

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!**

Verkehrswertgutachten

- nach Außenansicht - über den bebauten Grundbesitz

in: **06420 Könnern OT Trebnitz, Alter Gutshof 6**

Art: **Schloss Trebnitz**



Verkehrswert

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12. Mai 2025

80.000,00 €

Zubehör nach § 97 BGB: vermutlich ohne

Geschäfts-Nr.: 2 K 3/ 25

GB von Trebnitz

Blatt 621 lfd. Nr. 1 BV

Zusammenstellung wertrelevanter Daten (Angaben gemäß Punkte 1 bis 4 des Gutachtens)

Lagebezeichnung des Grundstücks in BV	ohne
Mieter gemäß § 57 ZVG	vermutlich nicht vorhanden
WEG – Verwalter	ohne; kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird vermutlich nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	vermutlich keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden sowie Gebäude und bauliche Anlagen siehe Punkt 2 und 3
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	vermutlich ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	vermutlich ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	vermutlich ohne
Verdacht auf Hausschwamm	Beurteilung infolge Außenansicht nicht möglich. Gemäß Holzschutztechnischem Untersuchungsbericht vom 10.10.2002 Schwammbefall im Ostflügel vorhanden. – weitere Ausführungen siehe Punkt 3.4
Baulasten	Leitungsbaulast – Ausführungen siehe Punkt 4.1.1
bau-/ bauordnungsbehördliche Beanstandungen und Beschränkungen	ohne
öffentlich-rechtliche Belange	Einzel- und Flächendenkmal – Ausführungen siehe Punkt 4.1.3 teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Saale“ – Ausführungen siehe Punkt 4.1.2
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	vermutlich ohne
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	nicht feststellbar
Öffentliche Lasten nach § 127 BauGB/ § 154 BauGB	keine
Altlasten	wird nicht im Altlastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	ohne Beeinträchtigungen
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück.

Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwert	82.600,00 € (Bodenrichtwert 12,00 €/m²)
Ertragswert	nicht ermittelbar! Unwert!
Verkehrswert nach Außenansicht und ableitend aus dem Bodenwert als Anerkennungswert	80.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Seite

	Deckblatt	
	Zusammenstellung wertrelevanter Daten	
	Inhaltsverzeichnis	
1	Allgemeines und Vorbemerkungen	4
2	Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften	6
2.1	Standort	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Beschaffenheit	7
2.4	Erschließungszustand	7
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation	8
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	9
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation	9
2.9	Anmerkung	9
3	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	10
3.1	Gebäudebeschreibung	10
3.2	Außen- und Nebenanlagen	12
3.3	Energieeffizienz	12
3.4	Beurteilung der Immobilie und Zustand	13
4	Ermittlung des Verkehrswertes – nach Außenansicht	15
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung	15
4.1.1	Baulasten	15
4.1.2	Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange	16
4.1.3	Denkmalschutz	16
4.1.4	Folgenutzung und Wirtschaftlichkeit der Immobilie	18
4.1.5	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
4.2	Bodenwertermittlung	21
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenwertableitung	21
4.2.2	unbelasteter Bodenwert	22
4.2.3	belasteter Bodenwert	22
4.3	Ertragswertermittlung	23
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.3.2	Plausibilisierung des modelltheoretischen Ertragswertes	26
4.4	Verkehrswert – nach Außenansicht	27
4.4.1	Ableitung des Verkehrswertes als Anerkennungswert (Marktanpassung)	27
5	Grundlagen der Wertermittlung	29
6	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Trebnitz Blatt 621 unter lfd. Nr. 1 BV eingetragenen Grundbesitz
Geschäfts - Nr.: 2 K 3/ 25
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit der Schlossanlage Trebnitz bebauten Grundbesitz in: 06420 Könnern OT Trebnitz, Alter Gutshof 6

Grundbuch von:	Trebnitz	
Grundbuch-Blatt: ¹	621	
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 1	
Gemarkung:	Trebnitz	
Flur:	3	
Flurstück:	148/3	
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 6 der Eintragungen: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Auftraggeber:	Amtsgericht Bernburg – Vollstreckungsabteilung - Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg	
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes	
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ² :	12. Mai 2025	
Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung wurde für Mittwoch, den 07.05.2025 anberaumt und auf Wunsch des Gläubigers auf Montag, den 12.05.2025 verlegt. Seitens des Schuldnervertreters wurde schriftlich mitgeteilt, dass eine Innenbesichtigung nicht erwünscht und daher kein Zutritt gewährt wird. Weitere Angaben zur Terminvereinbarung sind dem Anschreiben zum Gutachten zu entnehmen. Die Besichtigung wurde nach Außenansicht durchgeführt. Angaben und Unterlagen wurden seitens der Schuldnerin nicht beigebracht. Es wird darauf verwiesen, dass aus der Außenansicht resultierende Vermögensnachteile zu Lasten der Schuldnerin gehen.	
Teilnehmer:	für die Schuldnerin:	-----
	für den Gläubiger:	-----
	für die Sachverständige:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

¹ Abdruck (nicht beglaubigt) vom 12.02.2025; letzte Änderung am 26.10.2017.

² Der **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht – gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) entspricht dem **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich der für die Berechnung maßgebliche Grundstückszustand bezieht – gemäß § 2 Abs. 5 Nr.1 ImmoWertV2021).

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen im Rahmen der Ortsbesichtigung
	Unterlagen des Kreisarchivs aus der Bauakte
Anfragen und Einsicht in ³ :	Liegenschaftsbuch für die Handakte
	Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Liegenschaftskarte – Berechtigung von Mehrausfertigungen
	Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Stadtplan
	on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 03294856_RFALK
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen, denkmalrechtliche Gegebenheiten
	Bauordnungsamt Salzlandkreis
	Unterlagen aus der Bauakte
	Kreisarchiv Salzlandkreis
	Altlasten und naturschutzrechtlich Belange
weitere Wertermittlungsgrundlagen:	Umweltamt Salzlandkreis
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten
	Bauamt Stadtverwaltung Könnern
	Belange von Geologie und Bergwesen
	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle/ Saale
	Grundbuch
	Grundbuchamt Amtsgericht Bernburg
weitere Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 5

³ Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor.

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Makrolage:	im mittleren Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	im Salzlandkreis, ca. 15 km südlich von Bernburg (Saale)
	ca. 57 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg
Ort:	dörfliche Gemeinde als Ortsteil der Kleinstadt Könnern
Mikrolage Grundbesitz ⁴ :	südliche Ortsrandlage; am Saaleufer
	Könnern ca. 4,5 km entfernt
Verkehrsanbindung:	Anbindung an Landesstraßen
	Autobahnanschlussstelle A 14: Auffahrt Könnern, ca. 6 km entfernt
	nächster interkontinentaler Flughafen Leipzig/Halle, ca. 55 km entfernt
Einwohnerzahl:	Könnern insgesamt: ca. 8.000
	OT Trebnitz: < 1.000
Straßenart:	Zufahrt zur ehemaligen Gutsanlage ab Durchfahrts- und Anliegerstraße „Alter Gutshof“
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle im OT vorhanden
	Bahnhof Könnern ca. 6 km entfernt
Versorgungsmöglichkeiten; Soziale Infrastruktur:	fußläufig nicht erreichbar; in Könnern und Bernburg
angrenzende Bebauung/ Nutzung:	Gebäude der ehemaligen Gutsanlage/ ehemaliger LPG-Hof; teilweise gewerbliche Nutzungen, teilweise Leerstand und vernachlässigte Bebauung
	südlich: Saaleufer
	umliegend: Grün- und Gehölzflächen
vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bebauung:	1- bis 2- geschossig
Bebauungsdichte:	offene Bebauung
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: vorhanden; Zufahrt vorhanden
	entlang des Straßenzuges: ausreichend
Grünbereiche:	auf dem Grundstück und umliegend: vorhanden
Immissionen:	Wurden seitens der Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt.
Wohn- und Geschäftslage:	einfach

⁴ Siehe auch Stadtplan als Anlage zum Gutachten.

2.2 Gestalt und Form⁵

Straßenfront:	insgesamt umlaufend: ca. 163 m
Grundstücksgröße:	6.950 m ²
Grundstücksform:	stark unregelmäßiges Grundstück

2.3 Beschaffenheit⁶

Höhenlage zur Straße:	eben
Topografische Grundstückslage:	vermutlich überwiegend eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	Grenzbebauung einseitig durch das Bewertungsobjekt und mehrseitig durch angrenzende Nachbarn Überbauungen sind nicht feststellbar
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar Übereinstimmung der Lage der Bebauung mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen infolge der Außenansicht nicht abschließend bestimmbar. Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf ist nur durch die amtliche Vermessung möglich.
Baugrund (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor).
Grundwasser:	vermutlich nicht erhöht (ohne weitergehende Untersuchungen)
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster

2.4 Erschließungszustand

Straßenausbau im Bereich Alter Gutshof:	Fahrbahnen betoniert; ohne Gehwege und ohne Straßenborde; Straßenbeleuchtung vorhanden
Ver- und Entsorgungsnetz im Ortsteil:	Licht- und Kraftstrom 230/400 V, Trink- und Schmutzwasser, Telefon/ Internet Über Ver- und Entsorgungsanschlüsse des Bewertungsobjektes liegen keine Angaben vor.

⁵ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁶ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen ⁷	
Bestandsverzeichnis ⁸ :	ohne Eintragungen
Abteilung II:	ohne Eintragungen
Abteilung III:	Eintragung vorhanden – ohne Einfluss auf den Verkehrswert
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	vermutlich ohne ⁹

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsbehördliche Belange:	Baulast (<u>belastend</u> / begünstigend) nach § 82 BauO LSA: Leitungsrecht – Ausführungen und Werteinfluss siehe Punkte 4.1.1 und 4.2
	Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: zum Wertermittlungstichtag ohne
Denkmalschutz ¹⁰ :	Baudenkmal und archäologisches Kulturdenkmal – Ausführungen siehe Punkt 4.1.3
Besonderes Städtebaurecht ¹¹ :	ohne
Naturschutz ¹² :	Grundstück insgesamt im Naturpark „Unteres Saaletal“
	südlicher und östlicher Teil im Landschaftsschutzgebiet „Saale“ – Ausführungen siehe Punkt 4.1.2
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen
Flächennutzungsplan:	rechtswirksam seit 08.09.2009
	Darstellung: gemischte Baufläche
Bebauungsplan:	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	(überwiegend) Einfügungsgebot nach § 34 BauGB
	Bezüglich der unbebauten, als Grünanlage des ehemaligen Schlosses dienenden Grundstücksteile ist eine abschließende Einschätzung nur durch eine Bauvoranfrage möglich.

⁷ Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

⁸ Eintragungen eines so genannten Herrschvermerks bzw. Rechte, die dem Eigentümer des Grundbesitzes zustehen.

⁹ Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z. B. begünstigende Rechte, Nutzungsrechte, Leitungsrechte, unterirdische Bestände), Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten), soweit sie bestehen sollten, sind nicht genannt worden und können im Rahmen dieses Gutachtens nur berücksichtigt werden, soweit sie der Sachverständigen bekannt werden. Auf dem Grundstück sind keine Markierungen oder Zeichen unterirdischer Leitungsbestände augenscheinlich erkennbar, die darauf hinweisen, dass Leitungen oder Leitungsrechte vorhanden sind, die über den unmittelbar mit dem Grundstück bestehenden Zusammenhang hinausgehen könnten.

¹⁰ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalsbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

¹¹ Sanierungs-/ Stadumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

¹² Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	bebauter Bereich: baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV
	Bezüglich der unbebauten, als Grünanlage des ehemaligen Schlosses dienenden Grundstücksteile ist eine abschließende Einschätzung nur durch eine Bauvoranfrage möglich.
beitragsrechtlicher Zustand ¹³ :	seitens der Gemeinde ohne Abgabepflicht zum Stichtag

2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	Leerstand; nach Angabe überwiegend > 10 Jahre
Vermietungssituation:	vermutlich ohne gültige Mietverhältnisse

2.9 Anmerkung

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen grundsätzlich unterstellt.

Seitens des Kreisarchivs Salzlandkreis wurden folgende Unterlagen zu Verfügung gestellt:

- Zeichnungen „Gewerkschaftsschule Trebnitz“ zu Bauerlaubnisschein vom 19.07.1951
- Baugenehmigungen einschl. Erläuterungen und Zeichnungen gemäß Bauantrag vom 08.04.1992 zum Vorhaben „Sanierung, Rekonstruktion, Modernisierung Altenpflegeheim“
- Baugenehmigung einschl. Erläuterungen, Zeichnungen, bautechnische Untersuchungsberichte aus 2002 - 2004 zum Vorhaben „Sanierung Schloss Trebnitz – I. Bauabschnitt – Umbau/ Nutzänderung östlicher Seitenflügel/ Alter Wehrgang zu Wohn- und Ausstellungsräumen“; weitere denkmalschutzrechtliche Genehmigungen zu Einzelmaßnahmen

Bezüglich des Vorhabens „Sanierung, Rekonstruktion, Modernisierung Altenpflegeheim“ wurde seitens des damaligen Bauherrn mitgeteilt, dass dieses auf Grund Unwirtschaftlichkeit nicht realisiert wurde. Da der Zutritt zum Grundbesitz nicht gewährt wurde und seitens der Grundstückseigentümerin keine Angaben zu Zustand und Beschaffenheit der Bebauung vorliegen, kann nicht vollumfänglich überprüft werden, welche der um 2002 - 2004 genehmigten/ geplanten Vorhaben ausgeführt wurden.

¹³ Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Baugenehmigungsunterlagen und Angaben aus Recherchen der Sachverständigen. Der Zutritt zu Grundstück und Gebäuden war nicht möglich. Die Beurteilung erfolgt nach Außenansicht und soweit von der Straße aus erkennbar. Angaben über die Ausstattung zum Wertermittlungsstichtag, den Zustand im Gebäudeinneren sowie zu Baujahr, Umbau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht bzw. nur vereinzelt vor und können daher nur nach dem äußerlichen Anschein vermutet werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es nach vorhandener Datenlage möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten kann die Funktionsfähigkeit nicht vollumfänglich unterstellt werden. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich (ab Straßenraum) erkennbar waren.

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung der Bebauung:	Barockschloss/ Wasserburg mit Typologie eines Gutshauses als Vierflügelanlage mit Innenhof; Teile der alten spätmittelalterlichen Wasserburg im Schlosskern und Reste eines Rundturmes erhalten	
	Hauptgebäude: 2-geschossig mit Vollkeller bzw. Sockelgeschoss und vermutlich ohne Dachgeschossausbau	
	Seitenflügel (östlich ehemaliger Wirtschaftstrakt/ südöstlicher Zwischenbau): 1- und 2-geschossig, ohne Dachgeschossausbau	

Baujahr:	um 1603	Veränderungen und Erweiterungen im 17. und 19. Jahrhundert
bauliche und Nutzungsänderungen:	ab 1951	Nutzung als Bildungsstätte, vermutlich mit entsprechenden Um- und Ausbauten
	1958 - 2000	Nutzung als Alten- und Pflegeheim, vermutlich mit entsprechenden Um- und Ausbauten
Modernisierungen/ Instandsetzungen:	vermutlich 1950 - 1980	vermutlich Installationen (Sanitär, Elektro, Heizung)
		vermutlich Maßnahmen im Innenausbau
		vermutlich Aufarbeitung und teilweiser Austausch von Fenster- und Türelementen, Treppenanlagen
		vermutlich Dacheindeckungen und -entwässerungen
	bezüglich des Wertermittlungsstichtages augenscheinlich und nach vorliegenden Angaben ohne bzw. ohne wertrelevante	

Die Bauweise und die Beschaffenheit entsprechen vermutlich überwiegend dem Baujahr, die bauliche und technische Ausstattung vermutlich dem Stand der letzten nachweisbaren Nutzung (Alten- und Pflegeheim in den Jahren 1958 – 2000), wobei nach 1990 angabegemäß lediglich vereinzelte Maßnahmen der Renovierung/ Instandsetzung durchgeführt wurden.

Bauweise:	Gesamtbaukörper als Vierflügelanlage mit einseitig angebauten Gebäudeteilen
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Bruchsteinen und vermutlich Stampfbeton
Außenwände:	Natur-Bruchsteinmauerwerk
	Fassadeneckbereiche, Gesims, Fenster- und Türumrandungen aus Sandstein
	vermutlich 50 cm bis >100 cm stark
Innenwände:	Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk; älteste Gebäudeteile aus Holzfachwerk mit Lehmausfachung
Geschossdecken:	Massivdecken als Tonnen- und Kreuzgewölbe und Holzbalkendecken
Dachform/ -konstruktion:	Steildächer als Walm- und Satteldächer in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Hartbedachungen aus dem DDR- und/ oder Altbestand
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus PVC
Fassaden:	Mauerwerk im Rohbau mit baujahrestypischer Gestaltung und Gliederung sowie nutzungsentsprechend nach Haupt- und Seitengebäude
Treppen:	vermutlich Massiv- und Holztreppen in einfacher Bauart
Fußböden:	vermutlich Oberbeläge (Holzdielung, Fliesen- und PVC-Beläge) in einfachem Standard und der letzten Nutzung entsprechend; ggf. noch aus dem Altbestand
Innenansichten:	vermutlich Wand- und Deckenbehandlungen (Innenputze/ Anstrich/ Verkleidungen, ggf. Wandfliesen/ Tapeten) in einfachem Standard und der letzten Nutzung entsprechend; vereinzelt noch Stroh-Lehm-, Kalk- oder Gipsputze aus dem Altbestand nachweisbar; Decken teilweise mit Stuckarbeiten
Fenster:	Holz, Einfachverglasungen, ohne Verschattung/ ohne Rollläden
Türen:	vermutlich Außen- und Innentüren aus Holz, teilweise vermutlich Einfachverglasungen
Elektroinstallation:	vermutlich Auf- und Unterputzleitungen in einfacher Ausstattung
Sanitäre Installationen:	vermutlich einfache Ausstattung und Sanitarräume/ -elemente (WC, Waschbecken, Duschen/ Badewannen) der letzten Nutzung entsprechend

Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	nicht erkennbar; vermutlich Schwerkraftheizung aus DDR-Bestand oder Zentralheizung auf Heizölbasis; Warmwasser vermutlich über die Heizung oder dezentral über ELT-Durchlauferhitzer/ -Boiler
Besondere Bauteile: Besondere Einrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB:	ohne bzw. ohne Wertrelevante ¹⁴
Gebäudeblitzschutz:	vermutlich vorhanden

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen:	Mauer aus Natur-Bruchsteinmauerwerk nördliche Zufahrt über 2-flügliges schmiedeeisernes Tor
Befestigungen:	westliche Zuwegung zum Hauptgebäude aus Beton
Freiflächen:	Grün- und Rasenflächen, Baum- und Strauchbewuchs - nicht Wertbeeinflussend
Nebengebäude:	Altbestand; im südwestlichen Grundstücksbereich 2-geschossiger Massivbau mit Steildach in Holzkonstruktion und mit Hartbedachung; vermutlich Massivfußboden und Holzbalkendecke; einfache Tür- und Fensterelemente
sonstige (bauliche) Anlagen	nicht erkennbar

3.3 Energieeffizienz

Allgemeines

Die Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden im Rahmen der Verkehrswertermittlung gewinnt für den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer immer mehr an Bedeutung, denn er fordert zum einen mehr Sicherheit vor ungewissen Energiepreisen. Zum anderen wächst vor dem Gesichtspunkt von Klimawandel und globaler Erwärmung das „ökologische Gewissen“ des Einzelnen. Die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV 2021 erfasst unter § 2 Abs.3 Satz 10.d die energetischen Eigenschaften des Gebäudes als „weiteres Grundstücksmerkmal“, welches bei der Wertermittlung Beachtung finden soll.

Vorschriften, Rechtsgrundlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) ist seit dem 1. November 2020 in Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, auf einander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

¹⁴ Gemäß vorliegender Planungsunterlagen befindet sich am westlichen Gebäudeteil (Ostfassade zum Innenhof) ein Personenaufzug. Ob dieser tatsächlich errichtet wurde und funktionstüchtig ist, ist nicht bekannt.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung im Rahmen der Energiewende sieht ein Verbot für den Einbau neuer Öl- und Gasheizungen vor. Demnach sollen künftig neu eingebaute Heizungen zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien Wärme herstellen. Zum Wertermittlungstichtag ist das Gesetz nicht verabschiedet. Dennoch reagiert der Immobilienmarkt bereits jetzt auf die sensibel auf die künftigen Einschränkungen.

Objektspezifische Daten zur Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Im Bewertungsfall wird auf die ausführliche Beurteilung der objektspezifischen Daten zur Energieeffizienz verzichtet. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird vermutet, dass die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 nicht erfüllt werden. Die thermischen Gebäudehüllen (unterste/ oberste Geschossdecken, Dachflächen, Abtrennung zu nicht beheizbaren Gebäudeteilen, Außenwände, Fenster, Türen) sind augenscheinlich als energetisch unwirksam einzuschätzen. Bei der Heizungsanlage handelt es sich vermutlich um eine nicht-effiziente und ggf. nicht funktionstüchtige Altanlage. Alternative Energiequellen sind augenscheinlich nicht vorgesehen. Sollte ein nächster Erwerber den dauerhaften Erhalt des Bestandes anstreben, ist vermutlich eine energetische Komplettsanierung erforderlich. **Es sind die Ausnahmen des Denkmalschutzes zu beachten.**

Markteinfluss

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend den Immobilienmarkt. Bei Gewerbe- und öffentlichen Immobilien hat die Nachhaltigkeit einen entscheidenden Einfluss auf die Vermarktung. Begriffe wie „Green Building“ spiegeln den Leitgedanken energieeffizienter Planungen wieder und dienen nicht nur als Marketinginstrument oder Imagevorteil. Einsparungsmöglichkeiten während der Betriebsphase gleichen die Amortisationszeit erhöhter Investitionskosten aus und begünstigen die Veräußer- und Vermietbarkeit.

Laut einer Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL) sowie Daten des Immobilienportals Immoscout24 nehmen die Preisabschläge für energetisch schlechter ausgestattete Gebäude spürbar zu. Die Preisdifferenz beträgt laut JLL bei den Kaufpreisen je nach Energieklasse zwischen 10 und 30 Prozent. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer steigt der Preisabschlag für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar bis auf 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt.

3.4 Beurteilung der Immobilie und Zustand¹⁵

augenscheinlich hoher Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau; auch infolge Leerstand und vermutlich infolge mangelnder Belüftung/ Beheizung
Gebäudehülle und Wärmeversorgung bzgl. energetischer Qualität/ Energieeffizienz ungenügend
Bauteile der Gebäudehülle und Innenausbau vermutlich überwiegend nicht verwertbar bzw. nur mit hohem Investitionsaufwand gemäß Vorgaben des Denkmalschutzes zu restaurieren, instand zu setzen bzw. zu erneuern
technische Gebäudeausstattung vermutlich veraltet und überwiegend nicht bzw. nur eingeschränkt funktionstüchtig
statische Wirksamkeit der Dach- und Deckenkonstruktionen ist zu prüfen
Fassaden/ Umfassungen mit Mauerwerks- und Fugenschäden, Rissbildungen

¹⁵ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage zum Gutachten) verwiesen.

Dacheindeckungen schadhaft und vermutlich überwiegend nicht verwertbar, teilweise fehlen Dachziegel – Feuchtigkeitsschäden im Gebäudeinneren sind zu vermuten; Dachentwässerung teilweise defekt

Fenster: Holzrahmen stark verwittert, teilweise Verglasungen defekt

Außenanlagen: Einfriedungsmauer nur teilweise erhalten und mit starken Mauerwerksschäden; Zufahrtstor mit Korrosionsschäden; Befestigungen nicht verwertbar

Befunde gemäß Holzschutztechnischem Untersuchungsbericht vom 10.10.2002 – betrifft östlichen Seitenflügel:

- Wände, Decken- und Dachbalken: Befall durch Hausbock, Anobien etc.
Querschnittverlust Balken 10 – 40 %
- Fußböden/ Dielung Räume 36 und 43: Befall durch Echten Hausschwamm (100% iger Austausch wird empfohlen; bezüglich Raum 43 besteht im befallenen Bereich Einsturzgefahr)
- Dachgeschossausbau wird nicht empfohlen
- einige Holzkonstruktionsteile werden hinsichtlich ihrer Stand- und Funktionssicherheit als so beeinträchtigt eingestuft, dass sie den statischen Anforderungen nur noch teilweise oder gar nicht mehr entsprechen

Baulicher Zustand:	vermutlich schlecht bis mangelhaft
	Insgesamt befindet sich das Objekt im Zustand der Vernachlässigung. Von außen und auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht erkennbare Beeinträchtigungen in den Gebäudeinnenräumen sind nicht auszuschließen.
	Der Holzschutztechnische Untersuchungsbericht bezieht sich lediglich auf einen Teil der Gesamtbebauung; ein ähnlicher Befund ist bezüglich der Restbebauung zu vermuten. Ebenfalls zu vermuten ist eine Verschlechterung des Zustandes seit der Untersuchung im Jahr 2002.
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:	vermutlich hoch
Wirtschaftlichkeit der Immobilie:	nachhaltige wirtschaftliche Verwertbarkeit/ Ertragsfähigkeit eingeschränkt - Marktwiderstand erhöht
	siehe auch Ausführungen unter Punkt 4.1.4

4 Ermittlung des Verkehrswertes – nach Außenansicht

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den mit der Schlossanlage Trebnitz bebauten Grundbesitz in 06420 Könnern OT Trebnitz, Alter Gutshof 6 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.05.2025 ermittelt.

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 Baulasten

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen des Grundstückseigentümers durch Erklären gegenüber der Baubehörde. Zweck der Baulast ist die Genehmigung von Bauvorhaben zu ermöglichen, die ohne die Baulast unzulässig wären. Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Mit Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch für Rechtsnachfolger des belasteten und des begünstigten Grundstücks. Eine Baulast erlischt erst dann, wenn die Bauaufsichtsbehörde – auf Antrag des belasteten Grundstückseigentümers hin – ihren Verzicht auf das Fortbestehen der Baulast erklärt, d.h. wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht.

Gemäß Eintragung im Baulastenverzeichnis von Trebnitz Baulastenblatt-Nr. 3411 lfd. Nr. 1 der Eintragungen wurde zu Lasten des Bewertungsobjekt und zu Gunsten der Gemeinde Könnern ein Leitungsrecht für die Oberflächenentwässerung der nördlich angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche eingetragen. Das Baulastenblatt samt Lageplan ist der Anlage 6 zum Gutachten zu entnehmen.

Allgemeines zum Leitungsrecht: Das Leitungsrecht besitzt den Charakter einer Dienstbarkeit. Der Berechtigte kann danach zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen über ein fremdes Grundstück eine Versorgungsleitung verlegen, wobei das Grundstück jederzeit zum Zwecke der Unterhaltung oder ggf. Erweiterung der Leitung betreten werden darf. Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen verbunden. Für oberirdische und unterirdische Leitungen werden Schutzstreifen unterschiedlicher Größe festgelegt, die i.d.R. nicht überbaut werden dürfen. Im Allgemeinen ist die Höhe der Wertminderung nach dem jeweiligen Schutzstreifen zu bemessen und aus dem Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche abzuleiten.

Die Entwässerungsleitung quert das zu bewertende Grundstück von Nord nach Süd etwa fünf Meter von der westlichen Längsseite des Hauptgebäudes entfernt. Angaben zur Länge der Leitung und zum Schutzstreifen liegen nicht vor. Die Leitungslänge wurde aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit etwa 65 Meter ermittelt und die Schutzstreifenbreite wird mit insgesamt zwei Meter angesetzt. Die belastete Fläche beträgt somit etwa 130 m².

Der Grad der Beeinträchtigung infolge der Inanspruchnahme wird im Hinblick auf die Objektart als denkmalgeschützte Schlossanlage, auf den Leitungsverlauf im zentralen Grundstücksbereich, auf die erläuterten Beschränkungen infolge der Inanspruchnahme und bezogen auf die belastete Fläche als „teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit“ eingeschätzt. Zum Bodenwert der unbelasteten Fläche wird demnach ein Abschlag von 50 % vorgenommen.¹⁶ Die Berücksichtigung der Wertminderung ist Punkt 4.2.3 des Gutachtens zu entnehmen.

Hinweis: Bezüglich des Leitungsrechtes wurde keine dingliche Sicherung des faktischen Rechtes auf Nutzung vorgenommen. Grundsätzlich ist eine Baulast immer dann allein (ohne zusätzliche Grunddienstbarkeit) ausreichend, wenn nur eine öffentlich-rechtliche Inanspruchnahme des belasteten Grundstückes notwendig ist und eine tatsächliche (privat-rechtliche) Inanspruchnahme durch den Eigentümer des begünstigten Grundstückes nicht erforderlich ist. Dieser Sachverhalt wäre im Bewertungsfall zu klären, da Erschließungsbaulasten u.U. keine bzw. keine umfassenden faktischen Einschränkungen bewirken.

4.1.2 Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange

Gemäß Auskunft des Umweltamtes im Salzlandkreis befindet sich das Grundstück insgesamt im Naturpark „Unteres Saaletal“. Der südliche und östliche Teil liegt im Landschaftsschutzgebiet „Saale“.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind nach § 26 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 2 h) der LSG-Schutzgebietsverordnung ist es u.a. verboten, Flurgehölze aller Art, wie Baumreihen oder -gruppen, Einzelbäume, Gebüsche und Hecken zu beseitigen oder zu beeinträchtigen. Die Nutzung des Grundstücks ist so auszuführen, dass das gesetzlich geschützte Gebiet in seinem Bestand nicht beeinträchtigt wird.

Bei Veränderung des Gehölzbestandes (Bäume, Sträucher bzw. Hecken) neben und vor dem Haupthaus ist daher eine Eingriffsgenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises zu beantragen. Die Stadt Könnern verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung.

4.1.3 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist als Befestigung aus dem Mittelalter als archäologisches Kulturdenkmal ausgewiesen. Zudem ist es als Baudenkmal gemäß in die Denkmalliste des Bundeslandes Sachsen-Anhalt eingetragen. In der Denkmalbegründung – siehe Anlage 6 zum Gutachten – heißt es: *„Das Gebäude, Baudenkmal, besitzt eine überörtliche Bedeutung im Regionalen Raum. Schloss der Familie von Rauchhaupt, errichtet 1603 auf dem Gelände einer mittelalterlichen Wasserburg und unter Einbeziehung mittelalterlicher Bausubstanz; im 17. und 19. Jh. erweitert und baulich; Dokument des Wirkens des Adelsgeschlechtes derer von Rauchhaupt (s. Schloss Dieskau); Sachzeugnis des Profanbaus der Renaissance im Saaletal“.*

¹⁶ Vgl. Kröll/ Hausmann, S. 228.

Nach § 194 BauGB sind die rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen, zu berücksichtigen. Kulturdenkmäler sind zu erhalten, zu pflegen, Gefahren von ihnen abwenden, zu bergen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei jeder Baumaßnahme muss eine Zustimmung des zuständigen Denkmalamtes eingeholt werden. Es muss überprüft werden, ob das öffentliche Interesse oder das des Eigentümers überwiegt. Insbesondere sind das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot Wert beeinflussend. Diese Gebote finden die Grenze in ihrer Zumutbarkeit für den Eigentümer. Die Beschränkungen bezüglich des Grundstückes müssen vom Sachverhalt her geboten und in ihrer Ausgestaltung sachgerecht sein.

Weiterhin sind die Auswirkungen der Gebote des Denkmalschutzes auf den Verkehrswert zu prüfen. Ein Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes ist nicht zwangsläufig gegeben. Erst wenn der Denkmalschutz auf Grund der Preisbildungsmechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs Eingang in die Wertermittlung findet, ist ein „denkmalgeprägter“ Verkehrswert abzuleiten.¹⁷ Auch wenn die durch den Denkmalschutz bedingten zukünftigen Vermögensvorteile von einem potenziellen Käufer in seine Preisvorstellung einbezogen werden, sind diese Vermögensvorteile bei der Wertermittlung jedoch nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Also sind nicht die konkreten Steuer- und Vermögensvorteile, die die derzeitigen Eigentümer genießen, ausschlaggebend, sondern nur solche, die durch den „Jedermann“ als werterhöhend eingestuft werden.

Durch den Denkmalschutz können zusätzliche Herstellungskosten, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal und zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, abgesetzt werden. Steuervorteile können aber nur dann in Anspruch genommen werden, wenn in das Denkmal investiert wird und die Investition insbesondere dazu geeignet ist, die Denkmaleigenschaft zu erhalten. Über die Förderfähigkeit der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag wurden seitens des Salzlandkreises keine Aussagen getroffen.

Ansprüche an den Wohn-/ Nutzwert sowie an wirtschaftliche Aspekte wird der Erwerber den architektonischen und denkmalpflegerischen Vorgaben unterordnen müssen. In Zeiten steigender Bau-, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten wird der wirtschaftliche Marktteilnehmer eine „unbelastete“ Immobilie vorziehen. Insbesondere hinsichtlich des Erhalts und des weiteren Umgangs mit der Bebauung wird der Marktwiderstand erhöht sein. Es wurde erläutert, dass sich die Gebäude in einem mangelhaften Zustand befinden. Der Sanierungsaufwand erweist sich bezogen auf den Gesamtbestand der Bebauung als unwirtschaftlich. Für (Teil-)Abbrüche ist ein so genannter „Unzumutbarkeitsnachweis“ zu erbringen.¹⁸

¹⁷ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.3.2003 – 1 LA 38/03 –, BRS Bd. 66 Nr. 228 = EzGuG 15.106 f., aus Kleiber, Wolfgang unter <http://www.kleiber-digital.de>, 12.1.3 Denkmalgeprägter Verkehrswert?

¹⁸ „1. Bei Beantragung einer Abbruchgenehmigung ist der Denkmaleigentümer dafür nachweisspflichtig; dass ihm die wirtschaftliche Belastung durch Erhaltungskosten nicht mehr zumutbar ist und auch keine Veräußerungsmöglichkeit bezüglich des Denkmals besteht.
2. Zum Nachweis der Unwirtschaftlichkeit einer Denkmalerhaltung hat der Eigentümer eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein Nutzungskonzept (bei großer Nutzungsvariationsbreite für 2 Konzepte) vorzulegen; bei der auch mögliche Steuervergünstigungen sowie zugesagte öffentliche Zuschüsse und Fördermöglichkeiten zu berücksichtigen sind.“ (OVG Rheinland-Pfalz; Az. 1 A 10547/09.OVG; 02.12.2009).

4.1.4 Folgenutzung und Wirtschaftlichkeit der Immobilie

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB spiegelt das Verhalten des wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ wider und ist auf die wirtschaftlichste Nachfolgenutzung abzustellen. Dabei ist es die Aufgabe des Sachverständigen, die Wirtschaftlichkeit einer Nutzungsfortführung bzw. möglicher Nutzungsalternativen sowie die Rentabilität der dafür erforderlichen Maßnahmen zu überprüfen.

Zu beachten sind zunächst die Standortmerkmale, welche die Vermarktungschancen maßgeblich beeinflussen. Der Immobilienmarkt wird vorrangig von den Faktoren Wirtschaftskraft und Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Der „L-I-L-A“-Standort (L-I-L-A für Landschaft – Infrastruktur – Lebensqualität – Arbeit) wird zum maßgeblichen Indikator der Nachfragesituation bezüglich zukünftiger Erwartungen und nachhaltig rentabler Investition.

Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich in südlicher Ortsrandlage im dörflichen Ortsteil Trebnitz und etwa fünf Kilometer von der Kleinstadt Könnern entfernt. Zwar erweist sich die Lage direkt am Saaleufer und im Landschaftsschutzgebiet zunächst als idyllisch. Dennoch ist die Mikrolage – ehemalige Gutsanlage/ ehemaliger LPG-Hof – geprägt von teilweise leerem Leerstand und Unterausnutzung sowie von vernachlässigter Bebauung. Infrastruktureinrichtungen, wie öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung, Kulturangebote) sind nur schlecht erreichbar und konzentrieren sich auf umliegende Orte. Die kleinteilige, dörfliche Bebauung der Ortschaft Trebnitz mit < 1.000 Einwohnern, vor dem Beitritt zur BRD überwiegend geprägt durch die landwirtschaftliche Produktion, beschränkt sich vorwiegend auf wohnbauliche Nutzungen. Der Markt in peripheren Lagen ist geprägt von einem Überangebot an Immobilien, was unweigerlich zu einem Wertverfall des Einzelobjektes führt.

Hinzu kommen die stetige Abwanderung der Bevölkerung in die strukturstarken, großstädtischen Ballungsräume und der demografische Wandel. Der Regionalbereich ist insgesamt geprägt von Überalterung und sinkenden Geburtenzahlen. Gemäß Bund-Länder-Demografieportal wird für den Salzlandkreis bis zum Jahr 2045 ein Bevölkerungsrückgang von 12 – 24 % prognostiziert.¹⁹ Die Zukunftsaussichten für den Standort sind somit als risikobehaftet einzustufen.

Das Einzelobjekt tritt in den Hintergrund. Doch auch die Beschaffenheit der Immobilie beeinflusst das Vermarktungspotenzial. Unter Punkt 3 des Gutachtens wurden die baulichen Anlagen erfasst und dokumentiert. Das um 1600 und bis zum 19. Jahrhundert veränderte und erweiterte Schloss Trebnitz - Barockschloss/ Wasserburg mit Typologie eines Gutshauses als Vierflügelanlage mit Innenhof – diente ab 1951 als Bildungsstätte der LPG und wurde ab dem Jahr 1958 als Alten- und Pflegeheim umgenutzt. Die Sanierung und Modernisierung des Pflegeheims in den 1990-er Jahre wurde nach Angabe des damaligen Betreibers auf Grund von Unwirtschaftlichkeit nicht realisiert. Im Jahr 2000 erfolgte der Umzug des Heims an einen Alternativstandort mit Neubebauung.

Weitere, gesicherte Angaben zur nachfolgenden Nutzung liegen nicht vor. Den vorliegenden Unterlagen, Internetrecherchen und Pressemitteilungen ist zu entnehmen, dass in den Jahren 2001, 2010 und 2017 Eigentümerwechsel stattfanden, die Immobilie seit dem Jahr 2000 jedoch überwiegend ungenutzt sei.

¹⁹ <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerungsentwicklung-regional-zukunft.html> (Stand 19.05.2025).

Da der Zutritt zum Grundbesitz nicht gewährt wurde und seitens der derzeitigen Grundstückseigentümerin keine Angaben zu Zustand und Beschaffenheit der Bebauung vorliegen, kann nicht vollumfänglich überprüft werden, welche der um 2002 - 2004 genehmigten/ geplanten Sanierungs- und Umnutzungsvorhaben ausgeführt wurden. Ein konsequentes Konzept ist zum Wertermittlungsstichtag nicht sichtbar.

Die Bauweise und Beschaffenheit entsprechen vermutlich überwiegend dem Baujahr, die bauliche und technische Ausstattung vermutlich dem Stand der letzten nachweisbaren Nutzung (Pflegeheim), wobei nach 1990 angabegemäß lediglich vereinzelte Maßnahmen der Renovierung/ Instandsetzung durchgeführt wurden. Dementsprechend ist der bauliche Zustand als „vermutlich schlecht bis mangelhaft“ zu beurteilen. Wie unter Punkt 3.4 ausgeführt, sind die Gebäude augenscheinlich geprägt von erheblichem Instandsetzungs- und Instandhaltungsrückstau und deren Substanzbeeinträchtigenden Folgen. Dies belegt der holzschutztechnische Untersuchungsbericht aus dem Jahr 2002, welcher sich auf den östlichen Seitenflügel bezieht und einen ähnlichen Befund auch für den übrigen Bestand vermuten lässt. Nach dem Jahr 1990 wurden augenscheinlich keine Maßnahmen durchgeführt, die zur Verlängerung der Restnutzungsdauer beitragen. Die Ausbauteile sind vermutlich überwiegend nicht verwertbar.

Der seit etwa 25 Jahren vorherrschenden Unterausnutzung und dem großflächigen Leerstand konnte nicht entgegengewirkt werden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Gebäude sowohl wirtschaftlich als auch technisch überaltert sind. Die Überalterung ist begründet in der Bauweise, der Beschaffenheit, den verwendeten Baumaterialien und in den Grundrisslösungen. Die Energieeffizienz der Bebauung wird weder den gesetzlichen Maßgaben noch den Anforderungen eines wirtschaftlich handelnden Betreibers/ Nutzers im Hinblick auf die zu erwartenden Betriebskosten genügen. Zwar wirkt sich hier die Denkmaleigenschaft auf Grund der diesbezüglich (noch) geltenden gesetzlichen Ausnahmen zunächst positiv aus. Ansprüche an den Wohn-/ Nutzwert sowie an wirtschaftliche Aspekte wird der Erwerber den architektonischen und denkmalpflegerischen Vorgaben jedoch unterordnen müssen. Die Umsetzung eines zeitgemäßen Nutzungskonzeptes innerhalb der „historischen Schlossmauern“ wird vom Investor erhebliche Kompromisse fordern: zum einen hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz und der damit verbundenen eingeschränkten Palette an Nutzungsmöglichkeiten, der Erfüllung der Denkmalschutzaufgaben und des schlussendlich verbleibenden, nachhaltig rentierlichen Flächenangebots und zum anderen im Hinblick auf die Kosten der (denkmalgerechten) Sanierung, Umnutzung und der künftigen Unterhaltung der Immobilie.

Generell sind Projektentwickler auf der Suche nach attraktiven Investitionsobjekten. Neben der Neubebauung unbebauter Grundstücke werden prinzipiell auch Umnutzungskonzepte für Bestandsgebäude geprüft. Die von den Entwicklern gezahlten Preise weisen große Bandbreiten auf. Sie sind abhängig davon, ob sich die Objekte für die angestrebte Nutzung eignen und wie hoch die entsprechenden Herstellungs- und Umnutzungskosten sind.

Konkrete Konzepte liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Grundsätzlich denkbar sind neben öffentlichen, kulturellen und sozialen Zweckbestimmungen – ggf. mit Unterstützung der öffentlichen Hand – renditeorientierte Nutzungen aus dem Hotel-, Gastronomie-, Event- oder Pflegesegment. Auch eine Mischnutzung aus Wohnen/ Gewerbe/ Kultur etc. ist vorstellbar.

Im Bewertungsfall zu berücksichtigen sind vordergründig der hohe Widerstand am aktuellen Marktumfeld und die niedrigen, hier erzielbaren Erträge sowie im Hintergrund die bereits „gescheiterten“ Projekte der Vergangenheit. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer einen Neubau vorziehen wird. Wie in der modelltheoretischen Ertragswertermittlung unter Punkt 4.3 dargestellt, liegt der Ertragswert der fiktiv „funktionierenden“ Immobilie bei etwa 1,5 Mio. €. Dabei handelt es sich jedoch um den „vorläufigen“ Ertragswert. Der Aufwand zum Erreichen des funktionstüchtigen, verwertbaren Zustandes übersteigt diesen bei Weitem. Es wird ersichtlich, dass sich keine wirtschaftlich darstellbaren Lösungen mit der bestehenden Gebäudesubstanz realisieren lassen.

4.1.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB ist es, den marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Daher ist das Wertermittlungsverfahren für die konkrete Bewertungsaufgabe entsprechend der Objektart und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten sowie insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.²⁰

Stehen Kaufpreise gleicher oder vergleichbarer Immobilien in repräsentativer Anzahl zur Verfügung, ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dies ist im Bewertungsfall nicht möglich, da durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt infolge der Heterogenität der Objektart unzureichender Kauffälle keine entsprechenden Auswertungen durchgeführt werden konnten.

Den Ausführungen unter Punkt 4.1.4 entsprechend, findet für die Verkehrswertermittlung und den Nachweis der Unwirtschaftlichkeit das **Ertragswertverfahren** Anwendung. Die modelltheoretische Ertragswertermittlung basiert auf einer auf die Erd- und Obergeschosse reduzierten Mietfläche, auf marktüblich erzielbaren Mieten für vollsanierte Immobilien in dörflicher Lage mit einem erhöhten Risiko der Vermarktung und auf einer der fiktiv unterstellten Grundsanierung entsprechenden, verlängerten Restnutzungsdauer. Da keine Planung vorliegt, bezieht sich die Modellrechnung nicht auf eine konkrete Objektart.

Eine mögliche Folgenutzung wird auf der Renditeerzielung und nicht auf den Sachwert der Immobilie ausgerichtet sein. Der Verkehrswert wird als Anerkennungswert unter Punkt 4.4.1 abgeleitet.

²⁰ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.²¹ Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	12,00 €/m²
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.05.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	6.950 m²

4.2.1 Erläuterungen zur Bodenwertableitung

Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.²² Der Bodenrichtwert wurde aus Kaufpreisen des Berichtsjahres 2023 zum Richtwertstichtag 01.01.2024 zuletzt festgesetzt. Gemäß stichtagsaktueller Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt ist in den Dörfern des Salzlandkreises seit dem Jahr 2023 lediglich ein Preisanstieg von rd. 2 % zu verzeichnen. Dieser wurde explizit für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ermittelt und ist daher im Bewertungsfall nicht maßgeblich. Im Hinblick auf die allgemeine Stagnation der Marktaktivität ist zudem eine Wertveränderung nicht angezeigt.

²¹ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

²² Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Der Bodenrichtwert wurde für die im Dorfgebiet typischen Grundstücke mit durchschnittlicher Fläche von 600 m² abgeleitet. Die Größe des Bewertungsgrundstücks weicht deutlich davon ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist dennoch nicht angemessen. Zum einen, da die Grundstücksfläche der Objektart - Schloss - entspricht. Zum anderen ergeben Auswertungen des Gutachterausschusses, dass abweichende Grundstücksgrößen erst bei einem Richtwertniveau ab 150 €/m² Einfluss auf den Bodenwert besitzen.

4.2.2 unbelasteter Bodenwert

Bodenrichtwert	=	12,00 €/m ²
Anpassung – ohne	x	1,00
relativer Bodenwert – unbelastet	=	12,00 €/m ²
Fläche	x	6.950,00 m ²
Bodenwert - unbelastet	=	83.400,00 €

4.2.3 belasteter Bodenwert

Wertminderung infolge Leitungsrechtsbaulast – siehe Punkt 4.1.1		
in Anspruch genommene Fläche	=	130,00 m ²
relativer Bodenwert	x	12,00 €/m ²
Bodenwert der unbelasteten Teilfläche	=	1.560,00 €
Abschlag 50 %	x	0,50
Wertminderung infolge Leitungsrecht	=	780,00 €
unbelasteter Bodenwert	=	83.400,00 €
abzgl. Wertminderung infolge der Inanspruchnahme	-	780,00 €
Bodenwert - belastet	=	82.620,00 €
	rd.	82.600,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28-34 ImmoWertV 2021 beschrieben.²³

tatsächliche Miete

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend; Mietverhältnisse bestehen nicht. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt.²⁴ Eine zusätzliche Wertminderung auf Grund des Leerstandes wird nicht geltend gemacht. Der Investor wird eine frei zur Disposition stehende Immobilie anerkennen. Das Risiko der Vermietbarkeit ist im Liegenschaftszinssatz enthalten.

marktüblich erzielbare Miete ^{A)}

Mieteinheit	Lage	(Miet-)Fläche (m ² / ca.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Schloss Trebnitz	EG + OG	1.200,00	10,00	12.000,00	144.000,00

Rohertrag ^{A)}		144.000,00 €
Bewirtschaftungskosten ^{B)}	–	32.000,00 €
jährlicher Reinertrag	=	112.000,00 €
Reinertragsanteil des Bodenwertes (7 % von 82.600,00 €) ²⁵	–	5.782,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	106.218,00 €
Barwertfaktor ²⁶ bei p = 7 % Liegenschaftszinssatz ^{C)} und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer ^{D)}	×	13,33
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.416.067,45 €
Bodenwert ²⁷	+	82.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.498.667,45 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{E)}	–	2.500.000,00 €
Ertragswert	=	-1.001.332,55 €
		Unwert!

²³ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Ertragswertermittlung siehe Punkt 4.3.1 A) bis E).

²⁴ Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

²⁵ Liegenschaftszinssatz × Bodenwert – rentierlicher Bodenwertanteil TB I.

²⁶ Gemäß § 34 Abs.1 und 2 ImmoWertV 2021.

²⁷ Vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.2.3.

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

A. marktüblich erzielbare Erträge/ Rohertrag²⁸

Der Mietansatz kann nicht auf eine konkrete Folgenutzung abgestellt werden, da Nutzungskonzepte zum Stichtag nicht vorhanden sind. Entsprechend der Ausführungen unter Punkt 4.1.4 werden die Mieten im Modell für ein funktionstüchtige, nach zeitgemäßem Standard sanierte und ausgebaute Immobilie abgeleitet. Grundsätzlich denkbar sind öffentliche, kulturelle und soziale Zweckbestimmungen, Nutzungen aus dem Hotel-, Gastronomie-, Event- oder Pflegesegment sowie Mischnutzungen aus Wohnen/ Gewerbe/ Kultur odgl.

Für die Ableitung des Mietzinses sind ortsüblich vergleichbare Kriterien maßgebend. Berücksichtigt wurden stichtagsaktuelle Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt, der IVD Immobilienpreisspiegel Region Sachsen/ Sachsen-Anhalt, Angebotsmieten ortsansässiger Vertreter der Immobilienwirtschaft und insbesondere branchenspezifische Erhebungen des Beherbergungs- und Pflegegewerbes. Es sind die benachteiligte, dörfliche Lage und die Nutzungseinschränkungen auf Grund der Beschaffenheit des Bebauungsbestandes i.V.m. mit den Maßgaben des Denkmalschutzes zu beachten.

B. Bewirtschaftungskosten

Es sind die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen vom Rohertrag in Abzug zu bringen.²⁹ Es sind die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.³⁰

Verwaltungskosten					
3	% von	144.000,00	€	4.320,00	€
Instandhaltungskosten					
1.200,00	m²	16,00	€/m²	19.200,00	€
Mietausfallwagnis					
6	% von	144.000,00	€	8.640,00	€
Bewirtschaftungskosten insgesamt				32.160,00	€/a
rd. 22 % des Rohertrages				32.000,00	€/a

²⁸ Vgl. § 31 Abs. 1, 2 ImmoWertV 2021.

²⁹ Vgl. § 32 ImmoWertV 2021.

³⁰ Gemäß Anlage 32 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 2021.

Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis in Abhängigkeit von der Objektart und dem Standort.
Instandhaltungskosten in Abhängigkeit von der Bauweise, dem Baujahr und dem fiktiven Stand der Modernisierung;
im Bewertungsfall auf Grund der Denkmaleigenschaft erhöht.

C. Liegenschaftszinssatz³¹

Der Liegenschaftszinssatz gilt als der Zinssatz, mit dem das im Verkehrswert von Grundstücken gebundene Kapital marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt die Erwartungen des Marktteilnehmers an die allgemeine Entwicklung der Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider und ist dem Standort der Immobilie, der Objektart sowie der wirtschaftlichen Situation entsprechend angemessen und nutzungstypisch anzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist umso niedriger, je sicherer die Ertragserwartungen sind. Er wird umso höher, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit **7 %** abgeleitet. Die Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes erfolgt unter Beachtung der maßgeblichen Einflussfaktoren Lage, mögliche Mieterstruktur, Gebäudekonzeption, Restnutzungsdauer, Marktsituation und Gebäudegröße. Neben den Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt wird die Veröffentlichung des IVD zu Grunde gelegt. Im Jahr 2024 wurden hier bundesweite Liegenschaftszinssätze von 5 – 8,5 % für gewerblich genutzte Objekte, Hotel-, Sozial- und Pflegeimmobilien mit Gesamtnutzungsdauern bis 80 Jahren und Bewirtschaftungskostenanteilen von 15 – 35 % veröffentlicht. Die Risiken infolge der eingeschränkten Vermarktungschancen am Standort, des hohen Investitionsrisikos für die erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie der Unsicherheiten bezüglich eines rentablen Folgekonzeptes und der nachhaltigen Platzierung am Immobilienmarkt führen zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer³²

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Daher ist die für die Verkehrswertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer nicht an der „technischen Lebensdauer“, abgeleitet aus der Haltbarkeitsdauer der konstruktiven Bauteile, zu orientieren, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. So können z.B. technisch völlig intakte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 0 besitzen, weil keine zeitgemäße Nutzungschance besteht.

Die Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit der Immobilie sind den Punkten 4.1.4 und 4.4.1 zu entnehmen.

Zu beachten ist, dass es sich bei dem Ansatz der Restnutzungsdauer um eine Modellgröße handelt und reale Lebenszyklen durchaus abweichen. Auf Grund der fiktiv unterstellten Investitionen für die Sanierung und die Realisierung eines neuen Nutzungskonzeptes ist im Bewertungsfall ein Ansatz von **40 Jahren** angemessen.

³¹ Vgl. § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021.

³² Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

E. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.³³

Es wurde hinreichend erläutert, dass umfangreiche Investitionen erforderlich sein werden, um das Bewertungsobjekt erneut am Markt zu positionieren. Es liegen weder konkrete Konzeptideen noch entsprechende Kostenschätzen vor. Diese sind nicht Bestandteil des Immobilienwertgutachtens und bedingen zudem die Untersuchung der planungs- und baurechtlichen sowie der technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen. Mit vorhandenem Kenntnisstand ist von einem jeweils konzeptabhängig variablen Kostenrahmen von etwa 2 bis 3 Mio. Euro auszugehen. Bei dem im Bewertungsfall unterstellten Kostansatz von 2,5 Mio. € handelt es sich um eine modelltheoretische Größe.

Zu berücksichtigen sind einerseits die hohen Finanzierungs- und zum Wertermittlungsstichtag stetig steigenden Baukosten, der Fachkräftemangel im Baugewerbe und die teilweise langen Lieferzeiten für Baumaterialien. Es ist nicht bekannt, wie sich der aktuelle Zustand im Gebäudeinneren tatsächlich darstellt und welche zusätzlichen Schadensbeseitigungskosten gegebenenfalls anstehen. Zudem wird der Investor Wartezeiten der Vermarktung einpreisen.

Auf der anderen Seite ist nicht absehbar, ob ggf. eine denkmalrechtliche Genehmigung für einen Teilabbruch zur Reduktion des Investitionsvolumens erteilt werden kann oder ob eine schrittweise Durchführung der Maßnahmen die Inbetriebnahme einzelner Gebäudeteile und eine vorzeitige Ertragserzielung ermöglicht.

4.3.2 Plausibilisierung des modelltheoretischen Ertragswertes

Der vorläufige Ertragswert wird mit rd. 1.500.000,00 € abgeleitet.

Der Gebädefaktor beträgt für das fiktiv sanierte und vermietete Bewertungsobjekt lediglich rd. 1.250 €/m² und liegt damit unverkennbar unter dem zu erwartenden Capital Value eines attraktiven Investitionsobjektes. Der Rohertragsfaktor beläuft sich im Modell auf 10,4 und ist damit unter dem Durchschnitt der im Land Sachsen-Anhalt abgeleiteten Faktoren sowie signifikant am unteren Spannenrand der Ertragsfaktoren für die möglichen unterstellten Nutzungsalternativen einzuordnen. Deutlich werden die mit dem Erwerb und der Revitalisierung der Immobilie verbundenen Risiken und die Unwirtschaftlichkeit im Hinblick auf Kosten ./. Erträge.

Der modellhaft ermittelte Ertragswert ist somit plausibel.

³³ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

4.4 Verkehrswert – nach Außenansicht

4.4.1 Ableitung des Verkehrswertes als Anerkennungswert (Marktanpassung)

Zwei Aspekte beeinflussen den Verkehrswert als „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbarer Marktwert“.

Zum einen die Grundlagen des vorliegenden Gutachtens: Da der Zutritt zum Grundbesitz nicht gewährt wurde, waren Annahmen des Zustandes, der Ausstattung sowie der sonstigen Beschaffenheit der Immobilie unerlässlich. Unterlagen wurden lediglich in Form von Planungszeichnungen und überwiegend nicht realisierten Vorhaben aus den Jahren 1951 bis 2004 zur Verfügung gestellt. Daher beruhen die Anknüpfungstatsachen und die Ansätze der wertermittlungsrelevanten Daten auf unsicherer Wertbasis.

Zum anderen die wertmäßige Platzierung der Immobilie am Immobilienmarkt: Es heißt, ein Gebäude oder ein Grundstück ist nur so viel wert, wie es auch wirtschaftlich sinnvoll nutzbar ist. Bei der Bewertung von Grundstücken kann es nicht darum gehen, die singulären subjektiven Wertvorstellungen oder den Preis für ein konkretes Grundstück zu ermitteln, sondern den am wirtschaftlichen Marktgeschehen orientierten und damit objektivierten, weil allgemein brauchbaren Wert, zu ermitteln. Die Nutzbarkeit des Grundstückes ist aufzudecken und die Reaktion des Marktes auf das besondere Bewertungsobjekt ist sachgerecht zu berücksichtigen.

Der Käufer erwirbt einen historisch wertvollen und in architektonischer Hinsicht erhaltenswerten, jedoch mit verbrauchter Bausubstanz belasteten und langjährig überwiegend ungenutzten Grundbesitz. Handlungsalternativen sind innerhalb des Bestandes vermutlich grundsätzlich möglich; konkrete Konzept liegen nicht vor und wurden in den vergangenen 25 Jahren nicht umgesetzt. Die modellhafte Ertragswertermittlung verdeutlicht, dass sich eine Sanierung als unwirtschaftlich erweist. Die Freilegung kann auf Grund der Denkmaleigenschaft nicht unterstellt werden. Dennoch wird der Marktteilnehmer gedanklich erforderliche Investitionen zur Revitalisierung der Immobilie einpreisen, um zu einer wertmäßigen Einordnung der Immobilie zu gelangen. Dabei gelangt er zu dem Ergebnis, dass jegliche Aufwendungen den Ertragswert übersteigen. Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich somit um ein Liquidationsobjekt. Negativwerte werden im Marktgeschehen jedoch nicht anerkannt. Dies zeigen sowohl zu symbolhaften Preisen realisierte Verkäufe vergleichbarer „nicht marktfähiger“ Immobilien in der Region. Als auch das Bewertungsobjekt selbst, welches in den Jahren 2001, 2010 und 2017 zu Kaufpreisen zwischen 80 T€ und 130 T€ veräußert wurde.

Fazit: Es ist faktisch kein Markt vorhanden, der dem Bewertungsobjekt einen Wert beimisst, welcher den Bodenwert übersteigt. Vielmehr wird der Kaufinteressent diesen als „Restwert“ und ggf. als Ausgangspunkt einer Neuplanung anerkennen. Der Verkehrswert wird somit unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der dargestellten Risiken aus dem Bodenwert von 82.600,00 € abgeleitet.³⁴

³⁴ Vgl. § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV 2021

Der Verkehrswert für den mit der Schlossanlage Trebnitz bebauten Grundbesitz in 06420 Könnern OT Trebnitz, Alter Gutshof 6

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück
Trebnitz	621	1	Trebnitz	3	148/3

wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.05.2025 als Anerkennungswert von rd.

80.000,00 €

in Worten: achtzigtausend Euro

ermittelt.

Erklärung:

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Die Wertfestsetzung erfolgt ohne Besichtigung von innen; nur nach Außenansicht sowie auf der Grundlage teilweise vorliegender Unterlagen. Eventuelle Vermögensnachteile gehen zu Lasten der Eigentümerin.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz usw. vorgenommen. Ebenfalls sind keine Untersuchungen zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie in Bezug auf Schadstoffbelastungen aus dem Einsatz von Asbest, Formaldehyd usw. erfolgt. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Baugrundgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Standfestigkeit und Altlasten vorgenommen.

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 21.05.2025

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

5 Grundlagen der Wertermittlung

Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2020 (BGBl. I S. 540)
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44); in Kraft getreten am 01.01.2022 i.V.m. Übergangsfrist bis 31.12.2024
WertR (WertR 2006): Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Nr. 37 vom 13.08.2020 Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze am 1. November 2020 in Kraft.

Fachliteratur zur Immobilienbewertung, Monografien, Periodika, Sonstige

Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2019. und Kleiber-digital (bundesanzeiger-verlag.de).
Kröll, Ralf/ Sommer, Götz: Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie. Werner Verlag.
Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage, Werner Verlag.

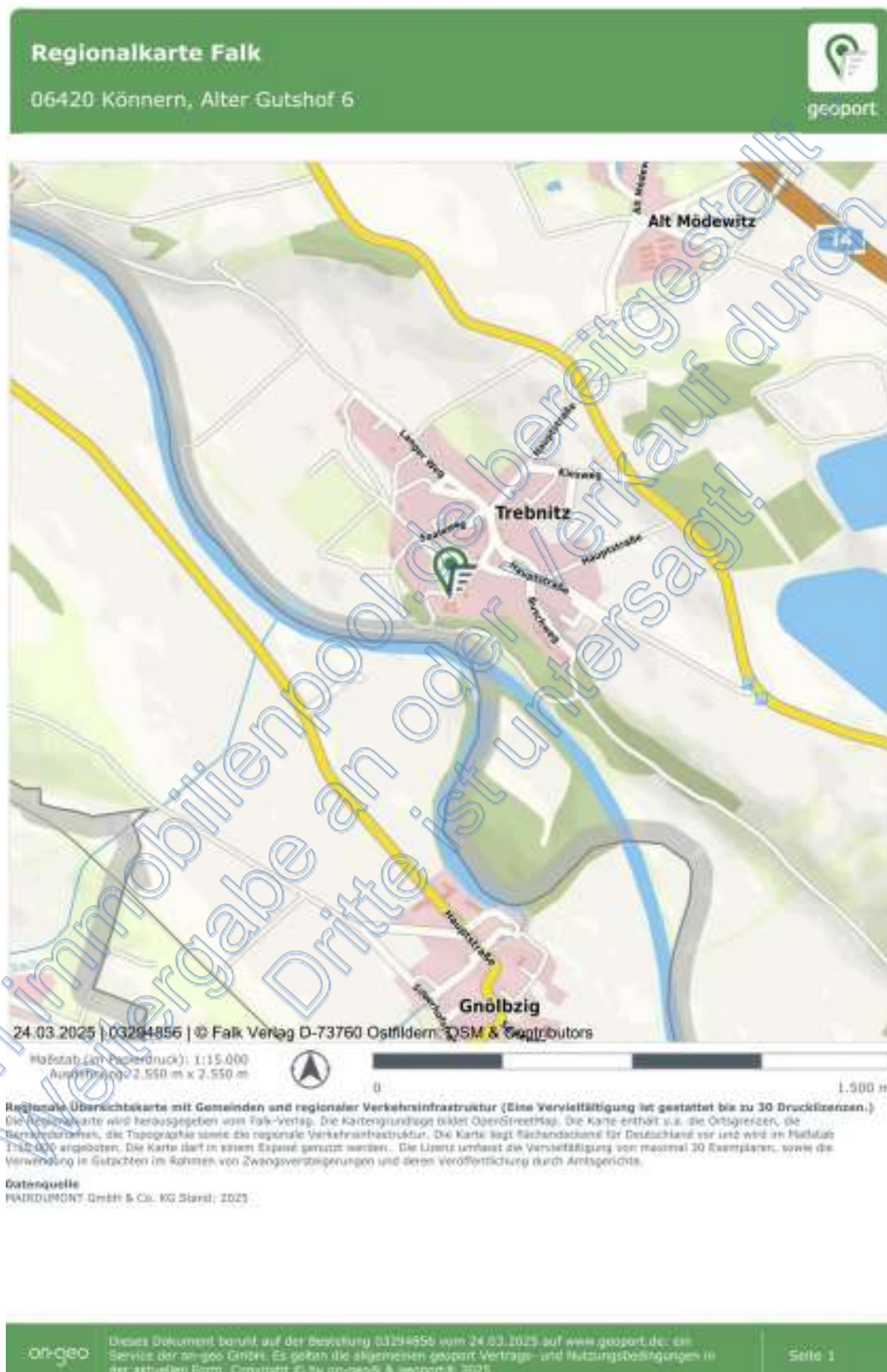
Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023; wertermittlungsrelevante Daten aus den Berichtsjahren 2023/ 2024 - Veröffentlichung vom 14.02.2025.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz (Hrsg.): Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt
Kaufpreis- und Mietrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

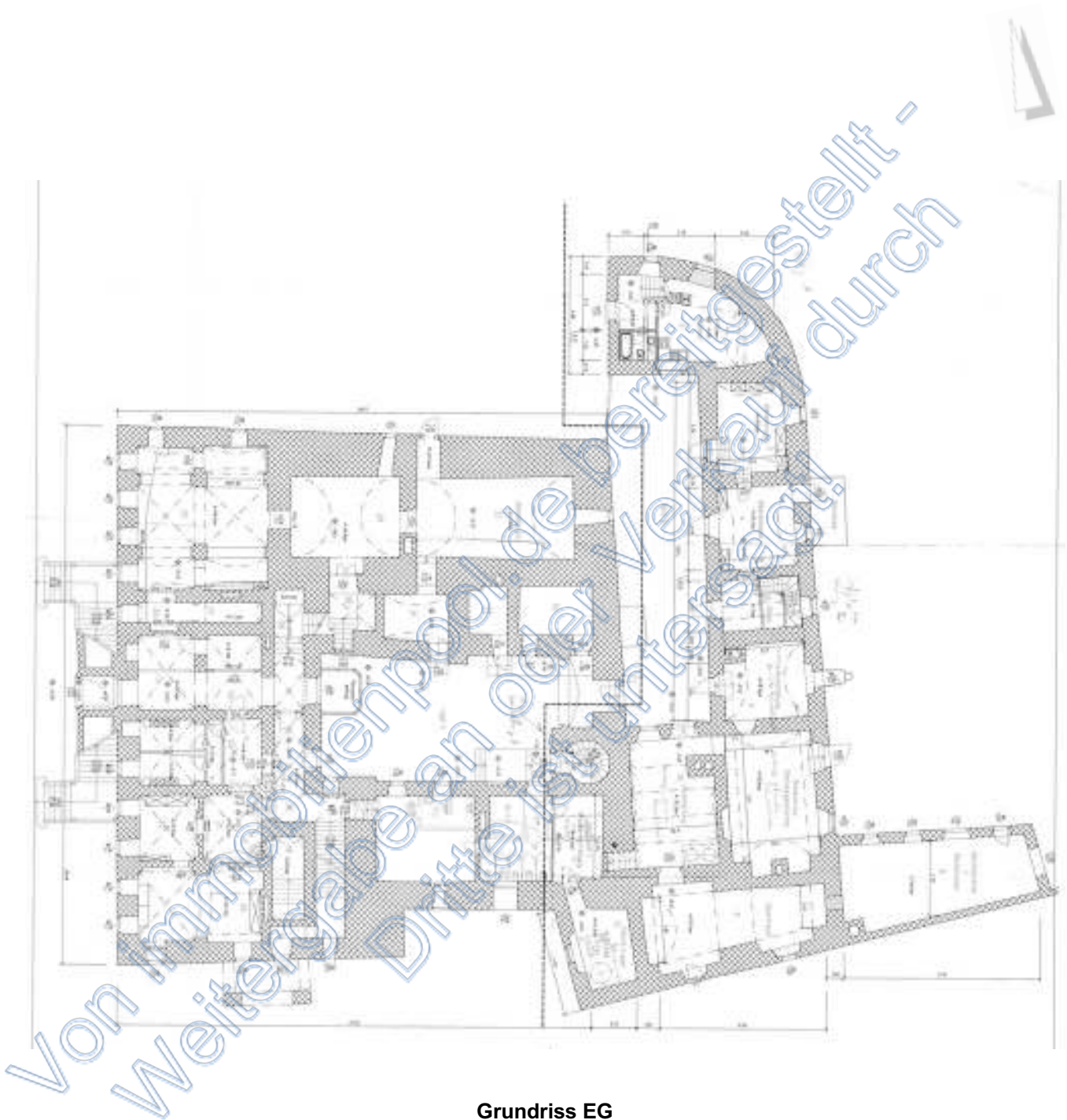
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Liegenschaftskarten
- Anlage 3: Zeichnerische Darstellung
- Anlage 4: Gebäudekenndaten
- Anlage 5: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Auskunft aus dem Baulasten- und Denkmalverzeichnis
- Anlage 7: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Stadtplan

Anlage 3: Zeichnerische Darstellung³⁵

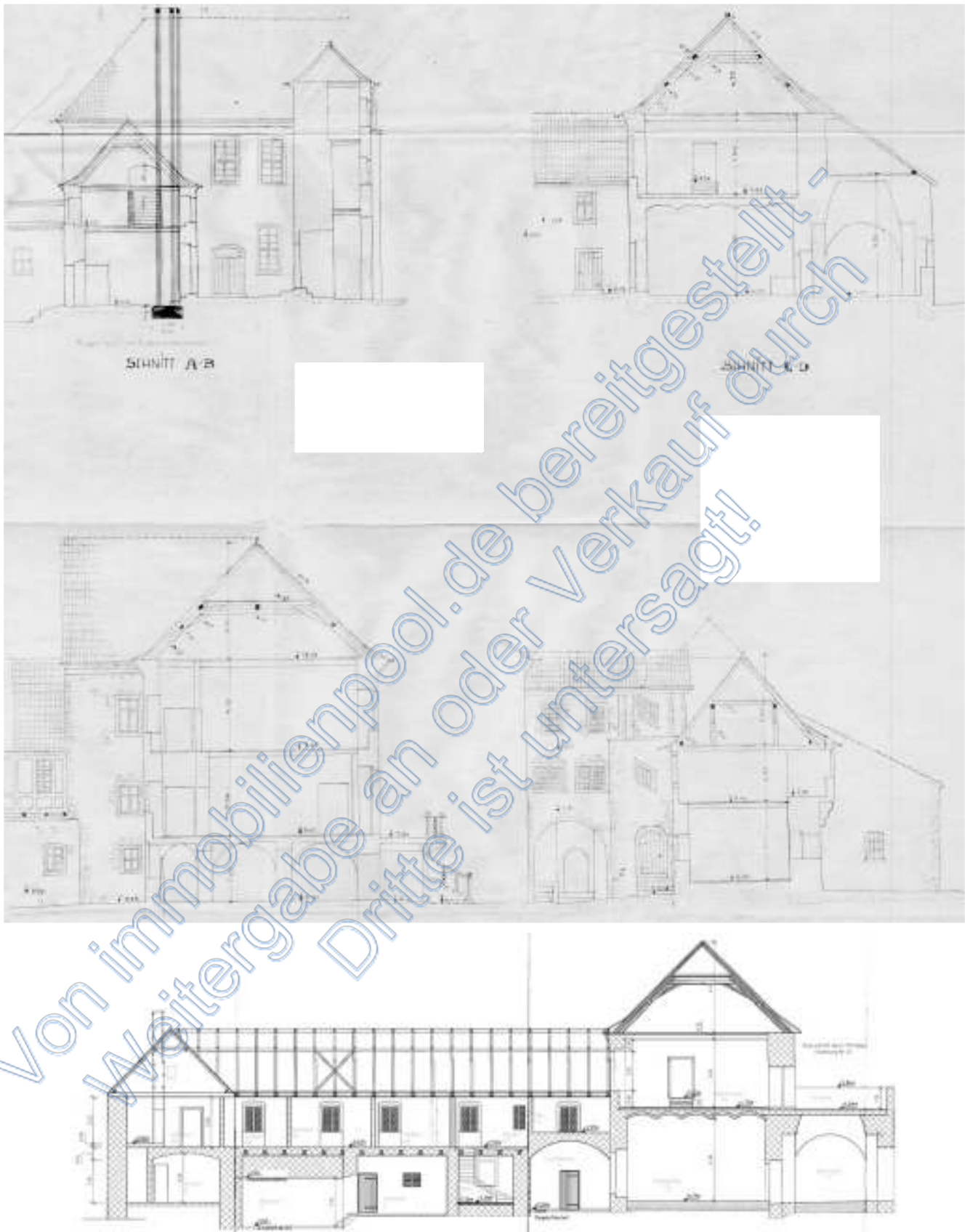


Grundriss EG

³⁵ Quelle: Kreisarchiv Salzlandkreis. Baugenehmigungs- und Planungsunterlagen diversen Datums – siehe Punkt 2.9. Vorhaben vermutlich nicht umgesetzt.



Grundriss OG



Schnittzeichnungen

Anlage 4: Gebäudekenndaten

Gebäudegrundfläche rd. **1.260,00 m²**

Bruttogrundfläche BGF insgesamt rd. **3.900,00 m²**

Circa-Messwert aus dem amtlichen Liegenschaftskataster; Plausibilisierung über vorliegende Unterlagen.

Eigenes Aufmaß auf Grund Außenansicht nicht möglich.

Auf Grund der Unwirtschaftlichkeit der Bebauung ohne Ermittlung der Bruttogrundflächen.

Nutzflächen NF/ EG + OG insgesamt rd. **1.200,00 m²** je rd. 600,00 m²
vermietbare Flächen

Gemäß Planungsunterlagen aus 2003 und eigene Ableitung bei fehlender Angabe.

Verhältnis NF/ BGF EG + OG rd. **0,55**

Entspricht der Objektart, der Bauweise und dem Baujahr.

Anlage 7: Fotodokumentation – so weit von der Straße bzw. vom Hauptzugang aus möglich

Zufahrt zum Grundbesitz
Anliegerstraße „Alter Gutshof“



Zufahrtstor an der
nordwestlichen Grundstücksgrenze



Hauptgebäude; Ansicht aus Nord



Dacheindeckung
im mangelhaften Zustand



Nord- und Westfassade;
westliche Längsfront mit Haupteingang



Fassadenelemente/ Mauerwerk
im mangelhaften Zustand



Zuwegung und Grünfläche
an westlicher Längsfront



Haupteingang mit Treppenanlage
im mangelhaften Zustand



Einfriedungsmauer
im mangelhaften Zustand



Nebengebäude

