

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: **06406 Bernburg (Saale), Theaterstraße 1**

Art: **leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus**



Verkehrswert

zum Wertermittlungstichtag 05. Juni 2023

92.000,00 €

- vermutlich kein Zubehör nach § 97 BGB vorhanden -

Geschäfts-Nr.: 2 K 14/ 21

GB von Bernburg

Blatt 7285 lfd. Nr. 1 BV

06406 Bernburg (Saale)

Theaterstraße 1

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

Lagebezeichnung des Grundstücks in BV	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	augenscheinlich ohne
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 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 zum Gebäude nicht gewährt wurde.
Baulasten und bauordnungsbehördliche Beanstandungen und baubehördliche Beschränkungen	nicht vorhanden
bauplanungs-/ öffentlich-rechtliche Belange	Lage in Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung, Denkmalbereich, Naturpark siehe Punkt 4.1.3
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	Abt. II/1: Auflassungsvormerkung siehe Punkt 4.1.2
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	vermutlich ohne
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	nicht feststellbar
Öffentliche Lasten § 127 BauGB/ § 154 BauGB	Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet
Altlasten	wird nicht im Altlastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	keine Beeinträchtigungen
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück.

Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwert	12.300,00 € (Bodenrichtwert SU 43,00 €/m²)
Sachwert (Markt angepasster Zeitwert)	92.200,00 €
Ertragswert (keine unterstützende Wirkung – als Nebenrechnung siehe Punkt 4.1.1)	---
Verkehrswert nach Außenansicht	92.000,00 €

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	8
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	Beurteilung der Immobilie und Zustand	13
3.4	Energieeffizienz	14
4	Ermittlung des Verkehrswertes - nach Außenansicht -	15
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung	15
4.1.1	Wirtschaftlichkeit/ Ertragsfähigkeit der Bebauung und	15
	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.1.2	Privatrechtliche Belange	18
4.1.3	Öffentlich-rechtliche Belange	18
	1. Sanierungsgebiet	18
	2. Denkmalschutz	18
	3. Naturschutz	19
4.2	Bodenwertermittlung	19
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.3	Sachwertermittlung	21
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
4.4	Verkehrswert des Grundbesitzes - nach Außenansicht -	24
5	Grundlagen der Wertermittlung	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Bernburg Blatt 7285 unter lfd. Nr. 1 BV eingetragene Grundstück
Geschäfts - Nr.: 2 K 14/ 21
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundbesitz in: 06406 Bernburg (Saale), Theaterstraße 1

Grundbuch von:	Bernburg	
Grundbuch-Blatt: ¹	7285	
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 1	
Gemarkung:	Bernburg	
Flur:	43	
Flurstück:	100	
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 3 der Eintragungen: xxxxxxxxxxxxxx	
Auftraggeber:	Amtsgericht Bernburg – Vollstreckungsabteilung - Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg (Saale)	
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes	
Ortsbesichtigung:	Die Beteiligten wurden durch die Sachverständige schriftlich und mit angemessener Frist über den Besichtigungstermin informiert. Trotz zweifacher Terminverlegung und intensiver Korrespondenz mit den Verfahrensbevollmächtigten des Eigentümers wurde der Zutritt zum Grundbesitz durch den Eigentümer nicht ermöglicht. Die Besichtigung des Grundbesitzes erfolgte am Montag, den 05.06.2023, in Abwesenheit des Eigentümers und nach Außenansicht. Daraus resultierende Vermögensnachteile gehen zu Lasten des Eigentümers.	
Teilnehmer:	für den Eigentümer:	-----
	für die Gläubiger:	xxxxxxxxxxxxxx
	für die Sachverständige:	xxxxxxxxxxxxxx
Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen im Rahmen der Ortsbesichtigung	
	Angaben der Beteiligten	

¹ Amtlicher Ausdruck (beglaubigt) vom 06.09.2021; letzte Änderung am 06.09.2021.

Anfragen und Einsicht in ² :	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. 02013146_RFALK
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen sowie denkmalrechtliche Gegebenheiten FD Bauordnung und Hochbau Salzlandkreis
	Altlasten und naturschutzrechtliche Belange FD Natur und Umwelt Salzlandkreis
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten, Baugenehmigungsunterlagen/ Bauzeichnungen Stadtplanungsamt Stadt Bernburg (Saale)
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
	Grundbuch, Vertrag gemäß Eintragung in Abt. II Amtsgericht Bernburg
zum Wertermittlungsstichtag:	05. Juni 2023³
Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 5

² Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor.

³ 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).

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 :	zentrale Ortslage
	in der Bernburger „Bergstadt“ (südlich der Saale), ca. 500 m Luftlinie zum Saaleufer
Straßenart:	Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle fußläufig in der Nähe
	Bahnhof ca. 1,3 km entfernt
Versorgungsmöglichkeiten:	umliegend
soziale Infrastruktur:	Kindergärten, Schulen, Fachhochschule, kulturelle und gastronomische sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Ort und umliegend
angrenzende Nutzung/ Bebauung:	öffentliche Nutzungen: Kirche St. Bonifatius (Nachbar), Carl-Maria-von-Weber- Theater, Rathaus, Carolinum Bernburg, Sekundarschule Campus Technicus, Schloss Bernburg mit Museum
	z.T. EG-Ladenzone und Gastronomie
	Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Ein- und Zweifamilienhäuser
vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bebauung:	2- und 3- geschossig
Bebauungsdichte:	offene und geschlossene Bebauung

⁴ Siehe auch Stadtplan als Anlage zum Gutachten.

Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: Garageneinbau mit Zufahrt an der Schlossgartenstraße; weitere im Bestand nicht möglich – ohne Grundstückseinfahrt im Straßenzug und den angrenzenden Straßen: vorhanden
Grünbereiche:	auf dem Grundstück: vermutlich ohne in der näheren Umgebung: vorhanden
Immissionen:	ohne
Wohnlage:	mittel - gut
Geschäftslage:	1 b - Lage

2.2 Gestalt und Form⁵

Straßenfronten:	insgesamt: ca. 31,00 m
Grundstücksgröße:	258 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßiges Eckgrundstück (Theaterstraße/ Schlossgartenstraße)

2.3 Beschaffenheit⁶

Topografische Grundstückslage:	südlich (Theaterstraße): ansteigend östlich (Schlossgartenstraße): abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	vierseitige Grenzbebauung durch das Bewertungsobjekt und einseitige Grenzbebauung durch den angrenzenden 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 vorhanden. 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

⁵ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁶ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

2.4 Erschließungszustand

Straßen- und Gehwegausbau (neuer Ausbau):	Fahrbahnen mit Kopfstein-/ Altstadt-pflaster; Straßenborde vorhanden
	Gehwege mit Granitkleinpflaster
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Ver- und Entsorgungsnetz im Straßenzug:	ortsübliche Erschließung: Licht- und Kraftstrom 230/ 400 V, Trink-, Regen- und Schmutzwasser, Telefon, DSL, Kabelfernsehen, Erdgas
	Welche Anschlüsse am Bewertungsobjekt anliegen und ob Zählrichtungen entfernt wurden, ist nicht bekannt.

2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen ⁷	
Bestandsverzeichnis ⁸ :	ohne Eintragung
Abteilung II:	lfd. Nr. 1 der Eintragungen: Auflösend bedingte und befristete Auflassungsvormerkung für die Stadt Bernburg, eingetragen am 26.06.1991/ 13.02.1995. ⁹
	lfd. Nr. 4 der Eintragungen: Sanierungsvermerk, eingetragen am 27.11.1996 ¹⁰
	lfd. Nr. 6 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Bernburg 2 K 14/ 21), eingetragen am 06.09.2021
Abteilung III:	Eintragungen ohne Einfluss auf den Verkehrswert
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	vermutlich ohne ¹¹

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsbehördliche Belange:	Baulast (belastend/ begünstigend) nach § 82 BauO LSA: ohne
	Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: ohne
Denkmalschutz ¹² :	Denkmalbereich „Schlossbezirk/ Bergstadt“, Archäologisches Flächendenkmal Bernburg
	ggf. Umgebungsschutz durch angrenzende Baudenkmale

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 Ausführungen siehe Punkt 4.1.2.

¹⁰ Ausführungen siehe Punkt 4.1.3.

¹¹ 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.

¹² Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalbereiches oder archäologische Kulturdenkmale. Ausführungen siehe Punkt 4.1.3.

Umlegungsverfahren ¹³ :	ohne Umlegungsvermerk in Abt. II
Besonderes Städtebaurecht ¹⁴ :	Sanierungsgebiet „Altstadt“ und Erhaltungssatzung
Naturschutz ¹⁵ :	Naturpark „Unteres Saaletal“
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen
Flächennutzungsplan (FNP):	bestätigt am 06.09.2007
	Darstellung: Wohnbaufläche
Bebauungsplan (B-Plan):	ohne
Zulässigkeit von Vorhaben:	Einfügungsgebot nach § 34 BauGB

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land ¹⁶
beitragsrechtlicher Zustand:	Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet ¹⁷

2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	augenscheinlich Leerstand
	zuvor: vermutlich gewerblich (EG, vermutlich 1 Einheit) und wohnbaulich (1. und 2. OG, vermutlich 2 – 3 Einheiten)
Vermietungssituation:	augenscheinlich ohne – Angaben liegen nicht vor

2.9 Anmerkung

Es liegen Baugenehmigungsunterlagen und Bauzeichnungen aus dem Jahr 1909 (Errichtung des Gebäudes) sowie aus dem Jahr 1961 (Ausbau Garage) vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte auf Grund der Außenansicht nicht vollumfänglich überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

¹³ Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

¹⁴ Sanierungs-/ Stadtumbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung. Ausführungen siehe Punkt 4.1.3.

¹⁵ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat. Ausführungen siehe Punkt 4.1.3.

¹⁶ Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

¹⁷ Ausführungen siehe Punkt 4.1.3.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die 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 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 kann die Funktionsfähigkeit nicht unterstellt werden. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Der Zutritt zu dem Grundstück und zu den Gebäuden war nicht möglich. Die Beurteilung erfolgt nach Außenansicht und soweit von den Straßenzügen Theater- und Schlossgartenstraße aus erkennbar. Angaben über Bauweise, Ausstattung, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor und können daher nur nach dem äußerlichen Anschein vermutet werden. Die Gesamtbebauung ist augenscheinlich leerstehend.

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

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung der Gebäude:	Nr. 1	Wohn- und Geschäftshaus	
		Erd- und 2 Obergeschosse, vermutlich ohne Dachgeschossausbau, Vollkeller	
	Nr. 1.1	Seitengebäude	
		Erd- und Obergeschoss, Flachdach, vermutlich ohne Keller	
	KG/ Souterrain	Garageneinbau zur Schlossgartenstraße	
	EG Nr. 1/1.1	vermutlich 1 GE Laden etc. (Eingang im Eckbereich) und Hausflur/ TRH mit Zugang zu den WE (Eingang Theaterstraße)	
Baujahr ¹⁸ :	1. OG Nr. 1/1.1	vermutlich 1 WE	
	2. OG Nr. 1	vermutlich 1 – 2 WE	
	1909		
	1961	Garageneinbau KG Nr. 1 (Schlossgartenstraße)	
	Modernisierungen/ Instandsetzungen/ bauliche Veränderungen ¹⁹ :	vermutlich um 1991/ 1992	Dacheindeckung, teilweise Dachentwässerung
			Fenster, Außentüren
Fassadenanstrich (straßenseitig)			
vermutlich vereinzelte Maßnahmen Innenausbau			
vermutlich Heizungsversorgung, Sanitär, ELT			

¹⁸ Aus vorliegenden Unterlagen.

¹⁹ Aus eigener Ableitung und aus vorliegenden Unterlagen.

Bauweise, Ausbau und Ausstattung²⁰

Bauweise:		jeweils einseitig angebaut
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		vermutlich Streifenfundamente aus Stampfbeton oder aus Natursteinen
		vermutlich frostfreie Gründungen
Außenwände:	KG	55 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk
	EG – 2. OG	38 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk
Geschossdecken:	KG	Massivdecke
	EG - DG	Holzbalkendecken
Dachform/ -konstruktion:	Nr. 1	Mansarddach/ Mansardflachdach in Holzkonstruktion
	Nr. 1.1	Flachdach als Pultdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:		Flachdachflächen: vermutlich Weichbedachung, Bitumendachbahnen
		Mansarden, Dachgauben: Schindeleindeckung
		Ortgänge beblecht
Dachentwässerung:		vorhanden
Schornsteine/ Abzüge:		vorhanden
Fassaden:		Glattputz mit Farbanstrich; baujahrestypische Gestaltung mit Erdgeschossdeckenfries, Fenster- und Türumrandungen
		Ostgiebel Schlossgartenstraße: Schleppputz
Treppen:	EG – KG	vermutlich Massivtreppe
	EG – DG	vermutlich 2-läufige Holztreppe mit Wangen, Tritt- und Setzstufen
		Treppen vermutlich in einfacher, baujahrestypischer Bauart
Fußböden:	KG	vermutlich Massivfußboden
	TRH, WE, GE	Oberbeläge vermutlich in einfachem Standard
		vermutlich Textilware und Fußbodenbelag, Teilbereiche vermutlich mit Bodenfliesen
Innenansichten:	TRH, WE, GE	vermutlich in einfachem Standard
		vermutlich Tapete oder Anstrich an Innenputz, Teilbereiche vermutlich mit Wandfliesen

²⁰ Teilweise aus vorliegenden Unterlagen.

Fenster:	KG	Einfachverglasungen, von außen vergittert
	EG - DG	Holzfenster, vermutlich mit Wärmedämmverglasung (Stand um 1991/92), ohne Rollläden vermutlich weitere Holzfenster mit Einfachverglasung aus dem Bestand
Türen:	Innentüren	vermutlich Blendrahmen- oder Futtertüren mit Vollblatt
	Außentüren	Holz, 1-flügelig, vermutlich mit Wärmedämmverglasungen (Stand um 1991/92), vermutlich mehrfache Verriegelungen; Zugänge über massive Differenzstufen mit Fliesen
		Garageneinbau: 2-flügliges Holztor vermutlich weitere Holztüren in einfacher Bauart aus dem Bestand
Elektroinstallation:		vermutlich einfache Ausstattung
Sanitäre Installationen:		Bäder/ WC vermutlich in einfacher Ausstattung
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:		Zentralheizung oder Einzelöfen auf Basis Erdgas, Heizöl oder feste Brennstoffe
		vermutlich dezentrale Warmwasserversorgung
Besondere Einrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB:		vermutlich ohne
Besondere Bauteile:	Straßen- fronten	Schleppgauben in Holzkonstruktion
	Hofseite	Straßeneckbereich: Dachaufbau (Erker) gemäß Planungsunterlagen (1909): Balkone 1./ 2. OG

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen/ Befestigungen/ sonstige Anlagen:	nicht erkennbar

3.3 Beurteilung der Immobilie und Zustand²¹

Beeinträchtigungen:	vermutlich im derzeitigen Zustand nicht nutz- bzw. bewohn- und vermietbar
	vermutlich deutlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsrückstau
	Bauteile (innen und außen) aus dem Bestand unterliegen vermutlich einer wirtschaftlichen und technischen Überalterung und sind daher überwiegend nicht verwertbar. Auch die erneuerten Bauteile sind infolge mangelnder Instandhaltung und nicht zeitgemäßem Standard vermutlich überwiegend nicht verwertbar. Die GE im EG befindet sich augenscheinlich im Um- oder Ausbau.
	folgende Beeinträchtigungen sind von außen erkennbar: - Zustand Fenster- und Türelemente beeinträchtigt - Fensterstürze mit Korrosionsschäden - Fassaden mit Putz- und Farbabplatzungen - Sockel (v.a. Schlossgartenstraße) mit Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen sowie Putzabplatzungen und frei liegendem Mauerwerk - Fassade Theaterstraße: Rissbildungen Fensterbrüstungs- und -sturz- bereich 1. OG – EG, Fensterbrüstung EG bis Sockel - Fassade Eckbereich: Rissbildungen Fensterbrüstungs- und Türsturz- bereich 1. OG – EG bzw. EG-Fries - Dachgauben: Holzbauteile mit Witterungsschäden - Außentreppen: stark schadhaft, Schäden an Mauerwerk und Fliesen
Baulicher Zustand:	vermutlich mäßig bis schlecht Ausbau, Ausstattung und Grundrisslösung bzw. Raumangebot und Raumgrößen entsprechen vermutlich nicht den modernen Anforderungen an Wohn- und Gewerberäume.
Instandsetzungs-/ Modernisierungsbedarf:	vermutlich hoch
Wirtschaftlichkeit:	wirtschaftlicher Nutzungszweck als Wohn- und Geschäftshaus nach der Grundsanierung vermutlich vorhanden → aber: erforderliche Investitionen übersteigen Gebäudezeitwert

Erläuterungen und Vorgehensweise in der Wertermittlung siehe Punkt 4.1.1

²¹ **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.

3.4 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.

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. Für den Bestand kann eingeschätzt werden, dass die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 nicht erfüllt werden. Die thermischen Gebäudehüllen (Unterseite Kellerdecken, Kellerabgänge, Fußböden gegen Erdreich, Dachflächen bzw. Oberseite OG-Decken, Außenwände, Fenster, Türen) sind als energetisch unwirksam einzuschätzen. Angaben zur Wärmequelle liegen nicht vor. Es ist nicht bekannt, ob die Gebäude sind zum Wertermittlungstichtag beheizt sind. Bei den vorhandenen Heizungsanlagen handelt es sich vermutlich um Altanlagen, die auszutauschen sind. Schornsteinfegerprotokolle wurden nicht vorgelegt. Alternative Energiequellen sind augenscheinlich nicht vorgesehen. **Sollte ein nächster Erwerber den Erhalt des Bestandes anstreben, ist eine energetische Komplettsanierung erforderlich.**

Markteinfluss

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend den Immobilienmarkt. 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 betrug laut JLL bei den Kaufpreisen für ein Mehrfamilienhaus im ersten Halbjahr 2022 je nach Energieklasse zwischen zwölf und 33 Prozent. Der Trend beschleunigt sich damit: Im ersten Halbjahr 2021 hatte sich der Abschlag noch zwischen 5,6 und 30 Prozent bewegt.

An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer stieg der Preisabschlag für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen im zweiten Halbjahr 2022 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 reagierten angesichts der höheren Kosten für den Energieverbrauch sensibler auf die Energieeinstufungen der Gebäude. Bei Einheiten mit hohem Energieverbrauch waren im ersten Halbjahr 2022 die Nettokaltmieten im Schnitt 4,1 bis 6,6 Prozent niedriger als bei sehr energieeffizienten Einheiten.

4 Ermittlung des Verkehrswertes - nach Außenansicht -

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundbesitz in 06406 Bernburg (Saale), Theaterstraße 1 zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2023 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjektes

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr. BV
Bernburg	7285	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bernburg	43	100	258 m²

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 Wirtschaftlichkeit/ Ertragsfähigkeit der Bebauung und

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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.

Obwohl der Zutritt zu Grundstück und Gebäude zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich war und die Beurteilung nach Außenansicht erfolgt, wird konstatiert, dass eine Wiederaufnahme der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung erst nach umfangreicher Sanierung erfolgen kann. Der bauliche Zustand des vermutlich seit mehreren Jahren leerstehenden Wohn- und Geschäftshauses samt Seitengebäude wird als vermutlich „mäßig“ beurteilt werden. Zwar wurde in den Jahren ab 1990 vermutlich eine Teilsanierung durchgeführt. Erforderliche Maßnahmen zur nachhaltigen Stabilisierung der Bausubstanz und zur Schaffung eines Ausstattungsstandards, welcher den gegenwärtigen Anforderungen an Wohnkomfort, Nutzwert und Energieeffizienz Genüge zu tragen, erfolgten augenscheinlich nicht. Neben den von außen sichtbaren Bauschäden – v.a. Rissbildungen und Feuchtigkeit – sind auch im Gebäudeinneren weitere Bauschäden zu vermuten, welche die Bausubstanz betreffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Grundrisslösung den Maßgaben moderner Geschäfts- und Wohnräume nicht genügen wird. Insgesamt wären somit neben der Grundsanierung auch bauliche Veränderungen erforderlich, um die Restnutzungsdauer des Gebäudes tatsächlich verlängern zu können.

Zur Bekräftigung und Plausibilisierung dieser und der nachfolgenden Thesen wurde in der folgenden Nebenrechnung (verkürzt) das Ertragswertverfahren²² für den renditeorientierten Teilmarkt „Wohn- und Geschäftshaus“ durchgeführt.

²² Gemäß §§ 28-34 ImmoWertV 2021.

Jahresrohertrag ²³		29.652,00 €
Bewirtschaftungskosten (25 %)	-	7.400,00 €
jährlicher Reinertrag	=	22.252,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (5 % von 12.300,00 €) ²⁴	-	615,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	21.637,00 €
Barwertfaktor ²⁵ bei $p = 5,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 40$ Jahren Restnutzungsdauer	x	17,16
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	371.271,15 €
Bodenwert ²⁶	+	12.300,00 €
vorläufiger – möglicher – Ertragswert	=	383.571,15 €

Der vorläufige Ertragswert wird mit rd. 384.000 € ermittelt. Dies entspricht einem Capital Value von 1.087 €/m² Wohn-/ Nutzfläche und einem Rohertragsvervielfältiger von 12,9. Sowohl hinsichtlich der Auswertungen im Grundstücksmarktbericht 2023 als auch der Veröffentlichungen örtlicher Vertreter der Immobilienwirtschaft erweist sich der mögliche Ertragswert als marktüblich.

Aber: Dieser vorläufige „mögliche“ Ertragswert bezieht sich auf eine grundlegend sanierte und voll vermietete Immobilie und nicht auf den Zustand des unsanierten, leerstehenden Wohn- und Geschäftshauses, wie er sich am Wertermittlungstichtag darstellt. Infolge der Außenansicht kann nicht abschließend beurteilt werden, welchen Wohn- und Nutzwert das Gebäude tatsächlich bietet, in welchem Zustand sich das Gebäudeinnere wirklich befindet und welcher Sanierungsaufwand schlussendlich auf den nächsten Erwerber zukommt. Somit ist eine auf sicherer Datengrundlage basierende Ertragswertermittlung nicht möglich. Ohne Bestimmung des Wohn-/ Nutzwertes kann weder eine marktübliche Miete als Basis des Ertragswertes, noch die Restnutzungsdauer als Ausdruck des Zeitraums der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Gebäudes, noch der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungs- und Risikofaktor sachgemäß abgeleitet werden. Die Investitionen, welche vom vorläufigen „möglichen“ Ertragswert zum Erreichen der Vollvermietung einer sanierten Immobilie, abzuziehen wären, sind zum einen auf Grund des unklaren Gebäudezustandes und zum anderen infolge der stetig steigenden Baukosten und Finanzierungszinsen nicht klar abzugrenzen. Bei einem geschätzten Aufwand von ≥ 1.000 €/m² Wohn-/ Nutzfläche zuzüglich der Kapitalkosten für die Finanzierung würden Kauf und Sanierung die dargestellte Ertragsfähigkeit des Objektes liquidieren.

Ergebnis: der Sanierungsaufwand übersteigt den möglichen Ertragswert der fiktiv sanierten Gebäude
→ im Rechenmodell erweist sich die Sanierung als unwirtschaftlich!

Üblicherweise resultiert aus der Feststellung der Unwirtschaftlichkeit, dass die Freilegung der Bebauung und eine Neuplanung die wirtschaftlich sinnvollste Lösung darstellen.

²³ Marktüblich erzielbare Mieten gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 für Wohnungen und Läden der entsprechenden Baujahresklasse in den Mittelzentren des Salzlandkreises mit durchschnittlich 7,00 €/m².

²⁴ Liegenschaftszinssatz $\times$ Bodenwert.

²⁵ Gemäß Anlage 1 ImmoWertV.

²⁶ Vgl. Bodenwertermittlung Punkt 4.2.

Aber auch die Freilegungs- und Entsorgungskosten übersteigen bei Weitem den unter Punkt 4.2 abgeleiteten Wert des Grund und Bodens, was wiederum zu einem negativen Wert der Immobilie führt. Auf Grund der Lage im Denkmalbereich, im Sanierungsgebiet und hinsichtlich der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes kann ein Abbruch ohnehin nicht ohne Weiteres unterstellt werden.

Ein weiterer Aspekt ist zu beachten: das Bewertungsobjekt befindet sich an einem gut nachgefragten Standort und bietet vermutlich grundsätzlich eine Bausubstanz, welche in technischer Hinsicht eine Wiederaufnahme der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung rechtfertigt. Die überwiegend ansprechend sanierten Nachbarhäuser belegen dies. Zudem ist im Regionalbereich ein Interessentenkreis zu beobachten, der auf den Teilmarkt „stark sanierungsbedürftige Immobilie“/ Problemimmobilie fokussiert ist, bei entsprechendem Kaufpreis derartige Immobilien erwirbt und die Revitalisierung des Objektes vorantreibt – teilweise durch Eigenleistungen und/ oder schrittweise Maßnahmen. Aus Sicht der Sachverständigen ist es daher nicht sachgemäß, das Bewertungsgrundstück als Liquidationsobjekt einzuschätzen, nur weil dies das methodische bzw. rechnerische Ergebnis darstellt. Vielmehr sind in diesem Fall die speziellen Marktmechanismen für die Ableitung des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anerkannten Verkehrswertes maßgeblich. Danach ist der Marktteilnehmer am Standort durchaus gewillt, einen Preis zu zahlen, der den reinen Bodenwert übersteigt und dem Gebäudebestand einen „Restwert“ zubilligt.

Denn wenngleich zunächst der Grundsatz „wirtschaftliche Restnutzungsdauer $\neq$ technische Restnutzungsdauer“ gelten soll, wird der Teilnehmer des beschriebenen Teilmarktes anerkennen, dass der Bebauung durchaus eine (Rest) -Bestandsdauer und ein Zeitwert für die vorhandene Gebäudehülle beigemessen werden kann. Auch wenn der mögliche Käufer auf Grund stetig steigender Baukosten und Finanzierungszinsen sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten von einer zeitnahen Sanierung und Nutzungsaufnahme absieht, so ist der grundsätzliche Weiterbestand der Gebäude über einen begrenzten Zeitraum vermutlich nicht gefährdet.

Dass sich der Gebäudezeitwert im Bewertungsfall nicht an der Ertragsfähigkeit der im Zustand zum Wertermittlungstichtag (vermutlich) nicht vermietbaren, weil unzureichend sanierten Wohn- und Gewerbeeinheiten messen lässt, wurde hinreichend dargestellt. Daher findet, auf Basis des Sachwertes, folgendes Wertermittlungsmodell Anwendung²⁷:

- Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes für das Wohn- und Geschäftshaus mit Seitengebäude im Ist-Zustand (Ansatz Normalherstellungskosten entsprechend)
- Ermittlung des Gebäudezeitwertes modellkonform unter Begrenzung der Restnutzungsdauer = Rest-Bestandsdauer auf 10 Jahre entsprechend dem zu erwartenden Fortbestand der Gebäudesubstanz im Ist-Zustand
- Ermittlung des Sachwertes marktkonform unter Berücksichtigung des Marktwiderstandes infolge Außenansicht, Leerstand/ Mietausfall und Sanierungsrückstau
- Ermittlung des Sachwertes ohne Abzug von Investitionen
- Ergebnis: Verkehrswert.

Per Neudefinition der „Restnutzungsdauer“ als „Restbestandsdauer“ wird dem durch den Teilmarkt mit der Immobilie verbundenen Potenzial Rechnung getragen und ein marktgerechter Anerkennungswert für das Grundstück und den Gebäudebestand als Ausgangspunkt der Revitalisierung des Objektes ermittelt.

²⁷ Siehe Punkt 4.3.

4.1.2 Privatrechtliche Belange

Gemäß Grundbuch von Bernburg Blatt 7285 Abt. II lfd. Nr. 1 der Eintragungen wurde am 26.06.1991/ 13.02.1995 eine auflösend bedingte und befristete Auflassungsvormerkung für die Stadt Bernburg eingetragen. Die Bewilligung vom 17.01.1991 liegt vor. Aus dieser wird ersichtlich, dass es sich um eine Vereinbarung mit dem Voreigentümer handelt, welcher das Bewertungsobjekt von der Stadt Bernburg erworben hatte. Danach wurde der Stadt Bernburg ein Rückübertragungs- bzw. Vorkaufsrecht für den Fall eingeräumt, dass der Käufer (Voreigentümer) den Grundbesitz innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb (bis 2001) weiterveräußert. Dieser Fall ist nicht eingetreten. Es handelt sich somit um einen Löschungstatbestand, zumal die Bewilligung schuldrechtlich lediglich zwischen dem Voreigentümer und der Berechtigten geschlossen wurde. Der Wertersatz beträgt 0,00 €.

4.1.3 Öffentlich-rechtliche Belange

1. Sanierungsgebiet

Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich in dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Altstadt“ Bernburg (1. Satzung vom 25.09.1996 – außer Kraft, 2. Satzung vom 03.05.2001 – Tag der öffentlichen Bekanntmachung). Für die Wertermittlung in einem Sanierungsgebiet ist der § 153 BauGB (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung) zu beachten. Das Sanierungsverfahren wird nach Angabe der Stadtverwaltung voraussichtlich im Jahr 2024 abgeschlossen sein. Der Ausgleichsbetrag wird nach Aufhebung des Sanierungsverfahrens erhoben; ein Bescheid wurde dem Grundstückseigentümer bislang nicht zugestellt. Daher wird der Bodenwert unter Punkt 4.2. auf Grundlage des „Anfangswertes im Sanierungsgebiet“ (sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert) ermittelt. Gemäß Auskunft der Stadt Bernburg wird der Ausgleichsbetrag als Differenz zwischen Anfangs- und Endwert ermittelt. Der Endwert wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt zum 01.01.2022 mit 50,00 €/m² veröffentlicht. Der Ausgleichsbetrag wird sich für das zu bewertende Grundstück vermutlich auf 1.806,00 € belaufen (Differenz Endwert = 50,00 €/m² ./ Anfangswert = 43,00 €/m² = 7,00 €/m² x 258 m² Grundstücksfläche). Hierbei handelt es sich um eine vorläufige Auskunft.

2. Denkmalschutz

Der zu bewertende Grundbesitz ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Schlossbezirk/ Bergstadt“ und des archäologischen Flächendenkmals Bernburg. Zu beachten ist zudem die Erhaltungssatzung der Stadt Bernburg für diesen Bereich.

Kulturdenkmäler sind zu erhalten, zu pflegen, Gefahren sind von ihnen abwenden, sie sind zu bergen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei Veränderungen, Instandsetzungen oder Umgestaltungen am Gebäude und seiner unmittelbaren Umgebung werden Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSch-GLSA erforderlich. Es muss überprüft werden, ob das öffentliche Interesse oder das des Eigentümers überwiegt. Jede Entscheidung erfordert hierbei einen sorgfältigen Abwägungsprozess zwischen der Aufgabe, die historischen Bauten und Stadtstrukturen als Zeugnisse der Geschichte zu erhalten sowie der Notwendigkeit, dem Funktionswandel mit neuen Nutzungen und Architekturen zu entsprechen.

Dies gilt im Bewertungsfall insbesondere für den Erhalt und zukünftige Baumaßnahmen an der Bebauung. Sowohl die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden an einem Kulturdenkmal als auch die Modernisierung zur Herstellung zeitgemäßer und rentabler Mietflächen hat nicht nur zweckorientiert, sondern denkmalgerecht zu erfolgen. Somit resultieren aus der Denkmaleigenschaft Mehraufwendungen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal und zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Steuervorteile können in Anspruch genommen werden, wenn in das Denkmal investiert wird und die Investition insbesondere dazu geeignet ist, die Denkmaleigenschaft zu erhalten. Auch wenn die durch den Denkmalschutz bedingten zukünftigen Vermögensvorteile von einem potentiellen Käufer ebenso in seine Preisvorstellung einbezogen werden wie die o.g. Wertnachteile, 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 ein konkreter Eigentümer/ Investor genießen wird, ausschlaggebend, sondern nur solche, die durch den „Jedermann“ als werterhöhend eingestuft werden.

3. Naturschutz

Gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde Salzlandkreis ist die zu bewertende Immobilie Bestandteil des Naturparks „Unteres Saaletal“. Naturparke sollen unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich zum Stichtag keine Einflüsse aus der Festsetzung.

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.²⁸ 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

Besonderer Bodenrichtwert	=	Anfangswert im Sanierungsgebiet ²⁹
Bodenrichtwert	=	43,00 €/m²
Richtwertstichtag	=	01.01.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	III

²⁸ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

²⁹ Bei diesem Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert in dem Grundstückszustand gemäß § 153 Abs. 1 BauGB (Anfangswert). Die sich nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ergebenden (Geschäfts-)Lageverbesserungen durch bessere verkehrliche Anbindung, Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche sowie öffentliche Parkplätze und allgemeine Verbesserung der Infrastruktur dürfen nicht als Wert erhöhend - da sanierungsbedingt - berücksichtigt werden.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.06.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse (wertrelevant)	=	III
Besonderheit	=	Eckgrundstück

4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.³⁰ Durch den Gutachterausschuss wurden lediglich für die Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues im Salzlandkreis Bodenpreisindizes veröffentlicht; die Bodenpreise stiegen demnach in den Berichtsjahren 2021/ 2022 nur leicht an.³¹ Ob sich diese Tendenz fortsetzt, ist zum Stichtag nicht absehbar, so dass zunächst auf die Anpassung verzichtet wird.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Eckgrundstück. Eck- und Mehrfronten-Grundstücke können wertvoller, aber auch geringwertiger als Reihengrundstücke sein. Die Nutzungsart ist dafür entscheidend. Ein höherer Wert kann sich aus der größeren baulichen Ausnutzbarkeit ergeben. Bei Renditeobjekten und an Geschäftsstraßen wirkt außerdem eine höhere Ertragsfähigkeit Wert erhöhend. Sie haben deshalb im Allgemeinen einen erheblich höheren Wert als andere Grundstücke an dieser Straße. Die daraus resultierenden Mehrerträge übersteigen die erhöhten Erschließungs- und Bewirtschaftungskosten.

Im Bewertungsfall wird eine renditeorientierte Bebauung als nachhaltig erachtet. Ertragssteigerungen sind möglich. Daher ist ein Zuschlag zum Bodenrichtwert von 10 % angemessen.

Demnach: $43,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 47,30 \text{ €/m}^2$ rd. $47,50 \text{ €/m}^2$

relativer Bodenwert	=	47,50 €/m ²
Fläche	×	258,00 m ²
Bodenwert	=	12.255,00 €
	rd.	12.300,00 €

³⁰ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

³¹ Siehe GMB 2023 Seite 157 f.

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell für das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben.³²

Gebäudebezeichnung	Bezugs- einheit	Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1 mit Seitengebäude Nr. 1.1
Berechnungsbasis		differenziert
Brutto-Grundfläche (BGF)	m ²	581,00
Baupreisindex³³	2015 = 100	175,97
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr 2010 ^{A)}	€/m ² BGF	731,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m ² BGF	1.286,33
Herstellungskosten³⁴	€	747.359,67
besondere Bauteile/ Einrichtungen ^{B)}	€	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	747.359,67
Alterswertminderung³⁵		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{D)}	Jahre	80
Restnutzungsdauer (RND) ^{D)}	Jahre	10
prozentual	%	87,50
Betrag	€	653.939,71
Gebäudewert/ Zeitwert	€	93.419,96

Gebäudesachwerte insgesamt	€		93.419,96
Sachwert der Außenanlagen ^{C)}	€	+	2.800,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	€	=	96.219,96
Bodenwert	€	+	12.300,00
vorläufiger Sachwert	€	=	108.519,96
Sachwertfaktor ^{E)}	€	×	0,85
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	€	=	92.241,96
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{F)}	€	+/-	0,00
(Markt angepasster) Sachwert	€	=	92.241,96
	€	rd.	92.200,00

³² Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Sachwertermittlung siehe Punkt 4.3.1 A) bis F).

³³ Baupreisindex II. Qu. 2023 (2015 = 100), Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

³⁴ Inkl. Baunebenkosten BNK.

³⁵ Lineare Alterswertminderung in Anlehnung an 4.3 SW-RL.

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

A. Herstellungskosten³⁶

Bestimmung der standardbezogenen Normalherstellungskosten 2010³⁷

Nutzungsgruppe	Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp ³⁸	5.1
Gebäudestandard ³⁹	2 (Ist-Zustand)
NHK 2010	= 860,00 €/m ²
Korrektur	x 0,85 (Abschlag Beschaffenheit Seitengebäude)
NHK (objektspezifisch)	= 731,00 €/m²

Die Ableitung der Herstellungskosten erfolgt entsprechend der Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit der Immobilie.⁴⁰ Danach beziehen sich die Herstellungskosten auf die Beschaffenheit des Gebäudes im **Ist-Zustand** zum Stichtag. Es sind die Grundsätze der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (keine Investitionen → stark begrenzte RND → Herstellungskosten zum Ist-Zustand) zu beachten.

B. besondere Bauteile: in NHK enthalten

besondere Einrichtungen / Zubehör nach § 97 BGB: vermutlich ohne

C. Außen- und Nebenanlagen⁴¹

Außen- und Nebenanlagen	Sachwert/ Zeitwert (inkl. BNK)
prozentual rd. 3 % des Gebäudezeitwertes	rd. 2.800,00 €

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer⁴²

Die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung liegt bei 80 Jahren.⁴³ Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer (im Modell = Rest-Bestandsdauer) erweist sich im Bewertungsfall als unsachgemäß. Diese wird für das Wohn- und Geschäftshaus mit **10 Jahren** als stark begrenzt angesetzt. Die Ausführungen unter Punkt 4.1.1 sind ebenso zu beachten wie die Grundsätze der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (Herstellungskosten zum Ist-Zustand → keine Investitionen → begrenzte RND). Es wird außerdem dem Modell zur „modifizierten Restnutzungsdauer“ gemäß Anlage 4 SW-RL gefolgt. Zu beachten ist, dass es sich um eine Modellgrößen handelt!

³⁶ In Anlehnung an Gemäß 4.1 SW-RL: Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).

³⁷ Gemäß § 22 Abs. 2 ImmoWertV und gemäß SW-RL (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer - Kostenstand 2010).

³⁸ Gemäß Anlage 1 SW-RL.

³⁹ Ableitung gemäß Anlage 2 Tabelle 1 SW-RL liegt in der Handakte vor.

⁴⁰ Siehe Punkt 4.1.1.

⁴¹ Gemäß § 35 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV 2021.

⁴² Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

⁴³ Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021.

E. Sachwertfaktor/ Marktanpassung⁴⁴

Der vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist dabei ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen, was im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks führt.⁴⁵

Im Bewertungsfall führen insbesondere die Aspekte Bewertung nach Außenansicht und unzureichender Datenbasis, Leerstand des Objektes/ Mietausfall und nicht kalkulierbarer Sanierungsrückstau zu einem Marktwiderstand. Da der Zutritt zu Grundstück und Gebäuden nicht gewährt wurde, basiert die Wertermittlung hinsichtlich der vor Ort zu ermittelnden Anknüpfungstatsachen auf unsicherer Grundlage. Sowohl die Beschaffenheit der Immobilie hinsichtlich Ausstattung und Wohn-/ Nutzwert als auch hinsichtlich des Bauzustandes und tatsächlich erforderlicher Investitionen kann nicht vollumfänglich beurteilt werden. Daher wird ein möglicher Erwerber einen Risikoabschlag zum nur alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert fordern.

Hinzu kommen die allgemeine Marktrisiken am Stichtag. Als Auswirkungen aus dem Finanzierungszins- und Baukostenanstieg sind auf den Immobilienmärkten seit dem Quartal II/ III 2022 eine Abschwächung der Nachfrage und der Preisdynamik sowie ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit erkennbar. Aktuelle Auswertungen der Finanzinstitute gehen davon aus, dass die Preise bis 2035 jährlich im Schnitt um 0,2 Prozent nachgeben (Postbank) und im Jahr 2023 vier bis sechs Prozent niedriger sind als im Vorjahr (DZ Bank). Für ländliche Regionen wird demnach sogar ein Rückgang um bis zu zehn Prozent für möglich gehalten (Baufinanzierer Dr. Klein).

Fazit: Der im Bewertungsfall vordergründig als Risikofaktor zu charakterisierende Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird mit **- 15 %** abgeleitet.

F. 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.⁴⁶

Unter Punkt 4.1.1 wurde erläutert, dass für die Bebauung grundsätzlich ein wirtschaftlicher Nutzungszweck vorhanden ist. Aber: Die Defizite bezüglich des Bauzustandes führen vermutlich zu einem Kostenaufwand, der jegliche noch vorhandene Substanzwerte liquidiert. Daher erfolgt die Bewertung des Gebäudes im Ist-Zustand, unter Begrenzung der Restnutzungs-/ Restbestandsdauer und **ohne Abzug von Investitionen**.

⁴⁴ Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021.

⁴⁵ Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

⁴⁶ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

4.4 Verkehrswert des Grundbesitzes - nach Außenansicht -

Der **Verkehrswert** für den mit einem leerstehenden Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundbesitz in 06406 Bernburg (Saale), Theaterstraße 1

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr. BV
Bernburg	7285	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bernburg	43	100

wird zum Wertermittlungstichtag 05.06.2023 aus dem Sachwert von rd. 92.200,00 € mit rd.

92.000,00 €

in Worten: zweiundneunzigtausend Euro

ermittelt.

Erklärung: Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Die Wertfestsetzung erfolgt ohne Besichtigung von innen; nur nach Außenansicht und den vorhandenen Unterlagen. Eventuelle Vermögensnachteile 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 Gutachtenauftrages 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.

Coswig (Anhalt), 20.06.2023

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)
WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
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.

Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Grundstücksmarktberichte Sachsen-Anhalt 2023 für den Berichtszeitraum 2021/ 2022.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt - Online-Lizenz (Hrsg.): Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2023 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt für den Berichtszeitraum 2022.
Kaufpreis- und Mietrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Gebäudekenndaten
- Anlage 2: Zeichnerische Darstellung
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Stadtplan
- Anlage 5: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Baulastenauskunft
- Anlage 7: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Gebäudekenndaten**1.0 Bruttogrundfläche**

Grundlage der Ermittlung: Baugenehmigungsunterlagen (Stadt Bernburg) und nach DIN 277-1 (2016). Die Gebäudekenndaten wurden durch die Sachverständige mittels Liegenschaftskataster auf Plausibilität überprüft.

Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1

KG =	(10,90 x i.M. 9,20 - 1,60 x 1,60 / 2) x	1	99,00 m²
EG - 2. OG =	(10,90 x i.M. 9,20 - 1,60 x 1,60 / 2		369,00 m²
	+ 3,75 x 6,40 i.M.) x	3	

BGF Nr. 1 **468,00 m²**

Seitengebäude Nr. 1.1

EG + 1. OG =	(10,00 x 8,05 - 5,00 x 4,80 i.M.) x	2	113,00 m²
BGF			113,00 m²

BGF insgesamt **rd. 581,00 m²**

2.0 Wohn- und Nutzflächen

Grundlage der Ermittlung: überschlägig aus der BGF und nach Wohn-/ Nutzflächenfaktoren aus der Fachliteratur entsprechend Gebäudeart, Bauweise und Baujahr.

Nutzfläche Erdgeschoss

EG Nr. 1 + 1.1	(10,90 x i.M. 9,20 - 1,60 x 1,60 / 2		125,65 m²
	+ 3,75 x 6,40 i.M.		
	+ 10,00 x 8,05 - 5,00 x 4,80 i.M.) x	0,70	
		rd.	126,00 m²

Wohnfläche 1. Obergeschoss

1. OG Nr. 1 + 1.1	(10,90 x i.M. 9,20 - 1,60 x 1,60 / 2		134,63 m²
	+ 3,75 x 6,40 i.M.		
	+ 10,00 x 8,05 - 5,00 x 4,80 i.M.) x	0,75	
		rd.	135,00 m²

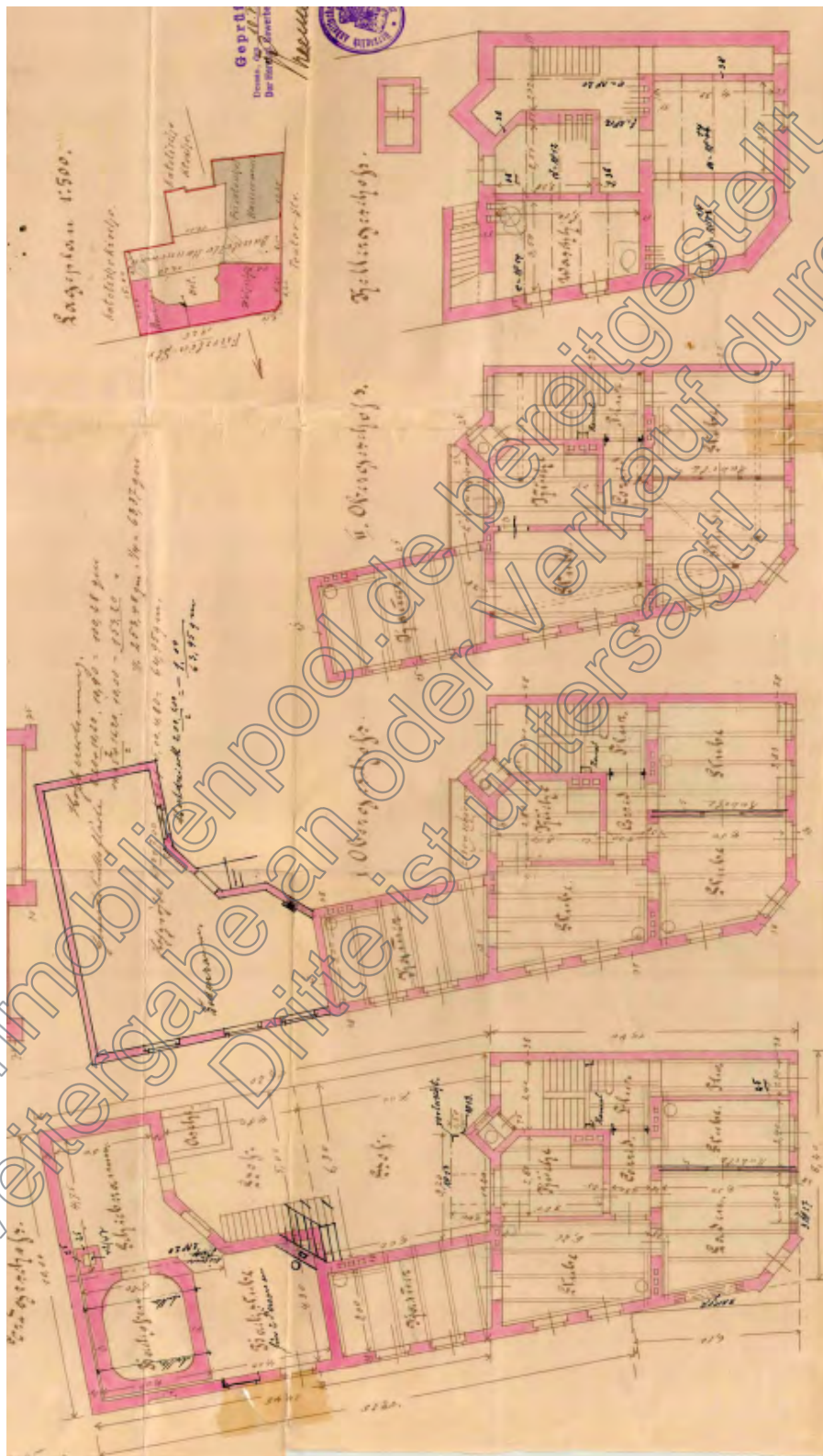
Wohnfläche 2. Obergeschoss

2. OG Nr. 1	(10,90 x i.M. 9,20 - 1,60 x 1,60 / 2		92,25 m²
	+ 3,75 x 6,40 i.M.) x	0,75	
		rd.	92,00 m²

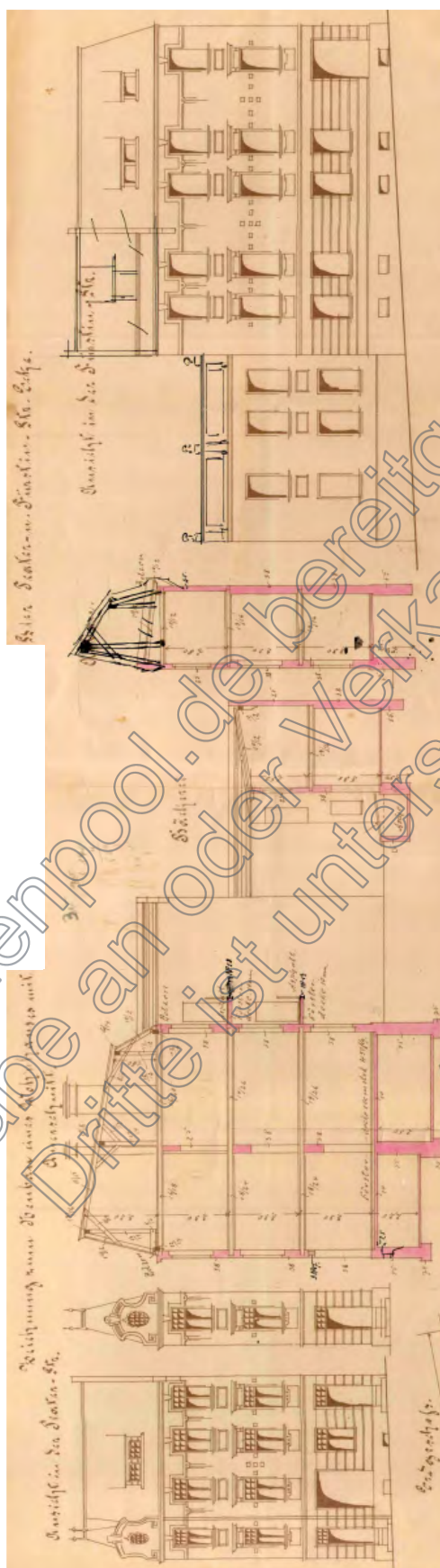
Wohn-/ Nutzfläche insgesamt **352,53 m²**
rd. 353,00 m²

Anlage 2: Zeichnerische Darstellung

(Baugenehmigungsunterlagen/ Bauzeichnungen Stadtplanungsamt Stadt Bernburg (Saale))



Lageplan und Grundrisse Keller- bis 2. Obergeschoss (aus dem Baujahr 1909)



Ansichten und Schnitte (aus dem Baujahr 1909)

Anlage 3: Liegenschaftskarte

**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)**
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

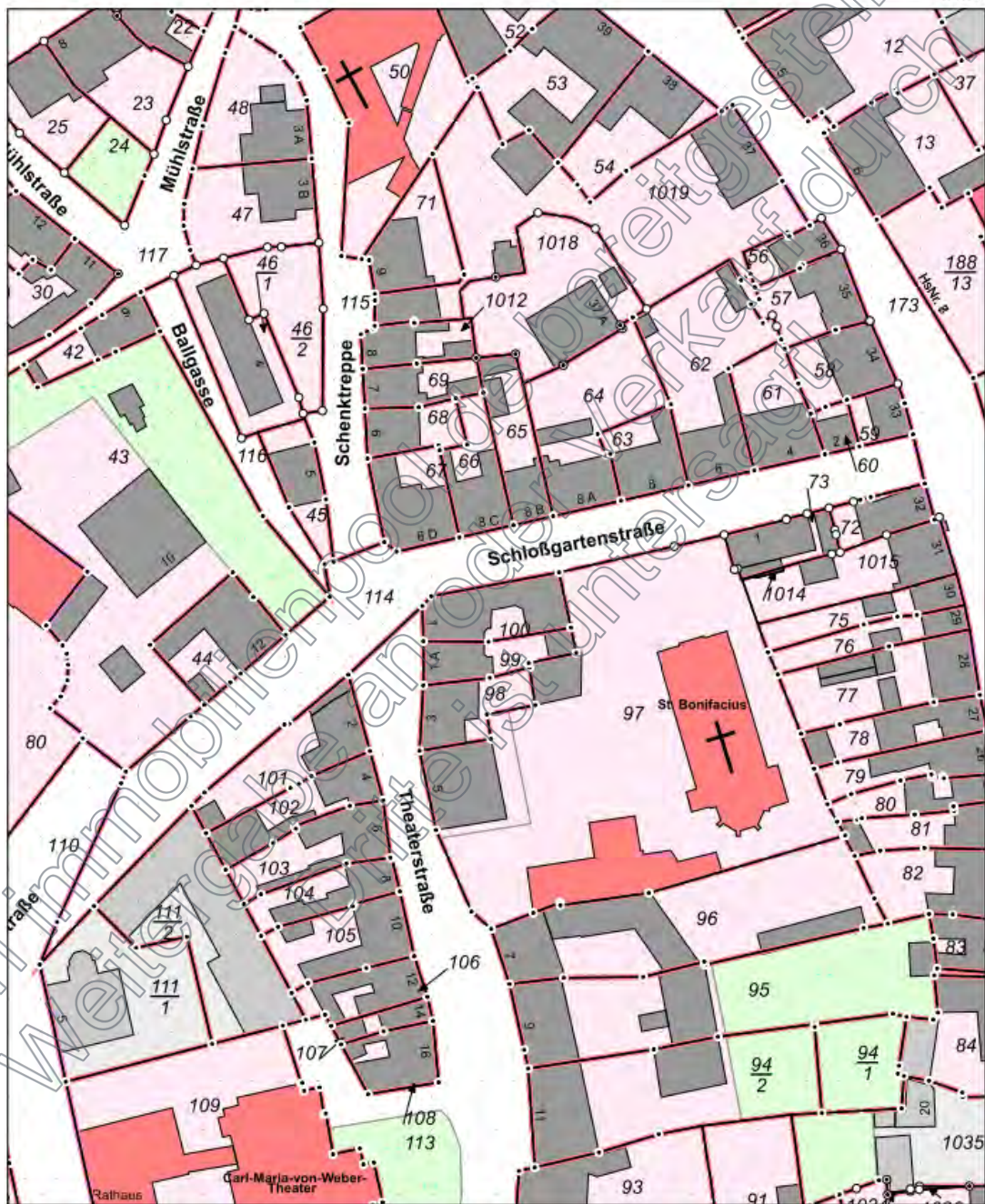
**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:1000

Flurstück: 100
Flur: 43
Gemarkung: Bernburg

Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt
Kreis: Salzlandkreis

Erstellt am 13.04.2023
Aktualität der Daten: 12.04.2023

5741960



5741740

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

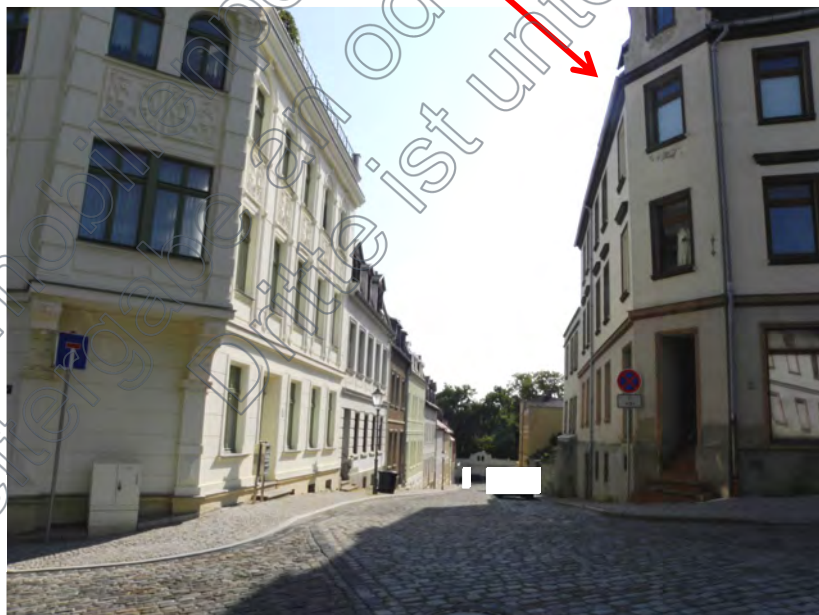
Ihr Zeichen: 7003562-2023

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

Anlage 7: Fotodokumentation



Straßenzug Theaterstraße und Lage des Bewertungsobjektes im Straßeneckbereich



Straßenzug Schlossgartenstraße und Lage des Bewertungsobjektes im Straßeneckbereich



Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses von der Theaterstraße



Schäden an Gaube und Fensterverglasung



Rissbildungen



Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen



Treppenanlage Nebeneingang schadhaft



Haupteingang mit schadhafter Treppenanlage,
Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen an der Fassade sowie Rissbildungen im Erdgeschoss-
Friesbereich



Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses mit Seitengebäude von der Schlossgartenstraße



Außenwand mit erheblichen Feuchtigkeits- und Putzschäden