

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

- überwiegend nach Außenansicht - über den bebauten Grundbesitz

in: **06406 Bernburg (Saale), Neuer Weg 2 - 6**

Art: **Eigentumswohnung WE Nr. 4-03-1**



Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28. Februar 2024

30.000,00 €

~ 472,00 €/m² Wohnfläche

(Zubehör n. § 97 BGB: vermutlich nicht vorhanden)

Geschäfts-Nr.: 2 K 9/ 23

Wohnungs-GB von Bernburg

Blatt 9323 lfd. Nr. 1 BV WE Nr. 4-03-1

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

Lagebezeichnung des Grundstücks in BV	stimmt mit dem Grundbuch überein
Pächter gemäß § 57 ZVG	siehe Anschreiben zum Gutachten
WEG – Verwalter	siehe Anschreiben zum Gutachten
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	vermutlich keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden mit Gebäuden und baulichen Anlagen (siehe Punkte 2 und 3)
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	vermutlich ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	vermutlich ohne
Verdacht auf Hausschwamm	Nicht feststellbar, da der Zutritt zur Wohnung nicht gewährt wurde.
Baulasten und bauordnungsbehördliche Beanstandungen und baubehördliche Beschränkungen	nicht vorhanden
bauplanungs-/ öffentlich-rechtliche Belange	nicht vorhanden
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	Abt. II/ 1: Recht zur Errichtung einer Umspannstation Abt. II/ 2: Betretungs- und Nutzungsrecht siehe Punkt 4.1.1 und Anschreiben zum Gutachten
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	nicht vorhanden
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	nicht feststellbar
Öffentliche Lasten § 127 BauGB/ § 154 BauGB	nicht vorhanden
Altlasten	wird nicht im Altlastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	keine Beeinträchtigungen
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück bzw. um einen ME-Anteil am Grundstück.

Ergebnisse der Wertermittlung

Bodenwertanteil	3.000,00 €
Vergleichswert	35.100,00 €
Ertragswert	34.600,00 €
Verkehrswert (überwiegend nach Außenansicht und ableitend aus dem Vergleichswert)	30.000,00 €
	472,00 €/m² Wohnfläche

Inhaltsverzeichnis

Seite

	Deckblatt	
	Zusammenstellung wertrelevanter Daten	
	Inhaltsverzeichnis	
1	Allgemeines und Vorbemerkungen	5
2	Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften	7
2.1	Standort	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Beschaffenheit	8
2.4	Erschließungszustand	8
2.5	Privatrechtliche Situation	9
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation	9
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	10
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation	10
2.9	Anmerkung	10
3	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	11
3.1	Gemeinschaftseigentum	11
3.1.1	Gebäudebeschreibung	11
3.1.2	Außen- und Nebenanlagen	13
3.1.3	Energieeffizienz	14
3.2	Sondereigentum WE Nr. 8	15
3.2.1	Ausstattung und Zustand	15
3.2.2	Wohnfläche	16
3.2.3	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
4	Ermittlung des Verkehrswertes – überwiegend nach Außenansicht	17
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung	17
4.1.1	Dingliche Rechte und Lasten	17
4.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.2	Vergleichswertermittlung	19
4.2.1	Eigenschaften und Einordnung der Vergleichsobjekte	19
4.2.1	Anpassung an das Bewertungsobjekt WE Nr. 4-03-1	21
4.2.1	Ermittlung des Vergleichswertes	21
4.2.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	22

4.3	Anteilige Bodenwertermittlung.....	23
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertableitung	24
4.4	Ertragswertermittlung	25
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
4.5	Verkehrswert (überwiegend nach Außenansicht) und Plausibilisierung	29
5	Grundlagen der Wertermittlung	31
6	Verzeichnis der Anlagen.....	32

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

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Bernburg Blatt 9323 unter lfd. Nr. 1 BV eingetragenen Miteigentumsanteil	
Geschäfts - Nr.: 2 K 9/ 23	
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des 484,58/ 10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Neuer Weg 4 im 2. Obergeschoss rechts und Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4-03-1, auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in: 06406 Bernburg (Saale), Neuer Weg 2 - 6, WE Nr. 4-03-1	
Wohnungsgrundbuch von:	Bernburg
Grundbuch-Blatt: ¹	9323
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 1 der Eintragungen
Gemarkung:	Bernburg
Flur:	34
Flurstücke:	40/7, 40/10, 41/11
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 3 d. Eintragungen: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Auftraggeber:	Amtsgericht Bernburg – Vollstreckungsabteilung - Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg (Saale)
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ² :	28.02.2024
Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung erfolgte am Mittwoch, den 28.02.2024. Dabei konnten das Gesamtobjekt von außen, das Treppenhaus im Hauseingang Nr. 4 sowie diverse gemeinschaftliche Kellerräume und der Dachboden besichtigt werden. Der Zutritt zur WE Nr. 4-03-1 war nicht möglich bzw. wurde durch den Eigentümer nicht gewährt. Dies wurde im Vorfeld mitgeteilt. Daher wurde die Besichtigung nach Außenansicht und ohne weiteren Terminvorschlag durchgeführt. Es wird darauf verwiesen, dass aus der Außenansicht resultierende Vermögensnachteile zu Lasten des Eigentümers gehen.

¹ Ausdruck vom 20.09.2023 (beglaubigt), letzte Änderung am 18.09.2023.

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).

Teilnehmer:	für den Schuldner:	-----
	für die Gläubigerin:	-----
	für die Sachverständige:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen, Recherchen im Rahmen und nach dem Ortstermin	
	vereinzelte Angaben anderer Bewohner	
	Angaben und Unterlagen der WEG-Verwaltung:	
	- Teilungserklärung, Aufteilungsplan - Instandhaltungsrücklage - Angaben zur Verpachtung einer Garage im Gemeinschaftseigentum - Energieausweis, Gebäudeversicherung	
weitere Anfragen und Einsicht in ³ :	Liegenschaftskarte mit Berechtigung von Mehrausfertigungen, Liegenschaftsbuch für die Handakte	
	Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	
	Stadtplan	
	on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 02528416_RFALK	
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen	
	FD Bauordnung und Hochbau Salzlandkreis	
	Altlasten und naturschutzrechtliche Belange	
	FD Natur und Umwelt Salzlandkreis	
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten	
	Stadtplanungsamt Stadt Bernburg (Saale)	
weitere Wertermittlungsgrundlagen:	Denkmalschutz	
	https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem	
	Belange von Geologie und Bergwesen	
	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	
	Grundbuch	
	Amtsgericht Bernburg	
	Angaben zu Eintragungen in Abt. II	
	Stadtwerke Bernburg GmbH, Stadtverwaltung Stadt Bernburg (Saale)	
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. 45 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg
Ort:	Mittelzentrum, Kreisstadt des Salzlandkreises
	Teilung der Stadt durch die Saale in „Berg- und Talstadt“
	Standort der Hochschule Anhalt
Verkehrsanbindung:	Bundesstraßen B 6n/ 185, B 71
	nächste Autobahnanschlussstelle zur A 14, Magdeburg – Leipzig – Dresden ca. 5 km westlich von Bernburg
	nächster interkontinentaler Flughafen Leipzig/Halle, ca. 65 km entfernt
Einwohnerzahl:	Bernburg insgesamt: ca. 32.000
Mikrolage Grundstück ⁴ :	östliche Ortslage, Richtung Ortsausgang
	in der Bernburger „Bergstadt“
	südlich der Köthener Straße mit Industriepark Solvay
Straßenart:	Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle fußläufig in der Nähe
	Bahnhof in ca. 10 Gehminuten erreichbar
Versorgungsmöglichkeiten:	Discounter in ca. 13 Gehminuten erreichbar
soziale Infrastruktur:	Kindergärten, Schulen, Fachhochschule, kulturelle und gastronomische sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Ort und umliegend
angrenzende Nutzung/ Bebauung:	Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau
vorrangige Geschosßzahl der angrenzenden Bebauung:	3- geschossig
Bebauungsdichte:	offene Bebauung
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: 1 Garage; ohne Stellplätze für das Bewertungsobjekt und die weiteren WE – könnten geschaffen werden
	im Straßenzug: unzureichend

⁴ Siehe auch Stadtplan als Anlage zum Gutachten.

Grünbereiche:	auf dem Grundstück: vorhanden
	in der näheren Umgebung: ohne
Immissionen:	ohne
Wohnlage:	einfach – in Bezug auf das stadträumliche Gebiet

2.2 Gestalt und Form⁵

Straßenfront:	ca. 71 m		
Mittlere Tiefe:	ca. 31 m		
Grundstücksgröße:	Flst. 40/7: 711 m²	Flst. 40/10: 1.057 m²	Flst. 41/11: 322 m²
	insgesamt: 2.090 m²		
Grundstücksform:	leicht unregelmäßig, Winkelform		

2.3 Beschaffenheit⁶

Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	einseitige Grenzbebauung
	Überbauungen sind nicht feststellbar
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar
	Die Lage der Bebauung stimmt mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen überein.
	Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf: durch amtliche Vermessung
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor).
	kein erhöhter Grundwasserstand (ohne vertiefende Untersuchungen)
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:	nein
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster

2.4 Erschließungszustand

Straßenausbau:	Fahrbahn mit Asphaltdecke; Gehweg mit Gehwegplatten; Straßenborde und Straßenbeleuchtung vorhanden
----------------	---

⁵ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁶ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

Ver- und Entsorgung:	Elektroanschluss für Licht- und Kraftstrom 230/400 V
	(Trink-)Wasser vom Netz, Schmutz- und Regenwasser zum Netz
	Erdgasanschluss (außerhalb Fernwärmenetz)
	Telefon-, DSL-Anschluss

2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen ⁷	
Bestandsverzeichnis ⁸ :	lfd. Nr. 1 der Eintragungen: - 484,58/ 10.000 -stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum, Nr. 4-03-1 im Aufteilungsplan. - der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blatt 9313 bis Blatt 9330) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Abteilung II:	lfd. Nr. 1 der Eintragungen (lastend auf Flst. 40/7): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung einer Umspannstation) eingetragen am 10.07.1995/ übertragen am 16.04.1997
	lfd. Nr. 2 der Eintragungen (lastend auf Flst. 40/10): Betretungs- und Nutzungsrecht, eingetragen am 21.04.1938/ übertragen am 16.04.1997
	Ausführungen siehe Punkt 4.1.1 und Anschreiben zum Gutachten
	lfd. Nr. 3 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Bernburg 2 K 9/ 23), eingetragen am 18.09.2023
Abteilung III:	Eintragungen vorhanden ⁹
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	ohne ¹⁰

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsbehördliche Belange:	Baulast (belastend/ begünstigend) nach § 82 BauO LSA: ohne
	Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: ohne
Denkmalschutz ¹¹ :	ohne

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 Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher hier nicht beachtet.

¹⁰ 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.

¹¹ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalsbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

Umlegungsverfahren ¹² :	nicht eingeleitet
Besonderes Städtebaurecht ¹³ :	ohne
Naturschutz ¹⁴ :	ohne Beeinträchtigungen
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen
Flächennutzungsplan (FNP):	rechtswirksam; bestätigt am 06.09.2007 Darstellung: Wohnbaufläche ¹⁵
Bebauungsplan (B-Plan):	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	Einfügungsgebot nach § 34 BauGB

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land ¹⁶
beitragsrechtlicher Zustand ¹⁷ :	ohne Abgabepflicht zum Stichtag

2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	Gesamtobjekt: Mehrfamilienhaus, in Wohnungseigentum aufgeteilt, insgesamt 18 WE
	Bewertungsobjekt: Wohneinheit Nr. 4-03-1
Vermietungssituation:	Nach Angabe ist im Hauseingang 4 eine WE (Bewertungsobjekt) leer stehend. Die Fluktuation wird als gering angegeben.
	Wohneinheit Nr. 4-03-1: Leerstand – nach Angabe > 10 Jahre

2.9 Anmerkung

Baugenehmigungen liegen nicht vor. Planungsunterlagen als Bestandteile der Teilungserklärung wurden beigebracht. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte auf Grund der Außenansicht nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

¹² Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

¹³ Sanierungs-/ Stadumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

¹⁴ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

¹⁵ Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

¹⁶ Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

¹⁷ Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus Hinweisen während des Ortstermins und auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Von außen wurde das Gesamtobjekt besichtigt. Der Zugang war in das Treppenhaus im Hauseingang Nr. 4 sowie in diverse gemeinschaftliche Kellerräume und in den Dachboden möglich. Der Zutritt zur WE Nr. 4-03-1 war nicht möglich.

Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss, Treppenhaus, Wohneinheit – nachfolgend KG, EG, OG, TRH, WE.

3.1 Gemeinschaftseigentum

3.1.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung der Gesamtanlage:		Mehrfamilienwohnhaus Vollkeller, 3-geschossig, ohne Dachgeschossausbau
Anzahl der Einheiten:		3 Hauseingänge, Zweispänner 18 Wohnungen, hinsichtlich ihrer Ausstattung und ihres Zustandes vermutlich abweichend
Baujahr ¹⁸ :		1960
Modernisierungen, Instandsetzungen ¹⁹ :	um 1994	- Installationen (ELT, Sanitär, Heizung) - Fassadenbehandlung, Dacheindeckung - Fenster, Türen - teilweise Fußböden und malermäßige Instandsetzung
	2018/ 2021	Heizungsanlage, Warmwasserspeicher
	2023	Fassadensanierung

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Umfassungswände:	vermutlich	36,5 cm strk. Mauerwerk, mit Wärmedämmung

¹⁸ Gemäß vorliegenden Unterlagen.

¹⁹ Nach Angaben und gemäß vorliegenden Unterlagen.

Innenwände:	vermutlich	11,5 – 24 cm strk. Mauerwerk
Geschossdecken:		Massivdecken
Treppen (DDR-Bestand):	Zugang KG/ EG	massive Differenzstufen aus Terrazzoblockstufen
	EG – DG	2- läufige Massivtreppen, Terrazzobelag, Holzgeländer
Dachform/ -konstruktion:		Walmdach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung:		Betondachsteine
Dachentwässerung:		Zink, Netzanschluss
Blitzschutz:		vermutlich vorhanden
Fassade:		Putzfassade mit Anstrich an Wärmedämmverbundsystem
Türen außen:	Haus- eingänge jeweils	1-flügelige Tür mit Wärmedämmverglasung im Aluminium- rahmen, fest stehendes Seitenteil, 1-fache Verriegelung; Eingangsüberdachung
	Außentüren	KG: Kunststoff
Türen innen:	KG, DG	Holzlaten- und Vollblattdüren
Fenster:		Kunststoff, Wärmedämmverglasung
Innenansichten:	KG	Mauerwerk, unverputzt, mit Anstrich
	TRH	Flüssigtapete
Fußböden (DDR-Bestand):	KG, DG	Beton
	TRH	Terrazzo
Elektroinstallation:		Unterputzleitungen, im KG als Feuchtrauminstallation, einfache Ausstattung
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	Standort: KG Haus- eingang 6	Zentralheizung; 2 Heizungs Brenner von Viessmann, Nennleistung je 54 kW
		zentrale Warmwasserversorgung: Warmwasserspeicher mit 490 l Nenninhalt
Besondere bzw. technische Einrichtungen:		Türöffner, Briefkasten-, Klingel- und Gegensprech- anlagen
Zubehör nach § 97 BGB:		ohne
Besondere Bauteile:	Hinterfront	massive Kelleraußentreppen je Hauseingang
Gemeinschaftsräume:	KG	Fahrradraum, Heizungs- und Hausanschlussraum
	DG	Abstellräume, Trockenboden

Zustand des Gemeinschaftseigentums²⁰

Beeinträchtigungen ²¹ :	Ausstattung und Ausbau teilweise nicht zeitgemäß – teilweise aus DDR-Bestand oder ≥ 30 Jahre alt
	deutliche Spuren von Gebrauch und Abnutzung
	energetische Qualität unzureichend
	KG/ TRH: ohne Brandschutztüren
	TRH: Querwand DG mit starker Rissbildung ab Deckenkehle; Terrazzostufen mit Haarrissen; TRH-Fenster ohne Schutzgitter/ ohne verschließbare Olive (niedrige Brüstung – Gefahrenquelle)
	DG: Betonfußboden mit Rissbildungen
	Hauseingang 4: Eingangspodest schadhaft
	nach Angabe sommerlicher/ winterlicher Wärmeschutz sowie Schallschutz zwischen den Einheiten und zum TRH unzureichend
	Zugänge zu den WE nicht schwellenlos
	Fassade straßenseitig mit Rissbildungen am Gesims
Baulicher Zustand:	befriedigend

3.1.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungs- anschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Befestigungen:	Zuwegungen mit Betonpflaster
	Zufahrt (DDR-Bestand): Gehwegplatten, Beton – stark schadhaft
Einfriedungen:	Streckmetallzaun
Garage – kein Zutritt:	vermutlich 1 PKW-Stellplatz, Massivbau, 1-geschossig, Flachdach; Baujahr vermutlich um 1960
Sonstige Anlagen:	Rasenfläche und Wäscheplätze im rückseitigen Grundstücksbereich
	vor den Hauseingängen offene Fahrradständer
Zustand der Gesamtanlage:	noch befriedigend
	ohne PKW-Stellplätze; ohne abgetrennten Container-Stellplatz
	ohne Anziehungspunkte für die Mieter/ Bewohner (Freisitze, Grillplatz, Kinderspielfläche)

²⁰ Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage zum Gutachten) verwiesen.

²¹ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.3 Energieeffizienz

1. 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.

2. Vorschriften, Rechtsgrundlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) ist seit dem 1. November 2020 mit erster großer Novelle vom 1. Januar 2023 in Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Das Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 führt die Pflicht zur Registrierung (GEG-Registrierstelle) weiter.

3. Beurteilung der Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Für den Bestand kann eingeschätzt werden, dass die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 hinsichtlich der thermischen Gebäudehülle noch nicht erfüllt werden. Alternative Energiequellen wurden nicht vorgesehen. Der Energieverbrauchsausweis vom 11.06.2018 liegt vor. Darin wird der Energieverbrauchskennwert mit 141 kWh/(m²a) ausgewiesen. Dies entspricht Klasse E.

Markteinfluss

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend den Immobilienmarkt. Laut einer Analyse des Immobilien-spezialisten 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 zwölf und 33 Prozent. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer stieg der Preisabschlag für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar auf fast 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt. Auch Mieter reagieren angesichts der höheren Kosten für den Energieverbrauch sensibler auf die Energieeinstufungen der Gebäude: Bei Einheiten mit hohem Energieverbrauch sind die Nettokalmieten im Schnitt 4,1 bis 6,6 Prozent niedriger als bei sehr energieeffizienten Einheiten.

3.2 Sondereigentum WE Nr. 8

3.2.1 Ausstattung und Zustand

Instandsetzungen / Modernisierungen:	vermutlich	um 1994 - analog Punkt 3.1.1
Fußböden:	vermutlich	Textilware, PVC
		Bad: Bodenfliesen
Eingangstür:	DDR-Bestand	Blendrahmentür mit Vollblatt und Türspion, vermutlich 1- fache Verriegelung
Zimmertüren:	vermutlich	Futtertüren mit Vollblatt
Fenster:		Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, Rollläden
Innenansichten (Wände/ Decken):	vermutlich	überwiegend Tapete
		Bad: Wandfliesen
Elektroinstallation:	vermutlich	Unterputzleitungen, einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:		Kalt- und Warmwasseranschluss
	vermutlich	Bad: Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
		Küche: Anschlüsse Spüle, Geschirrspüler
Heizung / Warmwasserversorgung ²² :	vermutlich	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
		zentrale Warmwasserversorgung
Küchenausstattung:	vermutlich	ohne Ausstattung
Besondere Einrichtungen:	vermutlich	Gegensprechanlage mit Türöffner
Zubehör nach § 97 BGB:	vermutlich	ohne
Keller:		Wirtschaftsraum Nr. 4-03-1
Beeinträchtigungen ²³ :	vermutlich erheblicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsstau	
	vermutlich starke Spuren von Gebrauch und Abnutzung	
	substanzbeeinträchtigende Schäden sind auf Grund des Leerstandes (mangelnde Beheizung/ Belüftung) nicht auszuschließen	
	vermutlich veraltete Ausstattung – Innenausbau vermutlich nicht verwertbar	

²² Siehe Punkte 3.1.1 und 3.1.3.

²³ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baulicher Zustand:	vermutlich mäßig bis schlecht
	Es ist davon auszugehen, dass eine Kernsanierung der Wohnung vor Wiederbenutzung/ Wiedervermietung erforderlich ist.
	Nach Angabe des Wohnungseigentümers befinden sich sämtliche Einrichtungsgegenstände/ Mobiliar zum Wertermittlungsstichtag in der Wohnung. Es stehen somit zusätzlich Entsorgungskosten an.
Wohnwert:	einfach
	Nachteil: Grundrisslösung veraltet; ohne Balkon; ohne Abstellraum innerhalb der WE; ohne PKW-Stellplatz

3.2.2 Wohnfläche

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung:	63,60 m²
Wohnräume gemäß Teilungserklärung:	3-Zimmer-Wohnung
	Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Küche
	Grundriss und Raumgrößen siehe Anlage 1

3.2.3 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Nebengebäude (in den Sondereigentumen)	keine
Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes)	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung)	Garagenpacht - siehe Anschreiben zum Gutachten.
Die Garagenpacht als gemeinschaftliche Einnahme beträgt monatlich 15,00 € und somit ME-anteilig 0,73 €/ Monat für das Sondereigentum WE 4-03-1. Eine Berücksichtigung der Pacht als Sondereinnahme entfällt, da der nur marginale Betrag in der Rundung untergeht.	
ME-Anteil jeweils gemäß Bewilligung Ur.Nr. 157/ 97 vom 27.01.1997, eingetragen am 16.04.1997 im Wohnungsgrundbuch von Bernburg Blatt 9323	ME = 484,58/ 10.000
Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	keine
Instandhaltungsrücklage Gemeinschaftseigentum (nach Angabe WEG-Verwaltung)	93.319,73 €

4 Ermittlung des Verkehrswertes – überwiegend nach Außenansicht

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 484,58/ 10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Neuer Weg 4 im 2. Obergeschoss rechts und Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4-03-1, auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in 06406 Bernburg (Saale), Neuer Weg 2 - 6 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.02.2024 ermittelt.

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 Dingliche Rechte und Lasten

Abt. II/ 1 (lastend auf Flst. 40/7) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung einer Umspannstation): zu Gunsten Stadtwerke Bernburg GmbH, eingetragen am 10.07.1995/ übertragen am 16.04.1997.

Die im Jahr 1995 zu Gunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH im Flurstück 40/2, Flur 34 von Bernburg eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit wurde bei der Zerlegung des Flurstücks 40/2 vom Grundbuchamt auch auf das neu entstandene Flurstück 40/7 (Bewertungsobjekt) am 16.04.1997 mit übertragen. Die Trafostation, auf die sich die Dienstbarkeit bezieht, befindet sich zum Stichtag auf dem Nachbargrundstück Flurstück 1001, Flur 34.

Gemäß Auskunft der Stadtwerke Bernburg GmbH wurde mitgeteilt, dass diese bei Information des Amtsgerichtes Bernburg zur vorliegenden Zwangsversteigerungssache keinen Antrag auf veränderte Zwangsversteigerungsbedingungen stellen wird, so dass die Dienstbarkeit im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens aus dem Grundbuchblatt 9323 gelöscht wird.

Somit ist die Ermittlung eines Ersatzwertes nicht erforderlich. Weitere Ausführungen siehe Anschreiben zum Gutachten.

Ifd. Nr. 2 der Eintragungen (lastend auf Flst. 40/10) Betretungs- und Nutzungsrecht: zu Gunsten Stadtgemeinde Bernburg, eingetragen am 21.04.1938/ übertragen am 16.04.1997.

Das im Jahr 1938 zu Gunsten der Stadt Bernburg eingetragene Recht, das Grundstück Flurstück 40/10 (Bewertungsobjekt) zur Reinigung und Unterhaltung der vom belasteten Grundstück in die Werkstraße verlegten Kanalleitung zu betreten und die erforderlichen Arbeiten auszuführen, wird gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Bernburg nicht mehr ausgeübt. Unterlagen liegen weder der Stadt noch dem Grundbuchamt Bernburg vor. Seitens des Grundbucharchivs Barby erfolgte keine Rückmeldung.

Es ist davon auszugehen, dass die Eintragung obsolet und die Ermittlung eines Ersatzwertes nicht erforderlich ist. Weitere Ausführungen siehe Anschreiben zum Gutachten.

4.1.2 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.²⁴

Stehen Kaufpreise gleicher oder vergleichbarer Eigentumswohnungen in repräsentativer Anzahl zur Verfügung, ist für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ vorrangig das **Vergleichswertverfahren** anzuwenden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt wurde beauftragt, verwertbare Vergleichspreise bereits getätigter Kauffälle beizubringen. Eine Auswertung war für acht Kauffälle möglich. Die Kaufpreise stammen von Objekten aus der unmittelbaren Umgebung bzw. direkt vergleichbaren Lagen. Hinreichend definierte Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an das Bewertungsobjekt liegen vor.

Nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ findet unterstützend das **Ertragswertverfahren** Anwendung. Zum einen dient das zweite Verfahren der Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses aus dem ersten Verfahrensgang. Zum anderen kann das zu bewertende Sondereigentum als Renditeobjekt angesehen werden. Hier steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund. Das Wohnungseigentum ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung leerstehend. Eine wirtschaftliche Folgenutzung wird auf eine Vermietung zur Ertragszielung abgestellt sein.

²⁴ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

4.2 Vergleichswertermittlung

Das Modell für das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums im (direkten) Vergleichskaufpreisverfahren ermittelt. Die Kauffälle stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Standort Dessau-Roßlau); sie sind insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

4.2.1 Eigenschaften und Einordnung der Vergleichsobjekte

Art des Sondereigentums	Wohnungen im Weiterverkauf (Mehrfamilienhausgebiet)
Baujahr	entsprechend dem Bewertungsobjekt (1950 - 1973)
Vertragsdatum	03.2021 bis 07.2023
Gemeinde/ Lage	Bernburg (Saale)/ im Objekt und im Umkreis von 3 km
Bodenrichtwertzone	25,00 €/m ² bis 35,00 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)
Wohnfläche	45,00 m ² bis 66,00 m ²
Geschosslage	1. OG bis DG
Ausstattung	3,0 – 3,5
Stellplatz	vorhanden oder nicht vorhanden
Besonderheiten	keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse
	ohne weitere Wert beeinflussende Umstände rechtlicher oder tatsächlicher Natur

Vergleichs- objekt	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m² WF	ME-Anteil 1/10.000	Wohn- fläche m²	Faktor	Etage	Faktor	Baujahr	Faktor	BRW- Niveau €/m²	Faktor	Datum des Vertrages	Immobilien- preisindex ²⁾
1	25.000,00	410,00	200,00	61,00	1,02	2. OG	1,000	1962	1,00	35,00	1,00	03.2021	176,3
2	62.000,00	1.378,00	2.700,00	45,00	1,04	DG	0,960	1950	1,00	25,00	1,00	09.2021	187,9
3	40.000,00	800,00	118,00	50,00	1,03	4. OG	0,960	1973	1,00	35,00	1,00	11.2021	192,4
4	57.000,00	864,00	156,00	66,00	1,01	1. OG	1,000	1972	1,00	35,00	1,00	02.2022	198,3
5	59.000,00	894,00	156,00	66,00	1,01	1. OG	1,000	1972	1,00	35,00	1,00	02.2022	198,3
6	55.000,00	982,00	498,00	56,00	1,02	2. OG	1,000	1950	1,00	25,00	1,00	05.2022	201,2
7	55.000,00	902,00	200,00	61,00	1,02	2. OG	1,000	1962	1,00	35,00	1,00	08.2022	202,6
8	54.200,00	1.084,00	118,00	50,00	1,03	1. OG	1,000	1973	1,00	35,00	1,00	07.2023	189,2
WE 4-03-1				63,60	1,02	2. OG	1,000	1960	1,00	30,00	1,00	02.2024	186,1

Stellplatzanteil: Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung gehört zum Kauffall 3 ein PKW-Stellplatz. Dieser erweist sich im Hinblick auf die Einzelkauffälle als nicht Wert erhöhend und wird daher aus der Selektion bereits vorab eliminiert.

vdp Immobilienpreisindex Q4.2022/ Q4.2023.

Quelle: <https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/publikationen/immobilienpreisindex/>

4.2.1 Anpassung an das Bewertungsobjekt WE Nr. 4-03-1

Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Etage	Baujahr	BRW	zeitliche Anpassung (Index)	Vergleichs-kaufpreis
	€	m²					€/m² WF
1	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	26.389,68	432,62
2	62.000,00	60.807,69	63.341,35	63.341,35	63.341,35	62.734,56	1.394,10
3	40.000,00	39.611,65	41.262,14	41.262,14	41.262,14	39.911,04	798,22
4	57.000,00	57.564,36	57.564,36	57.564,36	57.564,36	54.022,83	818,53
5	59.000,00	59.584,16	59.584,16	59.584,16	59.584,16	55.918,37	847,25
6	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	50.872,27	908,43
7	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	50.520,73	828,21
8	54.200,00	53.673,79	53.673,79	53.673,79	53.673,79	52.794,35	1.055,89

arithmetisches Mittel unter Ausschluss Nr. 2 und 8	661,89
Ausschlussgrenzen $\pm 30\%$	463,33
	860,46
arithmetisches Mittel unter Ausschluss Nr. 1 und 6	823,05
relativer Vergleichswert (€/m² WF) rd.	823,00

4.2.1 Ermittlung des Vergleichswertes

relativer Vergleichswert	=	823,00 €/m²
Wohnfläche	x	63,60 m²
vorläufiger Vergleichswert	=	52.342,80 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ^{A)}	-	17.223,12 €
Vergleichswert	=	35.119,68 €
	rd.	35.100,00 €

4.2.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

A. 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.²⁵

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
1. Instandsetzung, Renovierung Sondereigentum	15.000,00 € (-)
2. Instandhaltungsrücklage	0,00 € (+)
3. Mietabweichung - Leerstand	2.223,12 € (-)
Summe	-17.223,12 € (-)

1. Instandsetzung, Renovierung Sondereigentum

Unter Punkt 3 wurden die Beeinträchtigungen an Gemeinschafts- und Sondereigentum dargestellt. Es wurde darauf verwiesen, dass mittelfristig eine energetische Sanierung der Gebäudehülle erforderlich ist. Eine Kostenaufstellung liegt nicht vor, der Umfang der ggf. erforderlichen Maßnahmen ist nicht bekannt. Die weiteren, aufgeführten Beeinträchtigungen mindern die Gebrauchstauglichkeit des Gemeinschaftseigentums zunächst nicht. Seitens der WEG-Verwaltung wurden keine geplanten Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum mitgeteilt.

Berücksichtigt wird die Wertminderung des Sondereigentums Nr. 4-03-1 infolge der für die Nutz-/Vermietbarkeit der Wohnung erforderliche Instandsetzung und Renovierung. Letzte Maßnahmen erfolgten vermutlich um das Jahr 1994. Die noch vorhandene Ausstattung ist vermutlich nicht verwertbar. Zudem sind Beeinträchtigungen des Bauzustandes auf Grund des Leerstandes (nach Angabe > 10 Jahre) sowie infolge mangelnder Belüftung und Beheizung nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind in der Wohnung gelagerte Einrichtungsgegenstände etc. zu entsorgen.

Es stehen wirtschaftliche Gesichtspunkte im Vordergrund: zum einen dient der Ansatz der Wert mindernden Faktoren im Verkehrswertgutachten nicht der Darstellung eines genauen Kostenrahmens für zu erwartende Maßnahmen. Eine konkrete Kostenermittlung ist nicht Bestandteil des Immobilienwertgutachtens. Es gilt der Grundsatz „Kosten ≠ Wert“. Vielmehr ist die Frage zu klären, durch welche monetäre Größe der Verkehrswert einer nach Kaufpreisvergleich und nach Renditen beurteilten Immobilie nach allgemeiner Geschäftsauffassung tatsächlich zu verringern ist, soweit dies die Substanz betrifft. In Abzug gebracht wird demnach die im allgemeinen Geschäftsverkehr am Teilmarkt und am Standort anerkannte Wertminderung.

2. Instandhaltungsrücklage

Ein wertmäßiger Ansatz der auf das Sondereigentum entfallenden Instandhaltungsrücklage (siehe Punkt 3.2.3) ist nach Auffassung der Gutachterin nicht sachgemäß. Es ist davon auszugehen, dass die zu Grunde gelegten Vergleichsdaten bereits ein Rückstellungsvermögen enthalten und eine gesonderte Beachtung demnach zu einer Doppelberücksichtigung führen würde.

²⁵ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

3. Mietabweichung infolge Leerstand

tatsächliche Miete €/Monat	0,00	x	12	=	0,00 €/a
marktüblich erzielbare Miete €/Monat (siehe Punkt 4.4)	381,60	x	12	=	4.579,20 €/a
Differenz				=	4.579,20 €/a (-)
Barwertfaktor 0,5 Jahre; 4 %			x		0,4855
Barwert der Mietdifferenz			=		2.223,12 € (-)

4.3 Anteilige 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.²⁶ 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	=	30,00 €/m²
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (Allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Vollgeschosse	=	III
WGFZ	=	0,90

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.02.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der (baulichen) Nutzung	=	WA (Allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Vollgeschosse	=	III
WGFZ	=	0,84

²⁶ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertableitung

Zu Grunde gelegt wird der dargestellte Bodenrichtwert für baureifes Land in Höhe von 30,00 €/m². Die Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjektes erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.²⁷ Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2024 beschlossen. Relevante Veränderungen sind bis zum Wertermittlungsstichtag nicht zu verzeichnen, so dass hier auf die Anpassung verzichtet werden kann. Gleiches gilt für die weiteren Merkmale – Art und Maß der baulichen Nutzung, welche mit dem Durchschnittsgrundstück übereinstimmen.

relativer Bodenwert	=	30,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	2.090,00 m ²
Gesamtbodenwert	=	62.700,00 €
ME-Anteil	×	484,58/ 10.000
Bodenwertanteil des Sondereigentums WE Nr. 4-03-1	=	3.038,32 €
	rd.	3.000,00 €

²⁷ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

4.4 Ertragswertermittlung

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

tatsächliche Miete

Die Wohneinheit ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt.²⁹ Der Einfluss des Leerstandes wird als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ berücksichtigt.

marktüblich erzielbare Miete ^{B)}

Mieteinheit	Lage	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
WE Nr. 4-03-1	2. OG rechts	63,60	6,00	381,60	4.579,20

Rohertrag ^{A)}		4.579,20 €
Bewirtschaftungskosten ^{C)}	–	1.336,00 €
jährlicher Reinertrag	=	3.243,20 €
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils (4,00 % von 3.000,00 €)	–	120,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.123,20 €
Barwertfaktor ³⁰ bei $p = 4,00\%$ Liegenschaftszinssatz ^{D)} und $n = 25$ Jahren Restnutzungsdauer ^{E)}	×	15,62
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	48.790,88 €
Bodenwertanteil	+	3.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	51.790,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	17.223,12 €
Ertragswert	=	34.567,76 €
	rd.	34.600,00 €

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

B. marktüblich erzielbare Erträge/ Rohertrag³¹

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die für das Wohnungseigentum marktüblich erzielbare Miete. Für die Ableitung des Mietzinses sind ortsüblich vergleichbare Kriterien maßgebend. Berücksichtigt wurden die nachfolgend aufgeführten Marktberichte und Auswertungen regionaler und überregional tätiger Verbände sowie von Akteuren am örtlichen Immobilienmarkt.

²⁸ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Ertragswertermittlung siehe Punkt 4.4.1 B) bis E).

²⁹ Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

³⁰ Gemäß § 34 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021.

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

Aktuelle Auswertungen von Mietpreisen für Wohnungen

Quelle	Objekt-/ Standortmerkmale	Mieten
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023	Mittelzentrum, Salzlandkreis mittlerer Wohnwert, Baujahr 1949 - 1990	3,50 – 6,50 €/m ²
IVD Mitte-Ost e.V.: IVD Immobilienpreisspiegel 2023, Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt	Regionalbereich (Schönebeck/ Staßfurt) mittlerer Wohnwert, Bestandswohnung	Ø 5,00 €/m ²
örtliche und überregionale Vertreter der Immobilienwirtschaft ³²	Bewertungsobjekt und Objekte im nahen Umkreis/ Stadtgebiet	5,00 – 6,75 €/m ²

Mit der Beschaffenheit der Wohneinheit selbst können keine modernen Wohnvorstellungen erfüllt werden. Der Wohnungsgrundriss ist zwar funktional, aber die Stellmöglichkeiten auf Grund der geringen Raumgrößen sind eingeschränkt. Ein Balkon als individueller Freisitz und grundstückseigene PKW-Stellplätze sind nicht vorhanden. Ein Abstellraum innerhalb der WE wurde nicht vorgesehen, was den Maßgaben der BauO LSA widerspricht.

C. 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.³³ Es sind die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.³⁴

Verwaltungskosten				
1 ETW	405,00	€	405,00	€
Instandhaltungskosten				
63,60 m ² WF	13,20	€/m ²	839,52	€
Mietausfallwagnis				
2 % von	4.579,20	€	91,58	€
Bewirtschaftungskosten insgesamt			1.336,10	€/a
rd.			1.336,00	€/a

³² Beachte: Es handelt sich um Angebotsmieten!

Quellen: <https://www.wohnmarktanalyse.com>, <https://www.immobilienscout24.de>.

³³ Vgl. § 32 ImmoWertV 2021.

³⁴ 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 Stand der Modernisierung.

D. Liegenschaftszinssatz³⁵

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.

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen am Standort wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt nicht veröffentlicht. Gemäß Grundstücksmarktbericht liegt der Liegenschaftszinssatz in der Region bei -0,2 bis 8,8 % und im Stadtgebiet Bernburg bei 4,0 %, wobei sich dieser auf Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil < 20 % bezieht und daher auch für die zu bewertende Objektart grundsätzlich anwendbar ist. Gemäß Auswertungen des IVD bewegen sich bundesweite Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen im Jahr 2023 mit Gesamtnutzungsdauern von 60 bis 80 Jahren und Bewirtschaftungskostenanteilen von 18 bis 35 % zwischen 1,5 bis 4,5 %.

Die Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von **4,00 %** erfolgt für das Bewertungsobjekt unter Beachtung der maßgeblichen Einflussfaktoren Objektart, Lage, Mietniveau, Gebäudekonzept, Restnutzungsdauer und insbesondere die allgemeine Marktsituation. Denn die Auswertungen der Berichtsjahre 2021 - 2023 berücksichtigen nicht bzw. nur stark eingeschränkt die allgemeine Trendwende auf den Immobilienmärkten: Hier sind seit dem Quartal II/ III 2022 eine Abschwächung der Nachfrage und der Preisdynamik sowie ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit erkennbar. Die multiplen Belastungsfaktoren nach Ausbruch des Ukraine - Russland - Krieges, wie die hohe Inflation, die daher deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen und die weiter steigenden Baukosten, wirken sich seitdem negativ auf die Marktaktivität aus. Sie führen sowohl bei den privaten Haushalten als auch bei den gewerblichen Investoren zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien und zur Stagnation im Segment der Projektentwicklung und Projektrealisierung. Insgesamt resultieren daraus Preisnachteile, vor allem an benachteiligten Standorten. Eine stichtagsnahe Marktauswertung von vdp-Research beziffert den (deutschlandweiten) Preiserückgang im Jahresvergleich Q4 2022/ Q4 2023 bei Eigentumswohnungen auf - 6,5 % und einen gleichzeitigen Anstieg der Liegenschaftszinssätze um 12,9 %.

³⁵ Vgl. § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021 und aktualisiert zum 01.01.2023.

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer³⁶

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 Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser liegt bei 80 Jahren.³⁷ Das Gebäude wurde im Jahr 1960 errichtet. In den Jahren ab 1994 erfolgte die Sanierung. Zeitnah zum Wertermittlungstichtag wurden die Heizungsanlage erneuert und die Fassade saniert. Der energetische Standard liegt dennoch unter den Maßgaben des GEG an energetisch effiziente Gebäude. Zum Wertermittlungstichtag wird der Gebäudecharakter weiterhin durch die baujahrestypische Ausstattung und Beschaffenheit (v.a. Grundrisse) bestimmt. Zukünftig werden sich die Nachfrager auf Immobilien mit zeitgemäßen Ausstattungs-, Beschaffenheits- und energetischen Eigenschaften konzentrieren. Im Hinblick auf das begrenzte Ertragspotenzial und die hohen Baukosten ist die Wirtschaftlichkeit einer grundlegenden Maßnahme zu überprüfen.

Die Bewertung erfolgt daher im „Ist-Zustand“ des Gemeinschaftseigentums und somit modellkonform unter Begrenzung der Restnutzungsdauer auf 25 Jahre. Zu beachten ist, dass es sich um eine Modellgröße der Wertermittlung handelt und reale Lebenszyklen durchaus abweichen. Allein die Instandsetzung und Renovierung der zu bewertenden Wohnung Nr. 4-03-1 kann nicht zur Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gesamtobjektes beitragen.

³⁶ Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

³⁷ Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV2021.

4.5 Verkehrswert (überwiegend nach Außenansicht) und Plausibilisierung

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 35.100,00 €** abgeleitet.³⁸

Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wurde durch die Ertragswertermittlung plausibilisiert. Der Rohertragsfaktor – Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete – beträgt für das Bewertungsobjekt 11,3 und liegt damit unter dem Durchschnitt der im Regionalbereich des Landes Sachsen-Anhalt abgeleiteten Faktoren von 6,6 bis 26,9 (Ø 14,1). Ursächlich dafür sind die niedrigen im Objekt und am Standort erzielbaren Mieten und das erhöhte Risiko auf Grund der Gebäudebaualtersklasse.

Verkehrswertableitung infolge Außenansicht

Auf Grund des nach Außenansicht zu beurteilenden Objektes waren Annahmen des Zustandes (insbesondere hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen im Wohnungsinnen), der Ausstattung sowie der sonstigen Beschaffenheit der Immobilie unerlässlich. Angaben und Unterlagen wurden nicht bzw. nur in unzureichendem Maß zur Verfügung gestellt. Demzufolge beruhen die Ansätze der wertermittlungsrelevanten Daten auf unsicherer Wertbasis. Es erfolgt ein Risikoabschlag von **- 15 %**.

Demnach: $35.100,00 \text{ €} \times 0,85 = 29.835,00 \text{ €}$ rd. **30.000,00 €**

Der **Verkehrswert des 484,58/ 10.000 Miteigentumsanteils** verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Neuer Weg 4 im 2. Obergeschoss rechts und Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4-03-1, auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in 06406 Bernburg (Saale), Neuer Weg 2 - 6

Wohnungsrundbuch	Blatt	lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstücke
von Bernburg	9323	1	Bernburg	34	40/7, 40/10, 41/11

wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.02.2024 mit rd.

30.000,00 €

in Worten: dreißigtausend Euro

(~ 472,00 €/m² Wohnfläche)

ermittelt.

³⁸ Vgl. § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV 2021

Erklärung:

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Die Wertfestsetzung erfolgt ohne Besichtigung des Sondereigentums von innen; nur nach Außenansicht. Eventuelle Vermögensnachteile somit gehen zu Lasten des Eigentümers. 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 22.04.2024

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)
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; 1. Änderung am 1. Januar 2023
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)
WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist.
WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Fachliteratur zur Immobilienbewertung, Monografien, Periodika, Sonstige

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

Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 06.03.2024; Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023 für den Berichtszeitraum 2021/ 2022; Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024.
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2023 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt für den Berichtszeitraum 2022/ 2023.
Kaufpreisrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

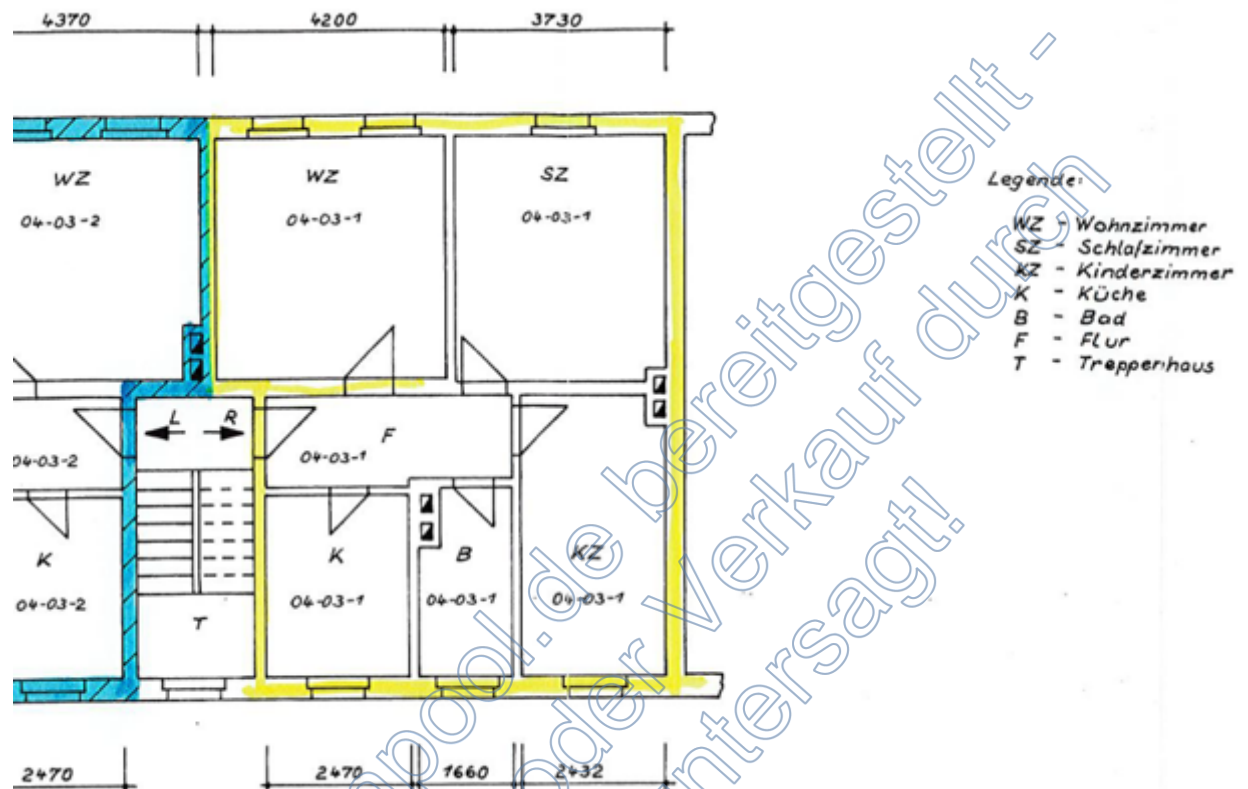
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Wohnungsgrundriss und Wohnfläche
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Stadtplan
- Anlage 4: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Wohnungsgrundriss und Wohnfläche

(Abdruck im Gutachten ohne Maßstab; Quelle: Aufteilungsplan; WEG-Verwaltung)



Raum	Abmaße LxB(m)	Fläche (qm)
Wohnung 04-03-1		
Wohnzimmer	4,20 x 4,20	17,64
Schlafzimmer	4,25 x 3,73	15,85
Kinderzimmer	(4,80 x 2,432) - (0,60 x 0,30)	11,49
Küche	2,97 x 2,47	7,34
Bad	(3,08 x 1,66) - (1,00 x 0,45)	4,66
Flur	(4,24 x 1,60) - (1,66 x 0,10)	6,62
Summe Wohnfläche 04-03-1		ca. 63,60qm

Anlage 3: Stadtplan

Anlage 5: Fotodokumentation

Vorderfront des Mehrfamilienhauses
Neuer Weg 2 – 4;
Lage der WE Nr. 4-03-1 im 2. OG rechts
des Hauseinganges Nr. 4





Hinterfront des Mehrfamilienhauses
mit rückseitiger Grünfläche und
Wäscheplatz;
Lage der WE Nr. 4-03-1 im 2. OG rechts
des Hauseinganges Nr. 4



Zufahrt zur Garage im
Gemeinschaftseigentum

oben rechts:
Hauseingang Nr. 4



mitte links:
Treppenhaus in Nr.4
mitte rechts:
Wohnungseingangstür WE 4-03-01





Dachboden mit gemeinschaftlichem Trockenraum



Kellergang



Kelleraußenzugang