Auspendlern auf, was auf eine Funktion als Wohnstandort mit Arbeitsplatzangebot in den umliegenden Zentren hindeutet.

Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen für den Landkreis Börde einen Kaufkraftindex von 93,9 Punkten (Stand: 2025), welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Die Kaufkraft pro Kopf beträgt im Landkreis Börde rd. 28.672 Euro/Jahr (Bundesdurchschnitt: ca. 30.570 Euro).

Gemäß dem Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird für Oebisfelde-Weferlingen bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungsdefizit prognostiziert. Die Bertelsmann Stiftung klassifiziert die Stadt im Rahmen der Kommumentypisierung als Typ 4: Kommunen mit starker Alterung und wirtschaftlichen Herausforderungen.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Landkreis Börde als Makrostandort ein durchwachsendes Entwicklungsprofil attestiert. Der Landkreis Börde belegt im ostdeutschen Vergleich einen vorderen Platz, liegt jedoch im bundesweiten Ranking im unteren Mittelfeld.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Oebisfelde-Weferlingen ist über die Bundesstraße B 188 (Ortsumfahrung Oebisfelde) sowie die Bundesstraße B 244 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Die vom Objektstandort in Etingen ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A2 (Berlin – Hannover – Dortmund – Oberhausen) liegt rd. 10 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Helmstedt-West“ (AS 61). Über diese Verbindung besteht eine direkte Anbindung an die Metropolregionen Hannover (ca. 100 km westlich) und Magdeburg (ca. 55 km östlich).

Die Bundesstraße B 188 verbindet Oebisfelde in westlicher

Richtung mit Wolfsburg (ca. 18 km) und in östlicher Richtung mit Haldensleben und Magdeburg.
Die B 244 führt von Helmstedt über Oebisfelde nach Norden.

In Etingen befindet sich eine Bushaltestelle mit Anbindung an den regionalen Busverkehr des Landkreises Börde. An der Haltestelle „Etingen, Oebisfelde-Weferlingen“ verkehren die Buslinien 632, 640 und LT 632 (marego Verkehrsverbund) mit Verbindungen nach Oebisfelde, umliegenden Ortsteilen und Anschluss an den Bahnhof Oebisfelde.

Die Taktung im ländlichen Raum ist als eingeschränkt zu bewerten; der ÖPNV dient primär der Schülerbeförderung und Grundversorgung.

Eine gute Anbindung an den Schienenverkehr besteht über den ca. 6 km entfernten Bahnhof Oebisfelde. Dieser wird von folgenden Regionalverkehrslinien bedient:

RE 6: Wolfsburg – Oebisfelde – Haldensleben – Magdeburg
RB 35: Wolfsburg – Oebisfelde – Gardelegen – Stendal

Der Bahnhof Oebisfelde ermöglicht regelmäßige Verbindungen nach Wolfsburg (ca. 8 Min. Fahrtzeit) und Magdeburg (ca. 30-40 Min. Fahrtzeit). In Wolfsburg besteht Anschluss an das ICE-Netz auf der Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin – Hannover – Ruhrgebiet.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen:

Ca. 14 km zum ICE-Bahnhof Wolfsburg (Hauptbahnhof)
Ca. 55 km zum Hauptbahnhof Magdeburg (IC/ICE-Anschluss)
Ca. 88 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Hannover Airport“ (HAJ)
Ca. 141 km zum Flughafen Leipzig/Halle (LEJ)
Ca. 170 km zum Flughafen Berlin-Brandenburg (BER)

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt für den Objektstandort Etingen eine befriedigende bis gute Verkehrsinfrastruktur vor. Die Lage im ländlichen Raum wird durch die Nähe zur Autobahn A2 (ca. 10 km) und zum ICE-Bahnhof Wolfsburg (ca. 14 km) sowie die direkte Regionalbahnanbindung über Oebisfelde teilweise kompensiert.

Für die tägliche Mobilität ist jedoch ein eigener PKW nahezu unverzichtbar, da der ÖPNV im Ortsteil Etingen nur eingeschränkte Taktung bietet. Die verkehrsgünstige Lage zwischen den Zentren Wolfsburg, Magdeburg und Braunschweig stellt jedoch einen positiven Standortfaktor dar, insbesondere für Berufspendler.

Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil „Etingen“, ca. 6 km südlich des Stadtzentrums von Oebisfelde-Weferlingen.

Etingen ist ein kleines, ländlich geprägtes Dorf mit rd. 480

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Einwohnern (Stand: 31.08.2021) und einer Bevölkerungsdichte von ca. 28 Einwohnern/km².

Der Ort liegt am südlichen Rand des Naturparks Drömling in der Altmark und weist einen typisch dörflichen Charakter auf.

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und halboffener Bauweise aus. Die Keindorfer Straße ist eine innerörtliche Anliegerstraße mit ruhigem Wohncharakter. Die Bebauung besteht vorwiegend aus älteren Wohngebäuden mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie einzelnen moderneren Einfamilienhäusern.

Etingen liegt an der Landesstraße L 20 (Oebisfelde – Calvörde). Zur Bundesstraße B 188 sind es in östlicher Richtung ca. 6 km nach Oebisfelde.

Als kleines Grundzentrum im ländlichen Raum profitiert Oebisfelde-Weferlingen von einer grundlegenden Versorgungsinfrastruktur, die jedoch primär im Hauptort Oebisfelde konzentriert ist.

In Etingen selbst befinden sich:

- Kindertagesstätte „Mühlenstrolche“ (Keindorfer Str. 4)
- Freiwillige Feuerwehr Etingen (Keindorfer Str. 10)
- Einzelne Kleinbetriebe und Handwerksbetriebe

Die Versorgung des periodischen Bedarfs ist im Ortsteil Etingen nicht gegeben. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 6 km entfernten Oebisfelde.

Im Ortsteil Etingen befindet sich eine Kindertagesstätte. Schulen sind im Hauptort Oebisfelde sowie in Weferlingen verfügbar:

Grundschule Oebisfelde (ca. 6 km entfernt)
Grundschule Weferlingen (ca. 8 km entfernt)
Weiterführende Schulen in Oebisfelde, Haldensleben,
Wolfsburg

Die ärztliche Primärversorgung ist in Etingen nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Haus- und Fachärzte befinden sich in Oebisfelde (ca. 6 km).

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der geringen Verkehrsdichte als unkritisch zu bewerten. Anwohner verfügen in der Regel über eigene Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücken.

Das Bewertungsobjekt verfügt über ausreichend Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Die Lage eignet sich primär für Selbstnutzer mit eigenem PKW, die die Ruhe und Naturverbundenheit des ländlichen Raums schätzen. Die Lage kann als einfache Wohnlage bezeichnet werden.

Beeinträchtigungen:

Während der Besichtigung wurden keine Beeinträchtigungen (Immissionen) festgestellt.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Flurstück 254/93

unregelmäßig geschnitten
Straßenbreite ca. 22 m
mittlere Grundstückstiefe ca. 37 m
Grundstücksgröße: 635 m²

Hinweis: an der schmalsten Stelle ist das Grundstück 18 m breit, eine Bebauung z.B. mit einem Einfamilienhaus ist möglich.

Flurstück 255/96

regelmäßig geschnitten
mittlere Breite ca. 30 m
mittlere Grundstückstiefe ca. 82 m
Grundstücksgröße: 2.484 m²

Flurstück 256/95

unregelmäßig geschnitten
Straßenbreite ca. 30 m
mittlere Grundstückstiefe ca. 55 m
Grundstücksgröße: 866 m²

Topografie:

eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Straße

Straßenausbau:

ausgebaut
Fahrbahn aus Bitumen, Gehweg vorhanden; Parkflächen nicht angelegt, Straßenbeleuchtung vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung Gas,
Abwasserkanal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung der Gebäude zur öffentlichen Straße (mit
lichem Überbau durch das Werkstattgebäude)
Grenzbebauung durch das hintere abrisssreife Nebengebäude,
siehe Liegenschaftskarte

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.02.2026 durch den
Landkreis Börde liegen für die Bewertungsgrundstücke keine
Eintragungen im Altlastenkataster als Verdachtsfläche im Sinne
des § 2 BBodSchG vor (vgl. Anlage 5, Auskünfte).

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom
22.10.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Etingen Blatt 753 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: das Insolvenzvermögen ist eröffnet

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen. Insofern sind die diesbezüglichen Aussagen nur informativ. Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (lastenfrei).

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Börde vom 12.02.2026 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde vom 11.02.2026 sind derzeit bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften keine Eigenschaften eines Kulturdenkmals im Sinne des § 2 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 in der zurzeit geltenden Fassung festgestellt worden und sie unterliegen somit diesbezüglich nicht dem Schutz dieses Gesetzes.

Bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden wird auf die Meldepflicht hingewiesen (vgl. Auskunft Anlage 5 des Gutachtens).

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Entsprechend schriftlicher Auskunft des Amtes für Bau- und Ordnungswesen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen befindet sich die Grundstücke A und C im rechtskräftigen Flächennutzungsplan innerhalb einer als Dorfgebiet MD (BauNVO) dargestellten Fläche. Das Grundstück B (Grünland) liegt im Außenbereich (vgl. Anlage 5, Auskünfte).
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Entsprechend o.g. Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vom 12.02.2026 ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Baubehördliche Beanstandungen

Entsprechend Auskunft des Landkreises vom 19.04.2026 liegen keine baubehördliche Beanstandungen vor.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft.

Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	<u>Flurstück 254/93</u> baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV) <u>Flurstück 255/96</u> Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV) <u>Flurstück 256/95</u> Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Nach Auskunft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vom 12.02.2026 sind keine Beiträge nach dem KAG-LSA bzw. BauGB offen oder anhängig. In der Wertermittlung wird auf einen erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Zustand abgestellt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Grundstück A (Flurstück 254/93):

Bei dem unbebauten Grundstück, welches an einer öffentlichen Straße liegt, handelt es sich um ein Grundstück, welches grundsätzlich bebaubar ist (Innenbereich § 34 BauGB). Am Bewertungsstichtag stellt es sich als ungenutzt dar.

Grundstück B (Flurstück 255/96):

Das unbebaute Flurstück liegt im Außenbereich und ist unbebaut. Es handelt sich um eine Grünfläche (Wiese) mit wenigen Bäumen (Kiefer, Obstbäume) und einigen Sträuchern. Am Bewertungsstichtag stellt es sich als ungenutzt dar.

Grundstück C (Flurstück 256/95):

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einem Werkstattgebäude, Stall und Schuppen sowie einer Überdachung bebaut. Ferner stehen im Innenhof Reste von einem ehemaligen kleinen Nebengebäude. Das Wohnhaus ist am Bewertungsstichtag leerstehend und nicht bewohnbar. Mit einer Modernisierung wurde begonnen (siehe Fotodokumentation). Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser liegen nicht vor. Bei einem für die Objektart angemessenen Ausbauverhältnis wird die Wohnfläche mit ca. 150 m² geschätzt. Das Dachgeschoss bietet zusätzlich eine Ausbaureserve.

2.9 Folgenutzung

Flurstück 254/93

Es handelt sich um baureifes Land. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus ist jedoch grundsätzlich möglich, sofern eine Nachfrage nach Baugrundstücken besteht.

Im Falle eines Gesamtausgebotes wird die Fläche als Gartenland zum benachbarten Wohngrundstück (Hausnummer 19) angenommen.

Flurstück 255/96

Es handelt sich um Grünland. Die Folgenutzung entspricht der tatsächlichen Nutzung.

Flurstück 256/95

Für dieses Bewertungsgrundstück wird in dieser Wertermittlung die private Wohnnutzung als nachhaltige Folgenutzung angenommen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Informationen der Eigentümerin.

Einige Gebäude oder Gebäudeteile wurden aufgrund des baufälligen und ruinösen Zustandes aus Sicherheitsgründen nur von außen besichtigt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann zusätzlich zu berücksichtigen sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit nicht unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Einfamilienhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) zweigeschossig, teilunterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1900
Modernisierung:	Dach, Fassade (überwiegend), Fenster, Elektro, geringfügig Innenausbau, Duschbad, tlw. Installationsleitungen, Balkon
Erweiterungsmöglichkeiten:	DG- Ausbau
Außenansicht:	Klinkermauerwerk, im OG Fachwerk (hofseitig), Veranda verputzt Sockel Bruchstein

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk (Hof- und Giebelseiten, Straßenseite ca. 5 cm Wärmedämmung hinter Sichtmauerwerk (Angabe entspr. Gutachten vom 25.01.2021) Die Fachwerkwand im 1. OG hofseitig ist nur 115 mm dick.
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk
Geschossdecken:	Keller: Kappendecke Erd- und Obergeschoss: Holzbalkendecken

Treppen:	Kellertreppe: Betonstufen Obergeschoss: eingestemmte Holztreppe
Dach:	Satteldach, Dacheindeckung aus Tondachziegel, nicht gedämmt (Kaltdach), Dachentwässerung Zinkblech
Fenster:	Dreifachverglasung
Türen:	Eingangstür: zweiflügelige Eingangstür aus Holz mit Glasausschnitten Zimmertüren: Landhaustüren (Kiefer)

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	teilunterkellert (ca. 40 %), zwei Räume
Erdgeschoss:	Flur, Küche, drei Zimmer, Duschbad, Abstellraum mit Gaszentralheizung
Obergeschoss:	Flur, drei Zimmer, großes Bad
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut, nicht gedämmt, Ausbaupotential

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	modernisiert, gute Ausstattung, nicht fertiggestellt Starkstromanschluss vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung, modernisiert, Zustand nicht bekannt wasserführender Kamin, nicht fertiggestellt, ohne Steuerungselement
Sanitäre Installation:	Duschbad im EG Masterbad im OG mit begonnener Installation, nicht fertiggestellt
Küchenausstattung:	keine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile/ Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, mit mittigem Etagenflur im EG und OG, das Wohnhaus war ursprünglich ein Zweifamilienhaus.
Bauschäden und Baumängel:	oberste Geschossdecke teilweise offen, keine Dämmung
sonstige Besonderheiten:	Das Wohnhaus ist am Bewertungsstichtag nicht bewohnbar. Mit umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wurde begonnen, siehe Fotodokumentation. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird die Fertigstellung der Maßnahmen in seiner Kaufpreiskalkulation

berücksichtigen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

Werkstatt mit Verbindung zum Wohnhaus (Tordurchfahrt)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Das Werkstattgebäude, errichtet um ca. 1900, ist ein eingeschossiger Bau mit unregelmäßigem Grundriss und einem geneigten Satteldach, welches mit Dachziegeln belegt ist.

Die Fassade ist mit Betonplatten (ggf. asbesthaltig) bekleidet. Mehrere Fenster mit Einfachverglasung sind unregelmäßig angeordnet. Über ein zweiflügeliges Holztor wird das Gebäude straßenseitig erschlossen. Das Gebäude kann auch hofseitig begangen werden. Es handelt sich um eine ehemalige Stellmacherwerkstatt.

Das Gebäude verfügt über Stromanschluss.

Der Zustand wird dem Alter entsprechend mit befriedigend beurteilt.

Stallgebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Das zweigeschossige Stallgebäude, errichtet um 1900, besteht aus rotem Backsteinmauerwerk zum Innenhof und wird von einem Satteldach mit dunklen Ziegeln abgeschlossen. Die weiteren Umfassungswände bestehen aus Bruchstein.

Im Erdgeschoss befindet sich eine zweiflügelige Tür, die als Zugang zum Stall dient. Darüber liegen Fensteröffnungen mit Holztüren zur Belüftung des oberen Geschosses, das vermutlich als Heu- oder Lagerboden genutzt wurde.

Insgesamt wirkt das Gebäude funktional und landwirtschaftlich geprägt, mit sichtbaren Alterungsspuren.

Weitere Nebengebäude

Im Innenhof befindet sich ein Baukörperrest (Umfassungswände Mauerwerk) ohne Geschossdecke und ohne Dach. Es handelt sich ggf. um eine ehemalige Waschküche. In dieser Bewertung wird von dem Rückbau ausgegangen. Eine weitere Beschreibung erübrigt sich.

Im hinteren Grundstücksteil befindet sich ein weiteres, eingeschossiges Lagergebäude mit Baujahr um 1900 mit Satteldach. Die Umfassungswände bestehen aus Fachwerk mit Ziegelmauerwerk. Das Ziegeldach ist undicht, die gesamte Bausubstanz ist schlecht. Der Baukörper überbaut in etwa gleichen Teilen das Flurstück 256/95 und 255/96. Aufgrund der schlechten Bausubstanz wird in dieser Bewertung von Rückbau ausgegangen.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, teilweise Einfriedung, mit einer Mauer und Zaun, Strauchwerk, geringe Anzahl an Bäumen.

Die Außenanlagen stellen sich in Teilbereichen verwildert und vermüllt dar, geringfügig ist der Innenhof befestigt.

Auf der Grünlandfläche steht ein alter, nicht mehr nutzbarer kleiner Wohnwagen.

4 Ermittlung des Verkehrswertes der Einzelgrundstücke

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39359 Oebisfelde-Weferlingen OT Etingen, Keindorfer Str. 19 u.a. zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Etingen	Blatt 753	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Etingen	Flur 5	Flurstück 254/93	Fläche 635 m ²
Grundbuch Etingen	Blatt 753	lfd. Nr. 2	
Gemarkung Etingen	Flur 5	Flurstück 255/96	Fläche 2.484 m ²
Grundbuch Etingen	Blatt 753	lfd. Nr. 3	
Gemarkung Etingen	Flur 5	Flurstück 256/95	Fläche 866 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (Flst. 254/93 - Baulandreserve)	unbebaut (Baugrundstück)	635 m ²
B (Flst. 255/96 - Grünland)	unbebaut Grünland)	2.484 m ²
C (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus)	Einfamilienhaus	866 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		3.985 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Flst. 254/93 - Baulandreserve)

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	635 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 15,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	30.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 15,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	635	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 15,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 15,00 €/m ²	
Fläche	× 635 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 9.525,00 € <u>rd. 9.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.03.2026 insgesamt **9.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

Es sind keine Anpassungen notwendig.

4.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A (Flst. 254/93 - Baulandreserve)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	9.500,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten Außenanlagen)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 9.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 9.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Vergleichswert	= 9.500,00 € rd. 9.500,00 €

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks A (Flst. 254/93 - Baulandreserve)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **9.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A (Flst. 254/93 - Baulandreserve) wird zum Wertermittlungstichtag 30.03.2026 mit rd.

9.500,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Flst. 255/96 - Grünland)

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft zum Stichtag 01.01.2026 beträgt für Grünlandflächen 1,20 €/m².

Ermittlung des Bodenwerts		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		1,20 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	1,20 €/m²
Fläche (m ²)	×	2.484,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	2.980,80 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	2.980,80 €
		rd. 3.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 insgesamt **3.000,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B (Flst. 255/96 - Grünland)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.000,00 €
Wert der Außenanlagen (keine wertrelevanten Außenanlagen)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	3.000,00 €
	rd.	3.000,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B (Flst. 255/96 - Grünland)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B (Flst. 255/96 - Grünland) wird zum Wertermittlungstichtag 30.03.2026 mit rd.

3.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus)

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mithilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	866 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	30.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 15,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	866	× 1,000	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 15,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 15,00 €/m²	
Fläche	× 866 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 12.990,00 € <u>rd. 13.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.03.2026 insgesamt **13.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Art der baulichen Nutzung ist gleich, Anpassungen sind nicht notwendig.

E3

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Die Grundstücksgröße entspricht dem Richtwertgrundstück bzw. der umliegenden Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes mittels Umrechnungskoeffizienten ist nicht erforderlich. Aus diesem Grund erfolgt keine Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße.

E4

Die Entwicklungsstufe des Bewertungsgrundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück, eine Anpassung ist nicht notwendig.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

4.4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden u. U. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Der Wert dieser Gebäudeteile ist bei Vorhandensein zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengelass
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	760,00 €/m² BGF	pauschale Wert-schätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	322,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	244.720,00 €	
Baupreisindex (BPI) 30.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	466.436,32 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	466.436,32 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 49 Jahre 38,75 % 0,6125	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	285.692,25 €	20.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		305.692,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.227,69 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	317.919,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	330.919,94 €
Sachwertfaktor	x	0,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	165.459,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	75.000,00 €
Sachwert	=	90.459,97 €
	rd.	90.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis, Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit auf Grundlage der Liegenschaftskarte vorgenommen:

Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses gesamt: **ca. 322,00 m²**. Die Berechnungen finden sich in der Handakte der Sachverständigen.

Herstellungskosten

Die tatsächlichen Baukosten sind nicht bekannt. Zur Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf sog. Normalherstellungskosten je Quadratmeter m² (BGF) zurückgegriffen. Der Ansatz der Baukosten erfolgt in Anlehnung an die NHK 2010. Sie werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachters angesetzt. Es ist von Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Bei der Ermittlung werden die Ausstattungsqualität, die Relation der Bruttogrundfläche zur Wohn- / Nutzfläche, die Größe, die Region und andere Wert beeinflussende Faktoren berücksichtigt.

Der Ansatz erfolgt in Anlehnung an die NHK 2010. Sie werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen angesetzt. Die angesetzten Kosten enthalten die üblichen Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für die Wiederaufnahme der Nutzung als Einfamilienhaus sind erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher zunächst ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard (ASS 3,0 gemäß Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unterstellt und die entsprechenden Normalherstellungskosten angesetzt. Die erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten werden gemäß § 8 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im weiteren Verlauf der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG
Ausstattungsstandard	3,0 (durchschnittlich)

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		730,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Teilkeller	×	1,040
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	759,20 €/m² BGF
	rd.	760,00 €/m² BGF

Nebengebäude

Die weiter nutzbaren Nebengebäude (Werkstatt, Scheune) werden mit einem den Objektzuständen angemessenen pauschalen Wertansatz, wie angegeben, berücksichtigt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten NHK 2010 enthalten.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4 % vom vorläufigen Sachwert.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude entsprechend NHK 2010 beträgt 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung **als bereits durchgeführt unterstellt** werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das geschätzt ca. 1900 errichtete Gebäude wurde für diese Bewertung zunächst als fiktiv modernisiert und fertiggestellt angenommen.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 15,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		6,5	8,5

Ausgehend von den 15,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region (im Landkreis Jerichower Land und Baujahre vor 1991) und unter Berücksichtigung der Lage (Bodenwertniveau), des Ausstattungsstandards und der Grundstücksfläche rd. 50 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage und der objektspezifischen Besonderheiten eine Marktanpassung von -50 % für sachgerecht erachtet. Der Sachwertfaktor k beträgt demnach 0,50.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als „vorläufiger Sachwert“ bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-75.000,00 €
Fertigstellung Modernisierung und Instandsetzung	-65.000,00 €	
Müllentsorgung	-5.000,00 €	
Rückbau massiver Schuppen und Baukörperrest Innenhof	-5.000,00 €	
Summe		-75.000,00 €

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mithilfe von Kostentabellen, die

sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Bei dem angesetzten Betrag in Höhe von insgesamt 75.000 € handelt es sich nicht um eine Berechnung der Instandsetzungs- und Modernisierungskosten und Abbruchkosten, sondern um den sachverständig geschätzten, wertmindernden Einfluss des vorgefundenen Bauzustandes auf den Immobilienwert.

4.4.4 Wert des Teilgrundstücks C (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **90.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus) wird zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 mit rd.

90.000,00 €

geschätzt.

4.5 Verkehrswert (Summe der Einzelgrundstücke)

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A (Flst. 254/93 - Baulandreserve)	unbebaut (Baugrundstück)	635,00 m²	9.500,00 €
B (Flst. 255/96 - Grünland)	unbebaut (Grünland)	2.484,00 m²	3.000,00 €
C (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus)	Einfamilienhaus	866,00 m²	90.000,00 €
Summe		3.985,00 m²	102.500,00 €

Der Verkehrswert (Summe der Einzelgrundstücke) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39359 Oebisfelde-Weferlingen OT Etingen, Keindorfer Str. 19 u.a.

Grundbuch Etingen	Blatt 753	lfd. Nr. 1
Gemarkung Etingen	Flur 5	Flurstück 254/93
Grundbuch Etingen	Blatt 753	lfd. Nr. 2
Gemarkung Etingen	Flur 5	Flurstück 255/96
Grundbuch Etingen	Blatt 753	lfd. Nr. 3
Gemarkung Etingen	Flur 5	Flurstück 256/95

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 mit rd.

102.500 €

in Worten: einhundertzweitausendfünfhundert Euro

geschätzt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts als Gesamtgrundstück „Gesamtwert“

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der **Verkehrswert „Gesamtwert“** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39359 Oebisfelde-Weferlingen OT Etingen, Keindorfer Str. 19 u.a. zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Etingen	Blatt 753	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Etingen	Flur 5	Flurstück 254/93	Fläche 635 m ²
Grundbuch Etingen	Blatt 753	lfd. Nr. 2	
Gemarkung Etingen	Flur 5	Flurstück 255/96	Fläche 2.484 m ²
Grundbuch Etingen	Blatt 753	lfd. Nr. 3	
Gemarkung Etingen	Flur 5	Flurstück 256/95	Fläche 866 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
D (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus + Flst. 254/93)	Einfamilienhaus	1.501 m ²
B (Flst. 255/96 - Grünland)	unbebaut (Grünland)	2.484 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		3.985 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück D (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus + Flst. 254/93)

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete)
- Baumängel und Bauschäden

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.501 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	30.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 15,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.501	× 0,800	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 12,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	12,00 €/m²	
Fläche	×	1.501 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	18.012,00 € rd. 18.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.03.2026 insgesamt **18.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Art der baulichen Nutzung ist gleich, Anpassungen sind nicht notwendig.

E3

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Das Grundstück ist größer als das Richtwertgrundstück bzw. die umliegenden Wohnbaugrundstücke.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Grundstücksgröße abgeleitet und veröffentlicht.

Eine Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße mittels Zuschlag Abschlag in Höhe von 20 % wird für sachgerecht erachtet und angesetzt.

E4

Die Entwicklungsstufe des Bewertungsgrundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück, eine Anpassung ist nicht notwendig.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

5.2.3 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebenglass
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	760,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	322,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	244.720,00 €	
Baupreisindex (BPI) 30.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	466.436,32 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	466.436,32 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 49 Jahre 38,75 % 0,6125	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	285.692,25 €	20.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		305.692,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.227,69 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	317.919,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	335.919,94 €
Sachwertfaktor	x	0,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	167.959,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	75.000,00 €
Sachwert	=	92.959,97 €
	rd.	93.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Siehe Punkt 4.4.3, Seite 29ff

5.2.4 Wert des Teilgrundstücks D (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus + Flst. 254/93)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **93.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück D (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus + Flst. 254/93) wird zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 mit rd.

93.000,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Flst. 255/96 - Grünland)

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft zum Stichtag 01.01.2026 beträgt für Grünlandflächen 1,20 €/m².

Ermittlung des Bodenwerts		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)		1,20 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	1,20 €/m²
Fläche (m²)	×	2.484,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	2.980,80 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	2.980,80 €
	rd.	<u>3.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 insgesamt 3.000,00 €.

5.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B (Flst. 255/96 - Grünland)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	3.000,00 €
	rd.	3.000,00 €

5.3.4 Wert des Teilgrundstücks B (Flst. 255/96 - Grünland)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B (Flst. 255/96 - Grünland) wird zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 mit rd.

3.000,00 €

geschätzt.

5.4 Verkehrswert (Gesamtausgebot)

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
D (Flst. 256/95 - Einfamilienhaus + Flst. 254/93)	Einfamilienhaus	1.501,00 m²	93.000,00 €
B (Flst. 255/96 - Grünland)	unbebaut (Grünland)	2.484,00 m²	3.000,00 €
Summe		3.985,00 m²	96.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 39359 Oebisfelde-Weferlingen OT Etingen, Keindorfer Str. 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Etingen	753	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Etingen	5	254/93

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Etingen	753	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Etingen	5	255/96
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Etingen	753	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Etingen	5	256/95

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2026 mit rd.

96.000 €

in Worten: sechshundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Brandenburg an der Havel, den 23.04.2026

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht).

In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im

Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BauO LSA:

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [4] **Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel:** Baukosten 2018 Modernisierung/ Instandsetzung/ Umnutzung/ Sanierung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 23. Auflage
- [5] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage.

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.03.2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos (in der Internetversion keine Innenfotos vom Wohnhaus)
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)

8 Anlagen

Anlage 4: Fotos

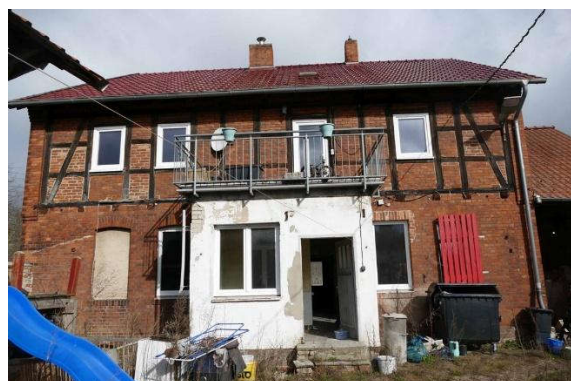
Straßenansicht (Flst. 256/95)
Einfamilienhaus und Werkstatt



Straßenansicht



Hofansicht



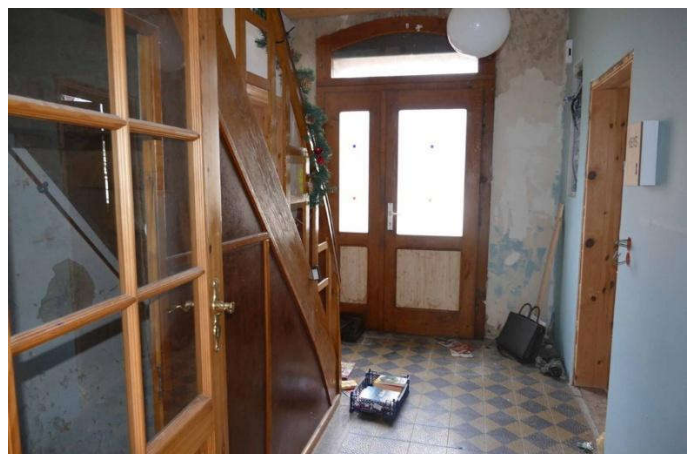
rechte Giebelansicht



Hofansicht
mit Scheune und Holzlager, links Reste eines
Baukörpers



Eingangsflur des Einfamilienhauses



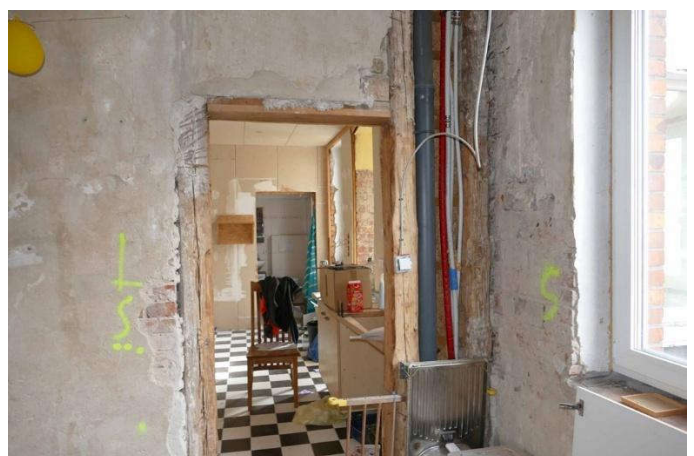
Wohnzimmer, dahinter Esszimmer



**wasserführender Kamin ohne
Steuerungselement**



Übergang Esszimmer mit Blick in die Küche



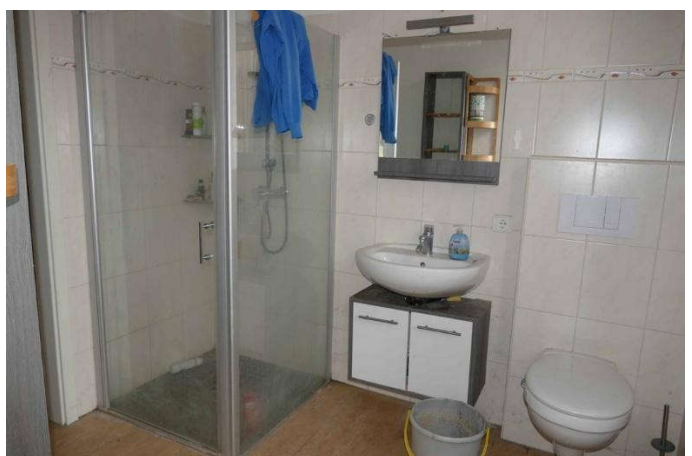
Küche



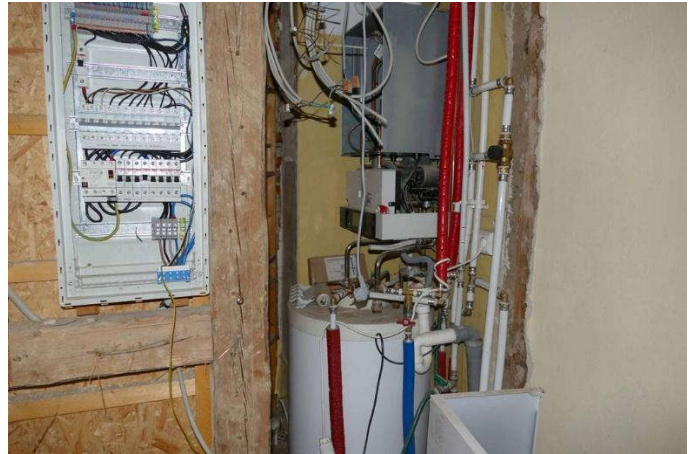
Küche



Duschbad



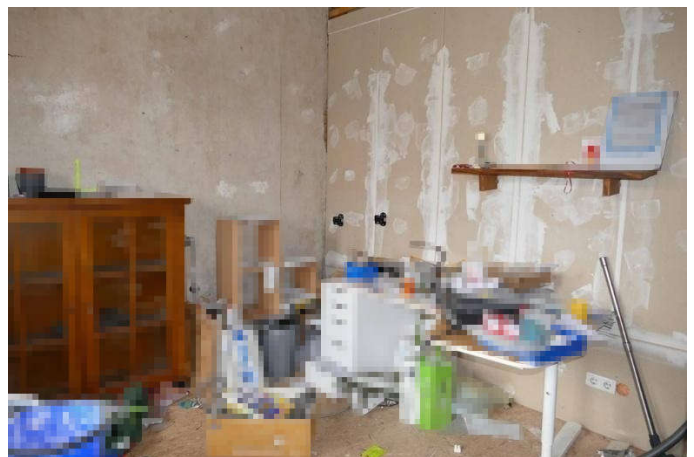
Gastherme und Elektrounterverteilung



Veranda zum Innenhof



Zimmer



weitere Elektrounterverteilung



Geschosstreppe in das Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Zimmer



Detail Zimmertüren



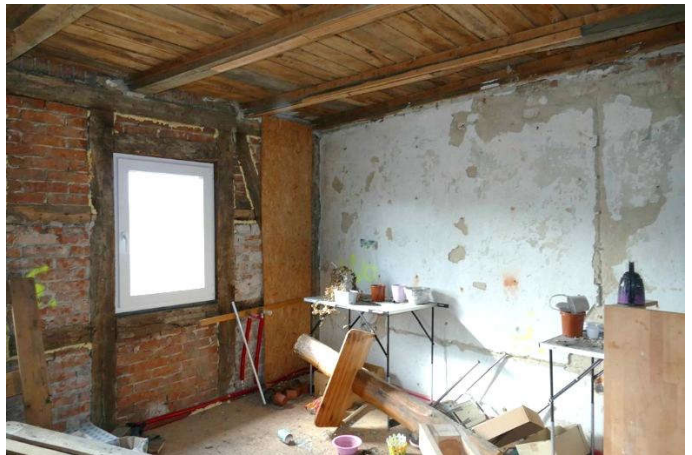
Detail Fenster mit Dreischeibenverglasung



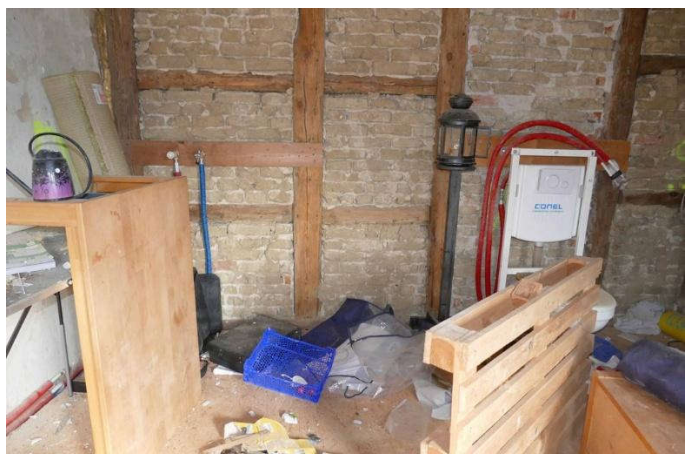
Bad OG
mit begonnenen Installationen



Bad OG



Bad OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Balkon im 2. OG zum Innenhof



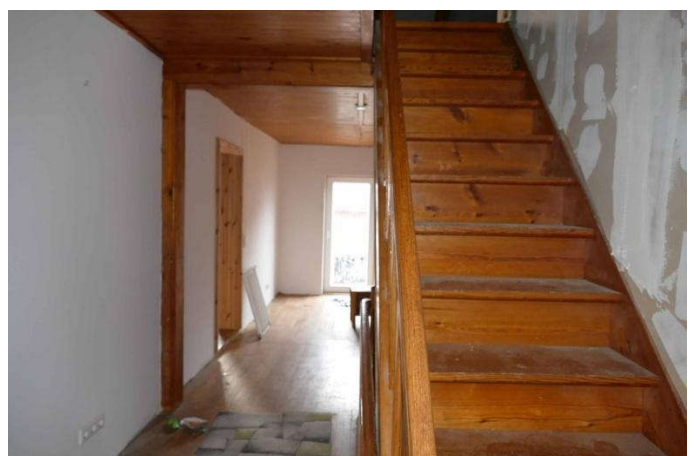
weitere Elektrounterverteilung



Schlafzimmer OG



Treppe in das Dachgeschoss



weitere Elektrounterverteilung



unausgebauter Dachraum

Geschossdecke teilweise offen und nicht gedämmt



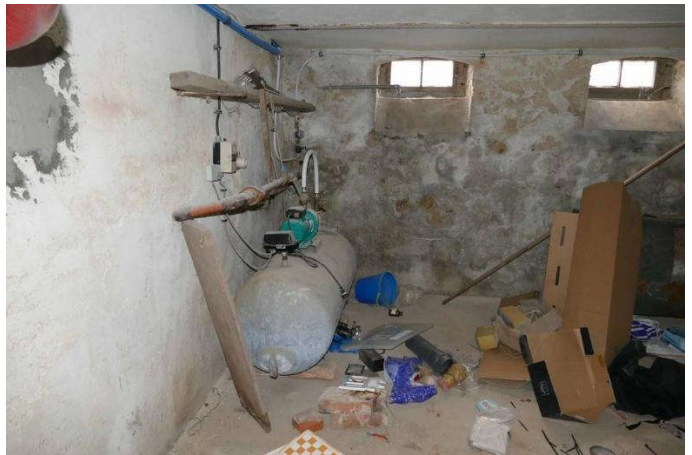
Schornstein



Kellertreppe



Kellerraum



Warmwasserspeicher



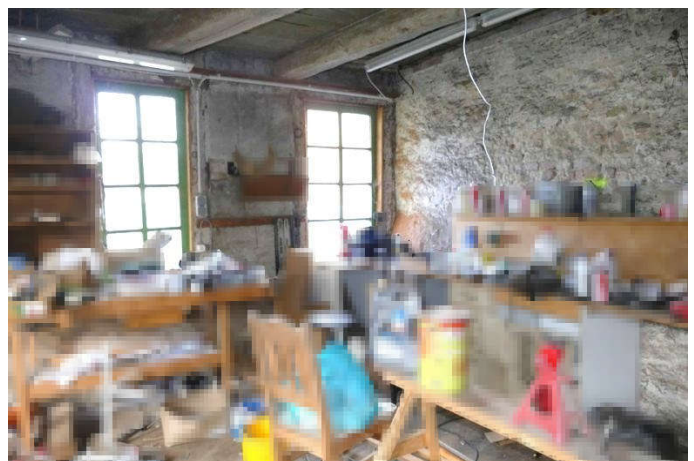
Tordurchfahrt zwischen Wohnhaus und Werkstatt



Werkstattgebäude



Werkstatt



Stallgebäude und dahinter Wohnhaus



baufälliger Schuppen



Innenansicht Schuppen Hinweis: das Fass ist leer



Straßenansicht Flst. 254/93
als Baulandreserve



Baulandreserve



Baulandreserve in nördliche Richtung



Flurstück 255/96 (Grünland)



Keindorfer Straße



**Keindorfer Straße in nordöstliche Richtung
Umfeld**

