

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

über den bebauten Grundbesitz

in: **06406 Bernburg (Saale), Friedensallee 43**

Art: **Wohn- und Geschäftshaus/ Mehrfamilienhaus mit Seitengebäude**



Verkehrswert

zum Wertermittlungstichtag 11. Oktober 2023

250.000,00 €

- kein Zubehör nach § 97 BGB vorhanden -

Geschäfts-Nr.: 2 K 14/ 23

GB von Bernburg

Blatt 7713 lfd. Nr. 1 BV

06406 Bernburg (Saale)

Friedensallee 43

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

Lagebezeichnung des Grundstücks in BV	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	ohne
WEG – Verwalter	ohne, kein Wohnungs- oder Teileigentum
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	Grund und Boden mit Gebäuden und baulichen Anlagen (siehe Punkte 2 und 3)
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	ohne
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	ohne
Zubehör gemäß § 97 BGB	ohne
Verdacht auf Hausschwamm	ohne
Baulasten und bauordnungsbehördliche Beanstandungen und baubehördliche Beschränkungen	nicht vorhanden
bauplanungs-/ öffentlich-rechtliche Belange	Lage in Denkmalbereich, Erhaltungssatzung, Naturpark siehe Punkt 4.1.2
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	Abt. II/ 4: Rückauffassungsvormerkung Abt. II/ 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Wohnungsrecht - siehe Punkt 2.5 und Anschreiben zum Gutachten
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	ohne
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	nicht feststellbar
Öffentliche Lasten § 127 BauGB/ § 154 BauGB	ohne
Altlasten	wird nicht im Altlastenkataster geführt
Bergwesen, Geologie	keine Beeinträchtigungen
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück.

Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwert	86.300,00 € (Bodenrichtwert 90,00 €/m ²)
Ertragswert	249.900,00 €
vorläufiger Sachwert - informativ	431.400,00 €
Verkehrswert ableitend aus dem Ertragswert	250.000,00 €

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.....	13
3.3	Energieeffizienz	13
3.4	Beurteilung der Immobilie und Zustand.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung.....	17
4.1.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
4.1.2	Öffentlich-rechtliche Belange	18
	1. Denkmalschutz	18
	2. Naturschutz.....	18
4.2	Bodenwertermittlung.....	19
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.3	Ertragswertermittlung.....	20
4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.4	Sachwertermittlung - informativ	27
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
4.5	Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses.....	30
4.6	Verkehrswert.....	30
5	Grundlagen der Wertermittlung	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend das im Grundbuch von Bernburg Blatt 7713 unter lfd. Nr. 1 BV eingetragene Grundstück
Geschäfts - Nr.: 2 K 14/ 23
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB über den mit einem überwiegend leer stehenden Wohn- und Geschäftshaus/ Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in: 06406 Bernburg (Saale), Friedensallee 43

Grundbuch von:	Bernburg	
Grundbuch-Blatt: ¹	7713	
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 1	
Gemarkung:	Bernburg	
Flur:	45	
Flurstück:	18	
Eigentümer:	Abt. I lfd. Nr. 4 der Eintragungen: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Auftraggeber:	Amtsgericht Bernburg – Vollstreckungsabteilung - Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg (Saale)	
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes	
Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung des Grundbesitzes erfolgte am Mittwoch, den 11.10.2023.	
Teilnehmer:	für den Eigentümer:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	für die Gläubiger:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	für die Sachverständige:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen im Rahmen der Ortsbesichtigung	
	Angaben und Unterlagen der Beteiligten	

¹ Amtlicher Ausdruck (beglaubigt) vom 25.08.2023; letzte Änderung am 25.08.2023.

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. 02257210 _RFALK
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen sowie denkmalrechtliche Gegebenheiten FD Bauordnung und Hochbau Salzlandkreis
	Baugenehmigungsunterlagen/ Bauzeichnungen Kreisarchiv Salzlandkreis
	Altlasten und naturschutzrechtliche Belange FD Natur und Umwelt Salzlandkreis
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten 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 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:
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. 600 m zum Saaleufer), südlich angrenzend zum Stadtpark Bernburg
Straßenart:	Durchfahrtsstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle fußläufig in der Nähe
	Bahnhof in ca. 5 Gehminuten erreichbar
Versorgungsmöglichkeiten:	Discounter in ca. 5 Gehminuten erreichbar
soziale Infrastruktur:	Kindergärten, Schulen, Fachhochschule, kulturelle und gastronomische sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Ort und umliegend
angrenzende Nutzung/ Bebauung:	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte
vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bauung:	2- und 3- geschossig
Bebauungsdichte:	offene und geschlossene Bauung
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: 3 offene PKW-Stellplätze – Grundstückseinfahrt über Torhaus
	im Straßenzug: ausreichend
Grünbereiche:	auf dem Grundstück: vorhanden
	in der näheren Umgebung: vorhanden

⁴ Siehe auch Stadtplan als Anlage zum Gutachten.

Immissionen:	Fahrverkehr im Straßenzug
Wohnlage:	mittel
Geschäftslage:	1 b - Lage

2.2 Gestalt und Form⁵

Straßenfront:	14,30 m
Mittlere Tiefe:	ca. 68 m
Grundstücksgröße:	959 m ²
Grundstücksform:	regelmäßig, nahezu rechteckig

2.3 Beschaffenheit⁶

Topografische Grundstückslage:	leicht ansteigend in westliche Richtung
Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	zweiseitige Grenzbebauung durch das Bewertungsobjekt und die 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 Asphaltdecke; 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

2.5 Privatrechtliche Situation

1. Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen ⁷	
Bestandsverzeichnis ⁸ :	ohne Eintragung
Abteilung II:	lfd. Nr. 4 der Eintragungen: Rückauffassungsvormerkung für eine weibliche Berechtigte, eingetragen am 18.02.2009
	lfd. Nr. 5 der Eintragungen: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine weibliche Berechtigte, eingetragen am 18.02.2009
	Die in II/ 4 und 5 genannte weibliche Berechtigte ist zwischenzeitlich verstorben. Die Sterbeurkunde ist dem Anschreiben zum Gutachten beigelegt. Die Eintragungen in II/ 4 und 5 sind damit obsolet und zu löschen. Ein Werteinfluss besteht nicht.
	lfd. Nr. 6 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Bernburg 2 K 14/ 23), eingetragen am 25.08.2023
Abteilung III:	Eintragungen vorhanden - ohne Einfluss auf den Verkehrswert
2. Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	ohne ⁹

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsbehördliche Belange:	Baulast (belastend/ begünstigend) nach § 82 BauO LSA: ohne
	Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: ohne
Denkmalschutz ¹⁰ :	Lage im Denkmalsbereich

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

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

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

¹⁰ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalsbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.
Ausführungen siehe Punkt 4.1.2.

Umlegungsverfahren ¹¹ :	ohne Umlegungsvermerk in Abt. II
Besonderes Städtebaurecht ¹² :	im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung
Naturschutz ¹³ :	Naturpark „Unteres Saaletal“
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen
Flächennutzungsplan (FNP):	bestätigt am 06.09.2007
	Darstellung: gemischte Baufläche
Bebauungsplan (B-Plan):	ohne
Zulässigkeit von Vorhaben:	Einfügungsgebot nach § 34 BauGB

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land ¹⁴
beitragsrechtlicher Zustand:	ohne Beitragspflicht seitens der Stadt Bernburg (Saale)

2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus mit Seitengebäude
	1 Gewerbeeinheit (Büro), 5 Wohnungen
Vermietungssituation:	zum Stichtag insgesamt ohne Vermietung
	1 WE in Eigennutzung, übrige Einheiten seit 1/2 – 2 Jahren leer stehend

2.9 Anmerkung

Es liegen Bauzeichnungen und Flächenberechnungen zur Baugenehmigung vom 28.07.1993 vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde überprüft. Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt werden.

¹¹ Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

¹² Sanierungs-/ Stadtbaugebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung. Ausführungen siehe Punkt 4.1.2.

¹³ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat. Ausführungen siehe Punkt 4.1.3.

¹⁴ Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

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 Hinweisen im Rahmen der Besichtigung 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

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

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung der Gebäude:	Nr. 1	Wohn- und Geschäftshaus/ Mehrfamilienhaus Erd- und Obergeschoss, ohne bzw. nicht verwertbarer Dachgeschossteilausbau, Vollkeller und Torhaus	
	Nr. 1.1	Seitengebäude des WGH/ MFH Erd- und Obergeschoss, Flachdach, ohne Keller	
	Nr. 1	EG: 1 GE Büro; OG: 2 WE (2 Zimmer); DG: ehemals 1 WE (2 Zimmer)	
	Nr. 1.1	EG: Teil der GE Büro aus Nr. 1; 2 WE (1 und 2 Zimmer); „Gartentoilette“; im hinteren Bereich ehem. Gästezimmer	
		OG: 1 WE (2 Zimmer)	
Baujahr ¹⁵ :	1897/ 1898		
Modernisierungen/ Instandsetzungen/ bauliche Veränderungen ¹⁶ :	1992/ 1993	z.T. Grundrissänderung und Komplettsanierung: waagerechte Sperrungen Dacheindeckung, Dachentwässerung Fenster, überwiegend Außentüren, Fassadenanstrich Innenausbau: Wand- und Deckenansichten, Fußbodenoberbeläge, Fliesenlegerarbeiten, Innentüren, TRH malermäßig Heizungs- und Warmwasserversorgung, Sanitär, ELT	
	2007	Nr. 1 Dacheindeckung frontseitig	
	2018	Nr. 1.1 EG: Bad WE rechts	

¹⁵ Nach Angaben und aus vorliegenden Unterlagen.

¹⁶ Nach Angaben.

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Bauweise:		jeweils einseitig angebaut
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		vermutlich Streifenfundamente aus Stampfbeton oder aus Natursteinen
		vermutlich frostfreie Gründungen
Außenwände:	KG	Ziegelsteinmauerwerk, insg. 63 cm
	EG – DG	Ziegelsteinmauerwerk, 38 – 51 cm
Geschossdecken:	KG	Massivdecke
	EG - DG	Holzbalkendecken
Dachform/ -konstruktion:	Nr. 1	Satteldach (ca. 30 ° Dachneigung und Kniestock) in Holzkonstruktion
	Nr. 1.1	Flachdach als Pultdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:		Weichbedachung, Bitumendachbahnen
Dachentwässerung:		Fallrohre und Regenrinnen verzinkt
Schornsteine/ Abzüge:		vorhanden
Fassaden:	Straße	Glattputz mit Farbanstrich; baujahrestypische Gestaltungselemente; Torhausbereich als Risalit vorgesetzt
	Rückseite	Rauputz mit Farbanstrich
Treppen Nr. 1:	EG – KG	1-läufige Holzterapie in einfacher Bauart
	Niveau EG	Torhaus: massive Differenzstufen
	EG – DG	2-läufige Holztreppen mit Wangen, Tritt- und Setzstufen, Zwischenpodeste, Geländer und Handläufe aus Holz
Treppen Nr. 1.1:	EG - OG	Außentreppe am Nordwestgiebel als Zugang zur WE im OG: Massivterapie; Zugang erfolgt über die Terrasse und den Laubengang entlang der östlichen Gebäudelängsseite
Fußböden:	KG	Massivfußböden: Ziegelsteinflachschicht, z.T. Betonestrich
	TRH	Fußbodenbelag
	WE, GE	Bürräume: Textilware
		Wohnräume, z.T. Küchen: Fußbodenbelag, in Nr. 1.1 Laminatböden
		Bäder, WC, z.T. Küchen: Bodenfliesen
DG	Holzdielung	

Innenansichten:	WE, GE	überwiegend Tapete, z.T. Decken mit Verkleidungen
		Bäder, WC: Wandfliesen (wand- oder halbhoch)
		Küchen: Fliesensockel im Bereich Anschlüsse
Fenster:	KG Nr. 1	Einfachverglasungen im Eisenrahmen
	EG - DG	Holz- und Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, Oberlichter, ohne Rollläden
		DG: liegendes Dachflächenfenster mit Wärmedämmverglasung im Holzrahmen
OG Nr. 1.1	z.T. bodentiefe Fenster, mit Holzklappläden	
Türen:	Innentüren	KG: Holz- und Brettertüren, zum Heizungsraum Stahlzargentür als Brandschutztür
		Zugang Nr. 1 im Torhaus: 2-flügelige Holztür (Altbestand), Oberlicht mit Einfachverglasung, 1-fache Verriegelung
		WE: Blendrahmen- oder Futtertüren mit Vollblatt
	Außentüren	Torhaus: 2-flügeliges Holztor mit Zugangstür (Altbestand) weitere Außentüren Nr. 1/ 1.1: 1-flügelige Kunststofftüren mehrfache Verriegelung
Elektroinstallation:		Unterputzleitungen; durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installationen:	Bäder	Duschen und/ oder Badewannen, Handwaschbecken, WC, Waschmaschinenanschlüsse
	WC	GE EG Nr. 1 und „Gartentoilette“ Nr. 1.1.: Handwaschbecken, WC
	Küchen	Spülenanschlüsse
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:		Zentralheizung Basis Erdgas
		Flächenheizkörper mit Thermostatventil
		zentrale Warmwasserversorgung (außer GE EG Nr. 1)
Besondere Bauteile:	Nr. 1.1	Außentreppe (siehe Treppen Nr. 1.1)
		Laubengang: Massivplatte, angesetzt; überdeckt mit Flachdach Nr. 1.1; Bodenfliesen, Brüstung Metall
		Terrasse WE OG: auf Decke EG Nr. 1.1; überdeckt mit Flachdach Nr. 1.1; Bodenfliesen, gemauerte Brüstung
Besondere bzw. technische Einrichtungen:		Klingelanlage, Gegensprechanlagen, Türöffner
		innen liegende Bäder: Zwangslüftungen
Zubehör n. § 97 BGB:		ohne
Küchenausstattungen:		ohne/ ohne Einbauküchen vermietetseits
Blitzschutz:	vermutlich	nicht vorhanden

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Befestigungen:	Torhaus, Innenhof und 3 PKW-Stellplätze mit Betonaltstadt-pflaster (vermutlich aus 1992) im hinteren Bereich z.T. Gehwegplatten
Einfriedungen:	Vorgarten: Einfassung Bepflanzung/ Beet mit Klinker-sockel mit Abdeckung
sonstige Anlagen:	ehemaliger Gartenteich

3.3 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 14.07.2021 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. Dieses neue, überarbeitete Kontrolldateischema (Kontrollsystem-GEG-2020_V1.0) ist für Bauvorhaben, die unter das GEG fallen, verpflichtend.

3. Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Energieausweis	<ul style="list-style-type: none"> - Energiebedarfsausweis vom 09.06. 2023 liegt vor - Endenergiebedarfskennwert: 160,6 kWh/(m²a) → entspricht Klasse E bis F – „Durchschnitt Wohngebäudebestand“ bis „MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert“
	<p>Modernisierungsempfehlung gemäß Energieausweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachdämmung 16 cm - Zentralheizung mit Brennwertkessel und solare Heizungsunterstützung - zentrale Warmwasserbereitung über Solaranlage und Heizungsanlage mit Brennwertkessel

Bauteile außerhalb der thermischen Hülle ¹⁷ - Stand um 1897/ 98 (Baujahr)	ohne Wärmedämmung - Umfassungswände, Wände zum Torhaus/ TRH/ Kellerabgang - Boden gegen Erdreich/ oberste Geschossdecken/ Dachaufbau
Bauteile außerhalb der thermischen Hülle - Stand um 1992 (Sanierung)	unzureichende Wärmedämmung - Fenster, überwiegend Außentüren
Heizungsversorgung	- Zentralheizung auf Erdgasbasis - Brenner von Buderus – ohne Brennwerttechnik! - Baujahr: 1993 – Altanlage! - Nennleistung: 47 kW - Standort Heizungsanlage: im teilweise beheizten KG Nr. 1
Schornsteinfegerprotokoll	liegt nicht vor
Warmwasserversorgung	zentral über Warmwasserspeicher, geschätzt 120 l Nenninhalt
Zusatzheizung	ohne
Alternative Energien (Solar, Photovoltaik, Erdwärme)	ohne

Beurteilung der Energieeffizienz des Bewertungsobjektes: Für den Bestand kann eingeschätzt werden, dass die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 nicht erfüllt werden. Dies betrifft neben der thermischen Gebäudehülle insbesondere die Art und Beschaffenheit der Wärmeherzeugung. Bezüglich des Austauschs der Heizungsanlage gilt § 72 Abs. 2 GEG: „Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.“

4. 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 bereits im Jahr 2022 je nach Energieklasse zwischen zwölf und 33 Prozent. Der Trend beschleunigt sich damit: Im Jahr 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 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 Nettokaltmieten im Schnitt 4,1 bis 6,6 Prozent niedriger als bei sehr energieeffizienten Einheiten.

¹⁷ Beachte §§ 47-51, 71 ff GEG 2020.

3.4 Beurteilung der Immobilie und Zustand¹⁸

Beeinträchtigungen:	Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau
	deutliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren; Innenausbau ist überwiegend veraltet und/ oder nicht verwertbar
	Gebäudestandard – thermische Gebäudehülle, Wärmeversorgung – hinsichtlich Energieeffizienz unzureichend (siehe auch Punkt 3.3)
	überwiegend veraltete Grundrisslösungen mit Durchgangs- und gefangenen Räumen, innen liegenden Bädern; WE (bis auf Nr. 1.1 OG) ohne Balkone
	KG Nr. 1: Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen; Fußboden mit Unebenheiten
	OG Nr. 1 WE links: Entsorgung des noch vorhandenen Unrats steht an (WE wurde n. A. zwangsgeräumt); Innenausbau z.T. mutwillig beschädigt
	TRH OG/ DG Nr. 1: bodentiefes Fenster ohne Sicherung - Gefahrenquelle
	DG Nr. 1: Feuchtigkeitsschäden (n. A. durch neue frontseitige Dacheindeckung behoben)
	Nr. 1.1 EG – OG: Feuchtigkeitsschäden entlang der westlichen Längsseite (Wand zum angrenzenden Nachbargebäude)
	Nr. 1.1 EG: ehemaliges Gästezimmer im abbruchreifen und stark vermüllten und verwahrlosten Zustand; innen liegende Küche (z.T. unter der Außentreppe) mit erheblicher Schimmelpilzbildung; Wohnraum mit Feuchtigkeitsschäden und defekter Deckenverkleidung – Entkernung und Entsorgung steht an!
	Nr. 1.1 WE EG: aufsteigende Feuchtigkeit in den Sockelbereichen; Fußböden mit starken Unebenheiten – Unterbau ist zu prüfen
	Nr. 1.1 WE rechts EG: Niveauunterschied innerhalb der Einheit – Zugang Wohn-/ Schlafzimmer über 2 Differenzstufen - Wohnwertminderung
	Nr. 1.1 WE OG: Zutritt in die Küche wurde nicht gewährt – weitere Beeinträchtigungen und Entsorgungsbedarf sind nicht auszuschließen
	Fassadenschäden: partiell Putzrisse und Putzabplatzungen
Freiflächen (Vorgarten, Hausgarten): stark vernachlässigt; Wildwuchs; Hofbefestigung mit Verunkrautung; Gartenteich nicht verwertbar	

¹⁸ Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage zum Gutachten) verwiesen.
Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baulicher Zustand:	noch befriedigend – mittlerer bis erhöhter Investitionsbedarf für Instandsetzung/ Modernisierung/ energetische Modernisierung
Wohnwert:	mittel
Wirtschaftlichkeit:	<p>Marktakzeptanz und wirtschaftlicher Nutzungszweck vorhanden als Ertragsobjekt – Wohn- und Geschäftshaus oder Mehrfamilienhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung leer stehende GE Büro im EG Nr. 1 in Wohnung möglich - Ausbau WE DG Nr. 1 sollte vorgenommen werden
Vorgehensweise in der Wertermittlung:	<p>Langfristig ist eine erneute Komplettanierung sowie die energetische Modernisierung erforderlich. Ein Kostenrahmen ist nicht abschätzbar; Kostenvoranschläge und ein Folgekonzept liegen nicht vor.</p> <p>→ Modell im Bewertungsfall:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieten und Herstellungskosten zum funktionstüchtigen, vermietbaren Ist-Zustand für ein MFH/ WGH mit 6 WE bzw. 1 GE + 5 WE (ohne DG-Ausbau) - begrenzte Restnutzungsdauer (20 Jahre) - begrenzte Investitionen als Grundlage der Neuvermietung (malermäßige Instandsetzung und Beseitigung der Beeinträchtigungen in den WE)

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

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den mit einem überwiegend leerstehenden Wohn- und Geschäftshaus/ Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in 06406 Bernburg (Saale), Friedensallee 43 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.10.2023 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjektes

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr. BV	
Bernburg	7713	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bernburg	45	18	959 m²

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 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.¹⁹

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

Wie unter den Punkt 3.4 ausgeführt, ist die erneute Umnutzung der Gewerbeeinheit (Büro) im Erdgeschoss zur Wohnung möglich. Daher wird die Verkehrswertermittlung auf die Folgenutzung „Wohn- und Geschäftshaus bzw. Mehrfamilienhaus“ abgestellt. Dieser Grundstücksteilmarkt wird in der Regel durch die Renditeerzielung bestimmt, so dass die Wertermittlung vorrangig auf dem allgemeinen **Ertragswertverfahren** basieren wird. Da es für den Investor auch stets von Interesse ist, ob erforderliche Aufwendungen für die Gebäudesubstanz durch die Renditen amortisiert werden können, erfolgt unterstützend die Berechnung nach dem Sachwertverfahren. Der Ertragswert wird zudem unter Punkt 4.5 durch Vergleichsfaktoren plausibilisiert.

¹⁹ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

4.1.2 Öffentlich-rechtliche Belange

1. Denkmalschutz

Der zu bewertende Grundbesitz ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Stadtviertel“ und des archäologischen Flächendenkmals Bernburg.

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.

Zu beachten ist zudem die Erhaltungssatzung der Stadt Bernburg für diesen Bereich – Bezeichnung: „Talstadt und Bergstadt einschließlich erweiterter Schlosskomplex“.

2. 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. Es ist die Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Naturpark „Unteres Saaletal“ vom 02.10.2005 zu beachten.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.²⁰ 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	=	90,00 €/m ²
Richtwertstichtag	=	01.01.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
WGZ	=	1,3

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.10.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse (wertrelevant)	=	II - III
WGZ	=	0,85

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.²¹ Diese wurden im Regionalbereich durch den Gutachterausschuss lediglich für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues veröffentlicht. Für den Ansatz einer Bodenpreisänderung liegen somit keine gesicherten Daten vor.

Definiert ist der Bodenrichtwert für Grundstücke mit einer durchschnittlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl WGFZ von 1,3. Das Bewertungsobjekt weicht mit einer WGFZ von 0,85 deutlich davon ab. Die niedrigere WGFZ resultiert insbesondere aus der überwiegend 2-geschossigen Bebauung. Auswertungen des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt haben jedoch ergeben, dass kein Einfluss der WGFZ auf den Bodenwert besteht in Gebieten mit einem Bodenrichtwertniveau < 150 €/m².

²⁰ Vgl. § 14 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021.

²¹ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Daher kann auf die Anpassung verzichtet und der Bodenrichtwert unverändert übernommen werden.

relativer Bodenwert	=	90,00 €/m ²
Fläche	×	959,00 m ²
Bodenwert	=	86.310,00 €
	rd.	86.300,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

Das Modell für das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28-34 ImmoWertV 2021 beschrieben.²²

tatsächliche Miete

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag überwiegend leer stehend. Lediglich die Wohnung Einheit 6 im OG des Seitengebäudes wird eigen genutzt. Erträge aus der Vermietung werden nicht erzielt. Die Ertragswertermittlung wird demnach auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt.²³ Die Berücksichtigung des Leerstandes erfolgt als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.²⁴

marktüblich erzielbare Miete ^{A)}

Mieteinheit	Lage	Fläche/ Anz. (m ²)/ (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)/ (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1 GE	Nr. 1 EG	107,00	5,00	535,00	6.420,00
2 WE	Nr. 1 OG re	64,00	6,00	384,00	4.608,00
3 WE	Nr. 1 OG li	78,00	6,00	468,00	5.616,00
4 WE	Nr. 1.1 EG re	27,00	7,00	189,00	2.268,00
5 WE	Nr. 1.1 EG li	40,00	6,00	240,00	2.880,00
6 WE	Nr. 1.1 OG	78,00	6,00	468,00	5.616,00
Stellplätze	außen	3	25,00	75,00	900,00
Summe				2.359,00	28.308,00

²² Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Ertragswertermittlung siehe Punkt 4.3.1 A) bis F).

²³ Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

²⁴ Siehe Punkt 4.3.1 F2).

Rohertrag ^{A)}		28.308,00 €
Bewirtschaftungskosten ^{B)}	–	7.925,00 €
jährlicher Reinertrag	=	20.383,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (4,50 % von 86.300,00 €) ²⁵	–	3.883,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	16.499,50 €
Barwertfaktor ²⁶ bei $p = 4,50\%$ Liegenschaftszinssatz ^{C)} und $n = 20$ Jahren Restnutzungsdauer ^{D)}	×	13,01
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	214.624,45 €
Bodenwert ²⁷	+	86.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	300.924,45 €
Marktanpassung ^{E)}	×	1,00
vorläufiger Markt angepasster Ertragswert	=	300.924,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{F)}	–	50.976,89 €
Ertragswert	=	249.947,56 €
	rd.	249.900,00 €

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

A. marktüblich erzielbare Erträge/ Rohertrag²⁸

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Miete. Für die Ableitung des Mietzinses sind ortsüblich vergleichbare Kriterien maßgebend. Berücksichtigt wurden Marktberichte und Auswertungen regionaler und überregional tätiger Verbände, Erfahrungswerte aus dem eigenen Sachverständigenbüro und die wirtschaftliche Situation des Landes Sachsen-Anhalt.

Aktuelle Auswertungen von Mietpreisen für Wohnungen/ Büros in Bernburg und vergleichbare Mittelzentren, Bestandsimmobilie

Quelle	Wohn-/ Nutzwert ²⁹	Mieten
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023	mittel	WE: 4,00 – 7,50 €/m ²
		Büro: 3,50 – 6,00 €/m ²
IVD Mitte-Ost e.V.: Immobilienpreisspiegel 2023, Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt	mittel	WE: 5,50 – 6,50 €/m ²
		Büro: 5,00 – 6,00 €/m ²
örtliche und überregionale Vertreter der Immobilienwirtschaft ³⁰	mittel	5,00 – 7,00 €/m ²

²⁵ Liegenschaftszinssatz × Bodenwert aus Punkt 4.2.

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

²⁷ Bodenwert siehe Punkt 4.2.

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

²⁹ Es werden die Wohn-/ Nutzwertkriterien der Datenquellen zu Grunde gelegt.

³⁰ Beachte: Es handelt sich um Angebotsmieten. Quelle: <https://www.immobilienscout24.de/> (Stand 25.10.2023).

Aktuelle Auswertungen von Mietpreisen PKW-Stellplätze in Bernburg und vergleichbare Mittelzentren

Quelle	Objektmerkmale	Mieten
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023	offener Stellplatz	15,00 – 30,00 €/ Stellplatz

B. Bewirtschaftungskosten

Es sind die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen vom Rohertrag in Abzug zu bringen.³¹ Es sind die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.³²

Verwaltungskosten					
6	WE/ GE	340,00	€	2.040,00	€
Instandhaltungskosten					
394,00	m ² WF/ NF	13,50	€/m ²	5.319,00	€
Mietausfallwagnis					
2	% von	28.308,00	€	566,16	€
Bewirtschaftungskosten insgesamt				7.925,16	€/a
rd.				7.925,00	€/a

C. Liegenschaftszinssatz³³

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.

³¹ Vgl. § 32 ImmoWertV 2021 und aktualisiert zum 01.01.2023.

³² 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.

³³ Vgl. § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021.

Gemäß Auswertungen des IVD bewegen sich im Jahr 2022 bundesweite Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil $\leq 20\%$ mit Gesamtnutzungsdauern von 60 bis 80 Jahren und Bewirtschaftungskostenanteilen von 20 – 35 % zwischen 2,5 – 6,0 %. Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses liegt der Liegenschaftszinssatz in den Mittelzentren des Bundeslandes bei durchschnittlich 3,8 % (Spanne - 0,2 bis 8,8 %; lagebedingte hohe Streuung), wobei sich dieser auf Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil $\leq 20\%$ bezieht.

Der für das Stadtgebiet Bernburg ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 4,00 % kann im Bewertungsfall aus folgenden Gründen nicht unangepasst übernommen werden:

Die im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Auswertungen beziehen sich auf den Stichtag 10/ 2021 und liegen damit deutlich vor dem Wertermittlungsstichtag. Auf den Immobilienmärkten sind seit dem Quartal II/ III 2022 eine Abschwächung der Nachfrage und der Preisdynamik sowie ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit erkennbar. Die multiplen Belastungsfaktoren wie die hohe Inflation, die Energiekrise und die deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen 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. Dies betrifft insbesondere Neubauprojekte, aber auch Bestandsobjekte infolge der anhaltenden Verteuerung von Finanzierungs- und Sanierungskosten. Immobilienanzeigen verweilen länger in der Veröffentlichung, was zu Preisnachlässen führt.

Stichtagsnahe Auswertungen der Finanzinstitute gehen davon aus, dass die Preise bis 2035 jährlich im Schnitt um 0,2 Prozent nachgeben (Postbank) und im Jahr 2023 insgesamt vier bis sechs Prozent niedriger sind werden im Vorjahr (DZ Bank). Für ländliche Regionen wird demnach sogar ein Rückgang um bis zu zehn Prozent für möglich gehalten (Baufinanzierer Dr. Klein). Gemäß Statistischem Bundesamt wird zwischen dem Quartal I-2022 und I 2023 bundesweit ein Preisrückgang von 6,8 % für Wohnimmobilien verzeichnet. Dies ist der stärkste Rückgang, seit dem Jahr 2007.³⁴ Auch der Marktwiderstand bei energetisch benachteiligten Gebäuden ist zu berücksichtigen.

Ausgehend von den obigen Erläuterungen können die aus den Kaufpreisen des durchweg positiven Berichtsjahres 2021 abgeleiteten Liegenschaftszinssätze nicht unreflektiert übernommen werden. Weiterhin zu berücksichtigen ist der strukturelle Leerstand im Bewertungsobjekt: zum Wertermittlungsstichtag sind 80 % des Objektes leer stehend. Eine Wohnung wird eigen genutzt; Einnahmen aus der Vermietung werden nicht erzielt. Auf den nächsten Erwerber kommen sowohl die erforderliche Instandsetzung zur erneuten Vermietbarkeit der Einheiten als auch die Vermarktungsproblematik an sich zu.

Die Ableitung erfolgt zum einen unter Beachtung und Abwägung der Merkmale, welche die Stichprobe des Gutachterausschusses beschreiben, und zum anderen unter Berücksichtigung der Vermietungssituation im Objekt und der veränderten Marktlage:

³⁴ Quelle: www.destatis.de/.

Merkmal	Referenzobjekt	Bewertungsobjekt	Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz/ auf das Risiko
Restnutzungsdauer (Jahre)	20 bis 66	20	↓
Wohn-/ Nutzfläche (m ²)	i.M. 405	394	→
Zahl der Einheiten	3 – 87, i.M. 7	6 - 7	→
Bodenrichtwert (€/m ²)	20 bis 240	90	→
Nettokaltmiete (€/m ²)	3,66 bis 10,00, i.M. 5,28	Ø 5,80	→
Bewirtschaftungskosten (%)	16 bis 42, , i.M. 29	28	→
Vermietungsstand im Objekt	normal	80 % Leerstand	↑
Bezugszeitpunkt der Auswertung	10/ 2021	10/ 2023 Wertermittlungstichtag	↑
Ergebnis/ Liegenschaftszinssatz	Ø 4,00 %	4,50 %	↑

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer³⁵

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.³⁶ Haupt- und Seitengebäude wurden um das Jahr 1897/ 1898 errichtet und um 1992/ 1993 insgesamt saniert. Wert und Restnutzungsdauer beeinflussende Modernisierungsmaßnahmen wurden seither nicht durchgeführt. Die Immobilie ist zum Wertermittlungstichtag zu etwa 80 % leer stehend. Um eine neue Vermietbarkeit realisieren zu können, ist die Renovierung und teilweise Instandsetzung erforderlich.

³⁵ Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

³⁶ Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV2021.

Zudem wurde beschrieben, dass zur Verbesserung des Gebrauchswertes und zur nachhaltigen Platzierung der Immobilie am Vermietungsmarkt vor allem Modernisierungen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität anstehen. Ein konkreter Kostenrahmen liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor und ist nicht Bestandteil des Immobilienwertgutachtens. Es ist nicht bekannt, welche Maßnahmen der Erwerber ausführen wird und auf welchen Rendite- und Investitionsüberlegungen sein individuelles Projekt basiert.

Eine Wertminderung auf Grund anstehender Maßnahmen wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung auf den für die Vermietbarkeit erforderlichen Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand begrenzt. Im Wertermittlungsmodell wird die Immobilie daher im (vermietbaren) Ist-Zustand bewertet und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit **20 Jahren** abgeleitet. Beachtet wird damit der Grundsatz der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (Mietansatz im Ist-Zustand → begrenzte Investitionen → begrenzte RND). Es wird außerdem dem Modell zur „modifizierten Restnutzungsdauer“ gemäß Anlage 4 SW-RL gefolgt. Zu beachten ist, dass es sich um Modellgrößen der Wertermittlung handelt und reale Lebenszyklen durchaus abweichen.

E. Marktanpassung³⁷

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden keine separaten Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke veröffentlicht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt sind beim vorläufigen Ertragswert der Immobilie durch die Verwendung marktüblich erzielbarer Mieten sowie eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

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.³⁸

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
1. Instandsetzungen, Modernisierungen, energetische Sanierung	40.000,00 € (-)
2. Leerstand	10.976,89 € (-)
Summe	50.976,89 € (-)

³⁷ Gemäß § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021.

³⁸ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

1. Instandsetzungen, Modernisierungen, energetische Sanierung

Zur Verbesserung des Wohn-/ Nutzwertes und der Ausstattungsqualität, zur nachhaltigen Platzierung der Immobilie am örtlichen Vermietungsmarkt, zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Beseitigung der vorhandenen Beeinträchtigungen der Bausubstanz sind Maßnahmen erforderlich. Ein konkreter Kostenrahmen liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor und ist nicht Bestandteil des Immobilienwertgutachtens. Es ist nicht bekannt, welche Maßnahmen ein potenzieller Erwerber in welchem Zeitrahmen ausführen wird und auf welchen Rendite- und Investitionsüberlegungen sein individuelles Projekt basiert. Eine Wertminderung auf Grund anstehender Maßnahmen wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung auf den für die erneute Vermietbarkeit erforderlichen Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (v.a. Feuchtigkeitsschäden in den WE, Nutzbarmachung Grundstück) begrenzt. Dieser wird im Bewertungsfall mit rd. 100,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche angesetzt.

2. Leerstand

tatsächliche Miete *	468,00	x	12	=	5.616,00 €/a
nachhaltige Miete	2.359,00	x	12	=	28.308,00 €/a
Differenz				=	22.692,00 €/a
Mietdifferenz geschätzt 0,5 Jahre - V bei 4,5 %				x	0,4837
Barwert der Mietdifferenz				=	- 10.976,89 €

* fiktiv für eigen genutzte WE 6

4.4 Sachwertermittlung - informativ

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

	Bezugseinheit	Mehrfamilienhaus Nr. 1 mit Seitengebäude Nr. 1.1
Brutto-Grundfläche (BGF)	m ²	1.006,00
Baupreisindex ⁴⁰	2015 = 100	177,85
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr 2010 ^{G)}	€/m ² BGF	743,00
NHK am Wertermittlungsstichtag	€/m ² BGF	1.320,55
Herstellungskosten ⁴¹	€	1.328.471,46
besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen ^{H)}	€	0,00
Gebäudeherstellungskosten	€	1.328.471,46
Alterswertminderung ⁴²		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ^{D)}	Jahre	80
Restnutzungsdauer (RND) ^{D)}	Jahre	20
prozentual	%	75,00
Betrag	€	996.353,60
Gebäudewert/ Zeitwert	€	332.117,87

Gebäudesachwerte insgesamt	€		332.117,87
Sachwert der Außenanlagen ^{I)}	€	+	13.000,00
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	€	=	345.117,87
Bodenwert ⁴³	€	+	86.300,00
vorläufiger Sachwert	€	=	431.417,87
	€	rd.	431.400,00

³⁹ Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Sachwertermittlung siehe Punkt 4.4.1 G) bis J).

⁴⁰ Baupreisindex IV. Quartal 2023 (2015 = 100), Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

⁴¹ Inkl. Baunebenkosten BNK.

⁴² Lineare Alterswertminderung in Anlehnung an 4.3 SW-RL.

⁴³ Bodenwert aus Punkt 4.2.

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

G. Herstellungskosten⁴⁴

Gebäude	Mehrfamilienhaus Nr. 1	
Gebäudetyp ⁴⁵	4.1: MFH mit bis zu 6 WE	
Gebäudestandard ⁴⁶	3	
standardbezogene NHK 2010 ⁴⁷	= 825,00 €/m ²	
Korrektur	x 0,90 (Baualter, Bauweise, Beschaffenheit)	
NHK 2010	= 742,50 €/m ²	rd. 743,00 €/m ²

H. besondere Bauteile und besondere Einrichtungen / Zubehör nach § 97 BGB

besondere Bauteile ⁴⁸	Herstellungskosten (inkl. BNK)
Nr. 1.1: Laubengang, Veranda	in NHK enthalten

besondere Einrichtungen: ohne bzw. in NHK enthalten

Zubehör nach § 97 BGB: ohne

I. Außenanlagen⁴⁹

Außenanlagen	Sachwert/ Zeitwert (inkl. BNK)
siehe Punkt 3.2	prozentual rd. 4 % des Gebäudezeitwertes
	rd. 13.000,00 €

Allgemein gilt, dass die Ausführungen der amtlichen Begründung zur ImmoWertV zu Außenanlagen dahingehend zu relativieren sind, dass Außenanlagen grundsätzlich in der Höhe zu berücksichtigen sind, wie sie den Verkehrswert des Grundstückes, d. h. den Wert für den durchschnittlichen Nachfrager nach dem Bewertungsobjekt - über den reinen Bodenwert hinaus erhöhen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein großer Teil der Außenanlagen im Bodenwert mit umfasst und entzieht sich damit einer eigenen Wertermittlung.

⁴⁴ In Anlehnung an Gemäß 4.1 SW-RL: Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).

⁴⁵ Gemäß Anlage 1 SW-RL.

⁴⁶ Ableitung gemäß Anlage 2 Tabelle 1 SW-RL liegt in der Handakte vor.

⁴⁷ Kostenkennwerte gemäß Anlage 1 SW-RL.

⁴⁸ Gemäß 4.1.1.7 SW-RL: Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

„Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen.“

⁴⁹ Gemäß § 35 Abs. 2 Nr.1 und 2 ImmoWertV 2021.

J. Sachwertfaktor⁵⁰

Der vorläufige Sachwert weicht deutlich vom (marktorientiert ermittelten) Ertragswert ab. Er wäre abschließend 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.⁵¹

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt wurden keine Sachwertfaktoren für die renditeorientierte Objektart abgeleitet, so dass der erst nach der „Marktanpassung“ vollständige Verfahrensgang nicht durchgeführt werden kann. Der (vorläufige) Sachwert als Substanzwert des Objektes wird daher als informativer Zusatz zum Ertragswertverfahren verstanden und zu Vergleichszwecken ermittelt. Bei Heranziehung des Sachwertverfahrens zur Verkehrswertableitung ergäbe sich in freier, sachverständiger Schätzung ein Marktabschlag von etwa 30 %.

Wie bei der Bewertung anderer Renditeimmobilien üblich, bildet der Ertragswert die „Obergrenze“ des Sachwertes. Seine Höhe – ermittelt aus einer fundierten Marktdatengrundlage – dient somit als Orientierung für die Anpassung der „Rechengröße Sachwert“ an die Gepflogenheiten des Marktes. Modellkonform werden die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes maßgeblichen Kriterien berücksichtigt.⁵² Der Marktteilnehmer wird im Hinblick auf die Ertragsaussichten nicht bereit sein, den lediglich durch die Alterswertminderung bereinigten Substanzwert in voller Höhe anzuerkennen.

informativ:

vorläufiger Sachwert	€	=	431.417,87
Sachwertfaktor ^{J)}	€	×	0,70
Markt angepasster vorläufiger Sachwert	€	=	301.992,51
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{F)}	€	–	50.976,89
(Markt angepasster) Sachwert	€	=	251.015,62
	€	rd.	251.000,00

⁵⁰ Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021.

⁵¹ Gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV.

⁵² Vgl. Erläuterungen Punkt 4.3.1 C).

4.5 Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses

Der Rohertragsfaktor – Quotient aus vorläufigem Ertragswert und Jahresnettokaltmiete – ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit 10,6 und liegt damit innerhalb der Spannweite der in den Mittelzentren des Landes Sachsen-Anhalt für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil < 20 % abgeleiteten Faktoren von 6,6 bis 26,9 (Ø 14,1) bzw. bei 10,0 bis 13,0 (Spitzenfaktor 16,0).

Die Wohnflächenpreise bewegen sich in den Mittelzentren des Salzlandkreises für Mehrfamilienhäuser (alle Bauepochen) gemäß Grundstücksmarktbericht zwischen 491 und 775 €/m² bzw. für teilsanierte Mehrfamilienhäuser bei 679 bis 764 €/m². Der Capital-Value des Bewertungsobjektes beläuft sich auf rd. 764 €/m² Wohn-/ Nutzfläche (vorläufiger Ertragswert) bzw. auf rd. 634 €/m² Wohn-/ Nutzfläche (nach Abzug b.o.G.). **Der ermittelte Ertragswert ist somit plausibel.**

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem Ertragswert von rd. 249.900,00 € abgeleitet.⁵³

Der **Verkehrswert** für den mit einem überwiegend leerstehenden Wohn- und Geschäftshaus/ Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in 06406 Bernburg (Saale), Friedensallee 43

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr. BV
Bernburg	7713	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bernburg	45	18

wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.10.2023 mit rd.

250.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro

ermittelt.

⁵³ Vgl. § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV 2021

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. 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

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)

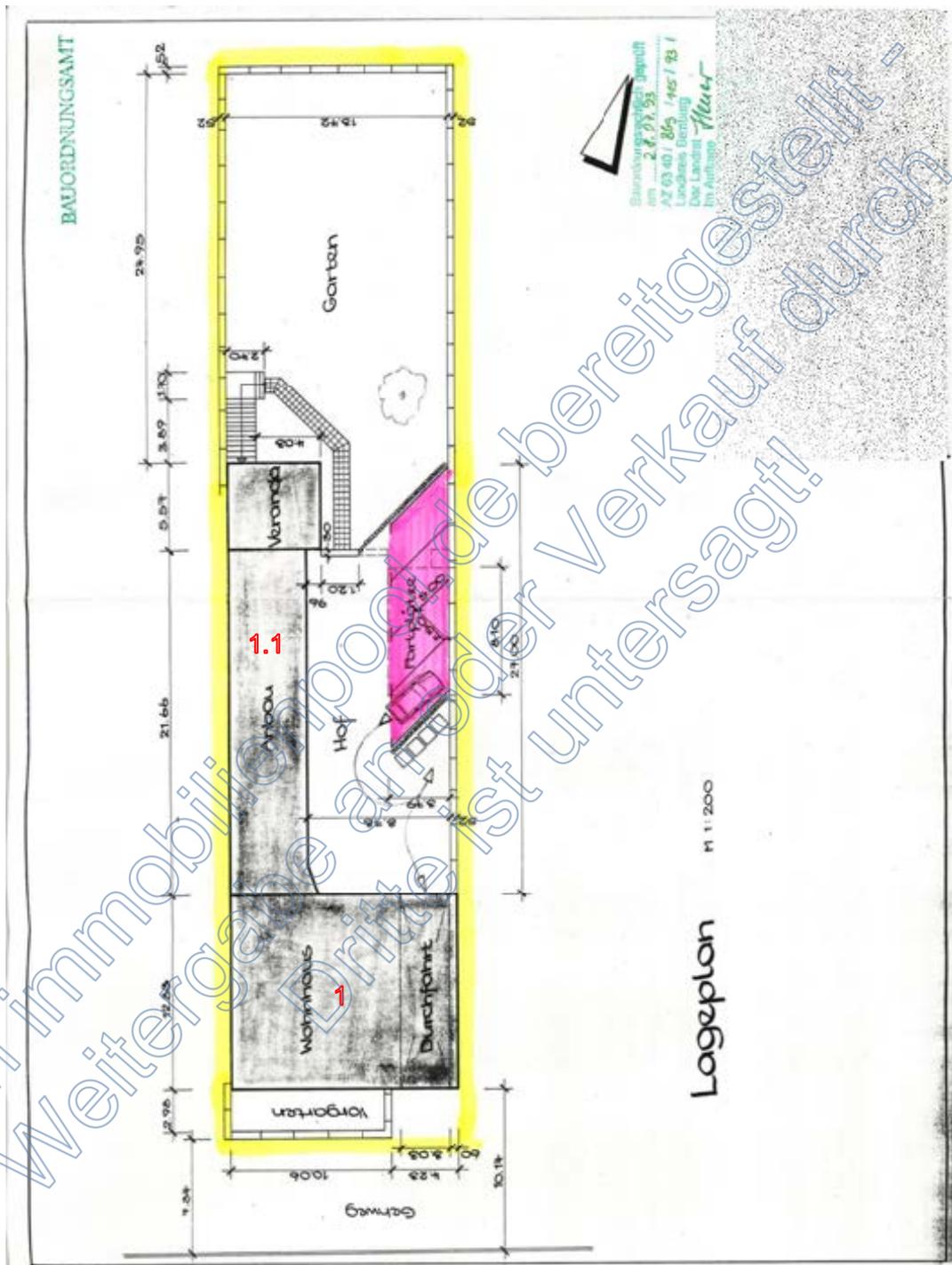
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Zeichnerische Darstellung
- Anlage 2: Gebäudekenndaten
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Stadtplan
- Anlage 5: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Auskunft Baulasten und Denkmalschutz
- Anlage 7: Fotodokumentation

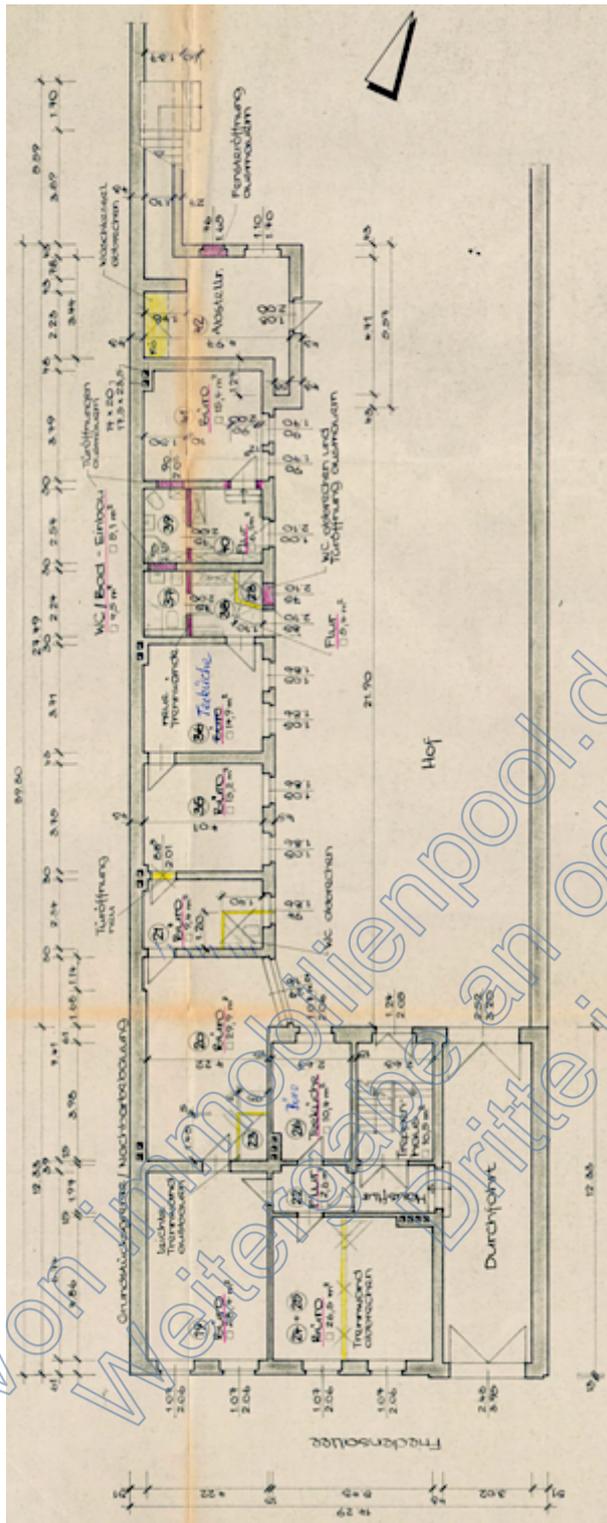
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1: Zeichnerische Darstellung (ohne Maßstab)

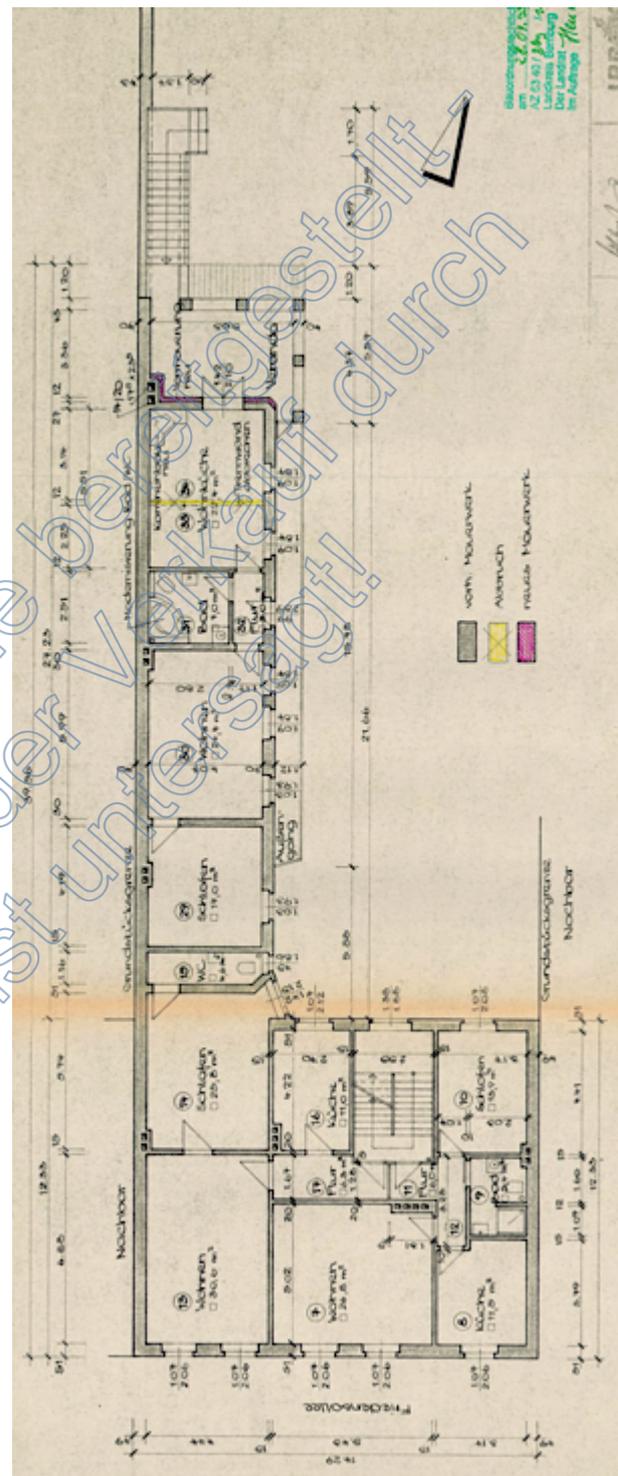
Quelle: Bauzeichnungen zur Baugenehmigung vom 28.07.1993, Kreisarchiv Salzlandkreis



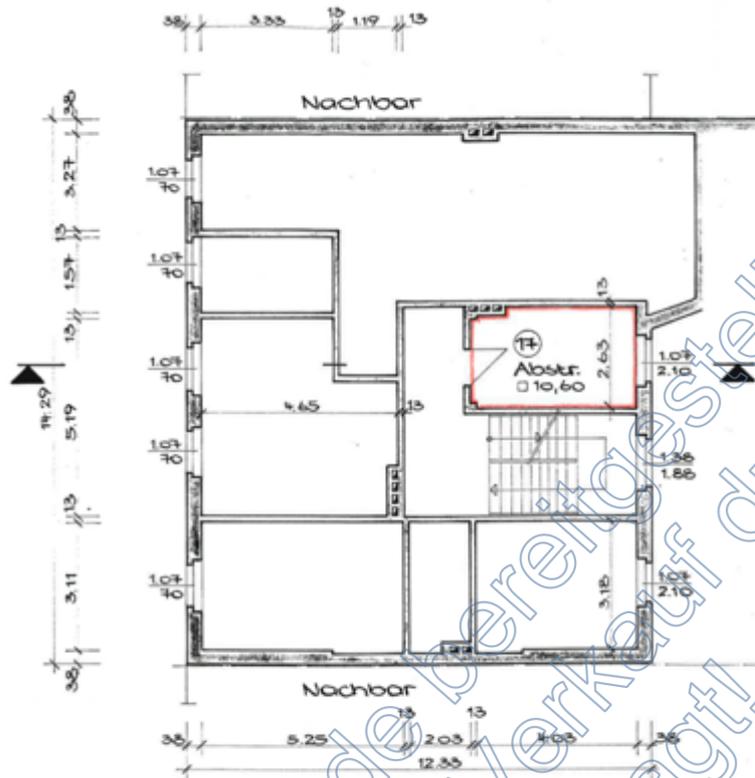
- 1 Wohn- und Geschäftshaus/ Mehrfamilienhaus**
- 1.1 Seitengebäude**



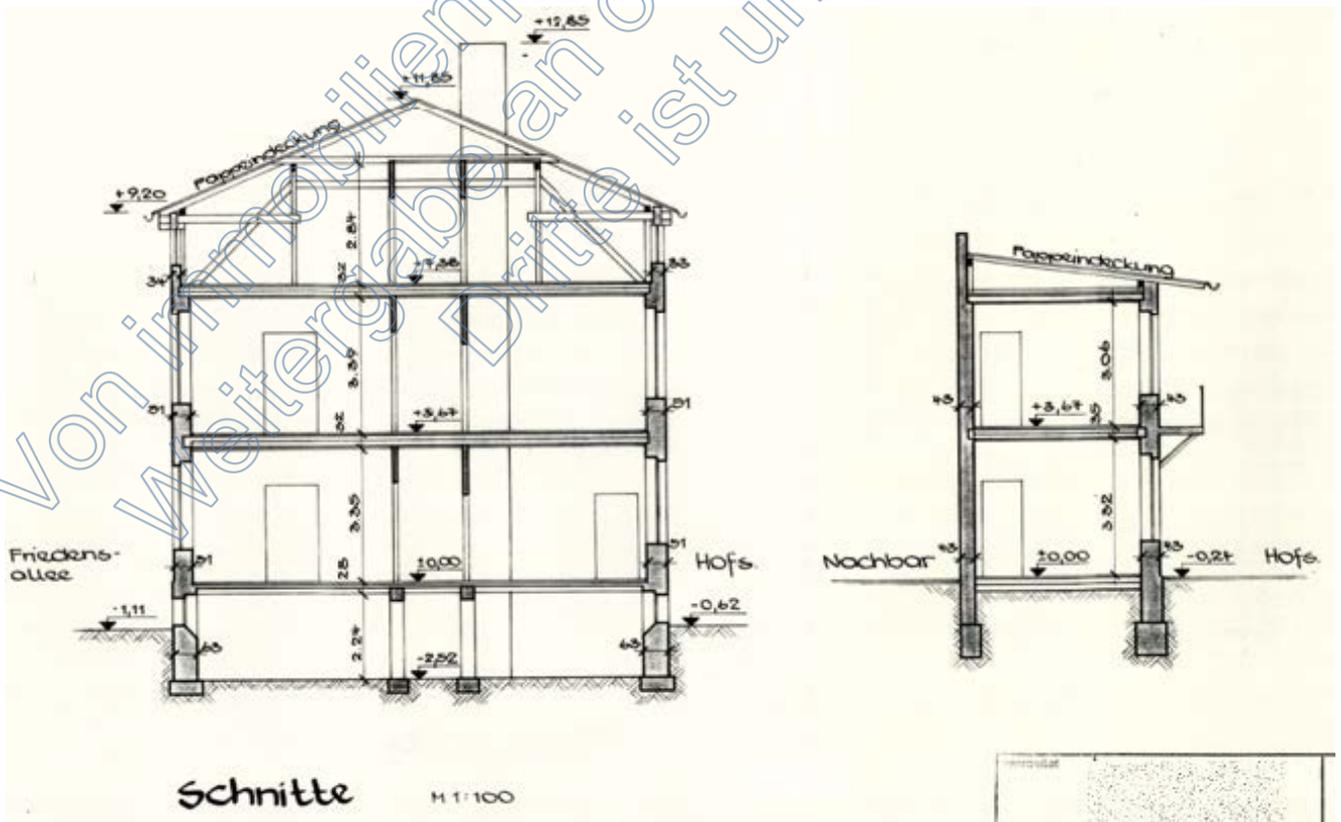
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriß Dachgeschoss



Schnitte 1:100

Anlage 2: Gebäudekenndaten

Maße aus Bauzeichnungen zur Baugenehmigung vom 28.07.1993, Kreisarchiv Salzlandkreis. Die Plausibilität der Daten wurde durch die Sachverständige vor Ort durch Kontrollmaße sowie durch Abgleich mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überprüft.

1 Bruttogrundflächen nach DIN 277-1 (2016)**Wohn- und Geschäftshaus/ Mehrfamilienhaus Nr. 1**

KG - DG	(14,29 x	12,33 +	3,12 x	5,43) x 4	772,55 m ²
BGF					i.M. rd.	773,00 m²

Seitengebäude Nr. 1.1

EG - OG		20,50 x	4,87 x	2		233,03 m ²
EG	+	5,57 x	5,99 x	1		
BGF					rd.	233,00 m²

2 Mietflächen**Nutzfläche Einheit 1 - GE (WE) EG Nr. 1**

Flur						2,60 m ²
Büro 1						10,40 m ²
Büro 2						26,50 m ²
Büro 3						28,40 m ²
Büro 4						29,90 m ²
Büro 5						9,40 m ²
						<hr/> 107,20 m ²
Hinweis: Bauausführung bzgl. WC abweichend					rd.	107,00 m²

Wohnfläche Einheit 2 - WE Straße rechts OG Nr. 1 - 2 Zimmer WE

Flur						6,00 m ²
Bad						5,40 m ²
Küche						11,50 m ²
Wohnen						26,80 m ²
Schlafen						13,90 m ²
						<hr/> 63,60 m ²
					rd.	64,00 m²

Wohnfläche Einheit 3 - WE Straße links OG Nr. 1 - 2 Zimmer WE

Flur						6,30 m ²
Küche						11,00 m ²
Wohnen						30,60 m ²
Schlafen						25,80 m ²
Bad/ WC						4,60 m ²
						<hr/> 78,30 m ²
Hinweis: Bauausführung Schlafen/ Bad/ WC abweichend					rd.	78,00 m²

Wohnfläche Einheit 4 - WE Hof rechts EG Nr. 1.1 - 1 Zimmer WE

Flur mit Kochnische	6,10 m ²
Bad	5,10 m ²
Wohnen/ Schlafen	15,40 m ²
	<hr/>
	26,60 m ²
rd.	27,00 m²

Wohnfläche Einheit 5 - WE Hof links EG Nr. 1.1 - 2 Zimmer WE

Flur mit Kochnische	5,40 m ²
Bad	4,50 m ²
Wohnen	14,90 m ²
Schlafen	15,20 m ²
	<hr/>
	40,00 m ²
rd.	40,00 m²

Wohnfläche Einheit 6 - WE OG Nr. 1.1 - 2 Zimmer WE

Flur	3,00 m ²
Wohnküche	22,40 m ²
Veranda/ Terrasse	Ansatz 25 % nach § 4 (4) WoFIV 4,25 m ²
Bad	7,00 m ²
Wohnen	24,40 m ²
Schlafen	17,00 m ²
	<hr/>
	78,05 m ²
rd.	78,00 m²

vermietbare Fläche insgesamt

	393,75 m ²
rd.	394,00 m²

Anlage 4: Stadtplan

Regionalkarte Falk

06406 Bernburg (Saale), Friedensallee 43

18.09.2023; 02257210 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

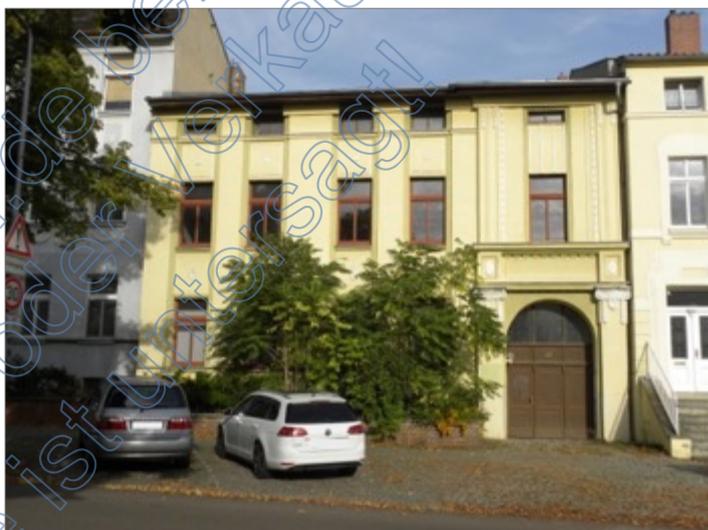
on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02257210 vom 18.09.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023
Seite 1

Anlage 7: Fotodokumentation

Straßenzug und
Lage des Bewertungsobjektes



Straßenansicht des Hauptgebäudes;
Blick aus Südost



Tordurchfahrt zum Grundstück



Hinterfront des Hauptgebäudes mit
Seitengebäude im Anschluss; Blick aus Nord



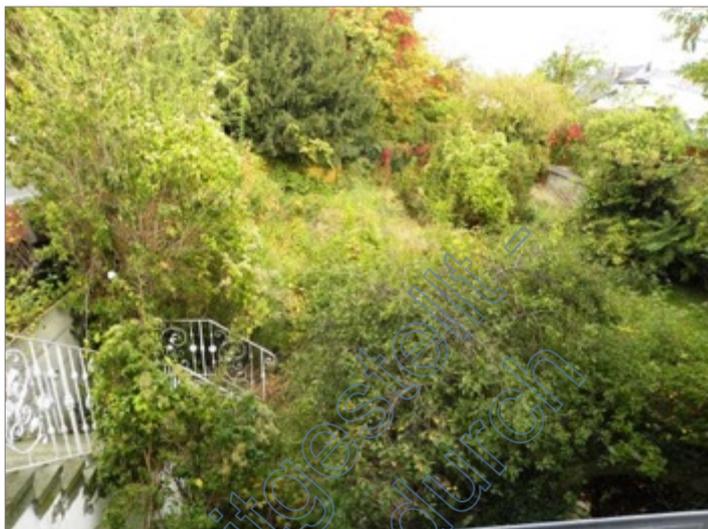
nordöstliche Längsfront des Seitengebäudes
und Hof des Grundstücks mit
PKW-Stellplätzen



Nordwestgiebel des Seitengebäudes und
Außentreppe zum Obergeschoss



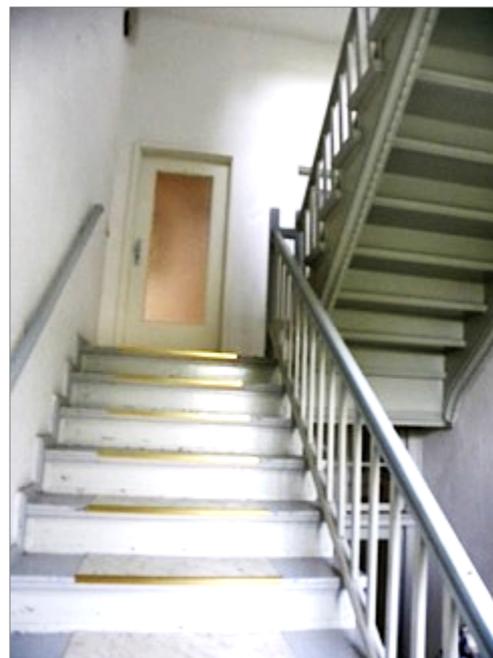
verwilderte Freifläche/ ehemaliger Hausgarten
im nordwestlichen Grundstücksbereich



Tordurchfahrt mit Zugang zum Hauptgebäude



Treppenhaus im Hauptgebäude



Keller des Hauptgebäudes mit
Feuchtigkeitsschäden



Heizungsraum im Keller des Hauptgebäudes



Büroeinheit im Erdgeschoss



Feuchtigkeitsschäden an der westlichen Längswand des Seitengebäudes zum angrenzenden Nachbargebäude



WC der Büroeinheit



Küchen der Wohnungen im Obergeschoss
des Hauptgebäudes



Wohnraum im Obergeschoss des
Hauptgebäudes (zwangsgeräumte WE)





Küchen der Wohnungen im Obergeschoss des Hauptgebäudes



Zustand der ehemaligen Wohnung im Dachgeschoss des Hauptgebäudes





Dachboden des Hauptgebäudes

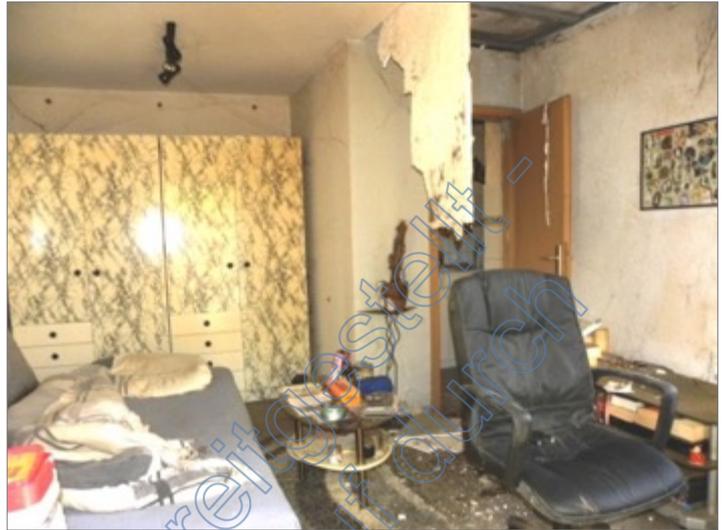


Bäder in den 1-Raum-Wohnungen im Erdgeschoss des Seitengebäudes

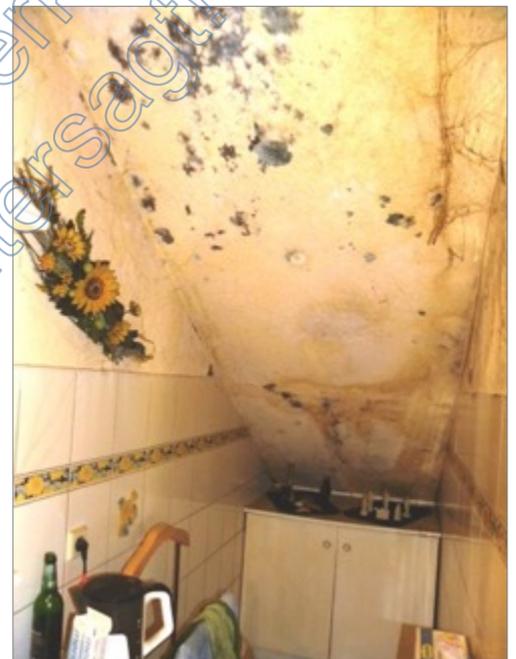
Wohnraum einer der 1-Raum-Wohnungen im Erdgeschoss des Seitengebäudes; auch hier mit Feuchtigkeitsschäden an der westlichen Längswand zum angrenzenden Nachbargebäude



desolater Zustand der ehemaligen
Gästewohnung im Erdgeschoss des
Seitengebäudes



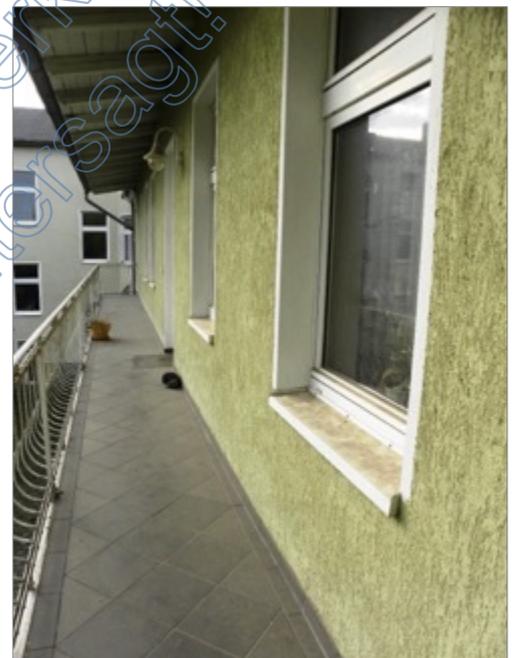
defekte Deckenverkleidung im Wohnraum



massive Schimmelpilzbildung
in der innen liegenden Küche
(unter der Außentreppe)



Terrasse/ Veranda der Wohnung im Obergeschoss des Seitengebäudes



Zugang zur Wohnung über den Laubengang

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