

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!**



**Dipl.-Ing., M. Sc. Mark Günther**

Von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt  
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Rohdenbergstraße 17, 38889 Blankenburg (Harz)

Telefon: +49 (0)3944 / 364131  
Telefax: +49 (0)3944 / 63929  
Email: [ibguenther@t-online.de](mailto:ibguenther@t-online.de)  
Homepage: [www.ibguenther.de](http://www.ibguenther.de)

## WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB



Bewertungsobjekt: **39439 Güsten, Bahnhofstraße 24**  
Nutzungsart: Wohn- und Geschäftshaus  
AZ Amtsgericht: 2 K 15/24  
AZ Gutachter: 127-24  
Bewertungstichtag: 22. Januar 2025  
Verkehrswert: **48.000 €**

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Allgemeine Angaben</b>	3
2.	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Überbauungen	4
2.5	Altlasten	4
3.	<b>Privatrechtliche Situation (Grundbuchangaben)</b>	5
4.	<b>Öffentlich-rechtliche Situation</b>	5
4.1	Baulasten	5
4.2	Denkmalschutz	5
4.3	Bauleitplanung, Satzungen	5
4.4	Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/Beanstandungen	5
5.	<b>Nutzung des Objektes</b>	6
5.1	Gewerbliche Nutzungen	6
5.2	Miet- und Pachtverhältnisse	6
5.3	Maschinen oder Einrichtungsgegenstände, die nicht mitgeschätzt werden	6
5.4	Zubehör	6
6.	<b>Gebäudebeschreibung</b>	6
6.1	Baubeschreibung	6
6.2	Schädlingsbefall, Verdacht auf Hausschwamm	8
6.3	Brutto-Grundfläche	8
6.4	Wohn- bzw. Nutzfläche	8
7.	<b>Verkehrswertermittlung</b>	9
7.1	Bodenwert	9
7.2	Vorläufiger Ertragswert	10
7.3	Verkehrswert/Marktwert	16
8.	<b>Rechtsgrundlagen, Richtlinien, Literatur</b>	18
Anlage 1:	Übersichtskarten	
Anlage 2:	Bodenrichtwertkarte	
Anlage 3:	Liegenschaftskarte	
Anlage 4:	Grundrisse	
Anlage 5:	Auskunft des Bauordnungsamtes	
Anlage 6:	Fotodokumentation	

## **1. Allgemeine Angaben**

Auftraggeber:	Amtsgericht Bernburg, Beschluss vom 28. November 2024
Wertermittlungsstichtag:	22. Januar 2025
Besichtigungstag:	22. Januar 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
Zugang:	Grundstück und Gebäude waren nur teilweise zugänglich. Die Wohnungen im Obergeschoss konnten nicht besichtigt werden.
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet
Zweck des Gutachtens:	Grundlage in einem Zwangsversteigerungsverfahren

### **Hinweise und Voraussetzungen für die Wertermittlung**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist vom Auftraggeber ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Gebäude nach den Vorgaben der Baugenehmigung und sonstigen geltenden Vorschriften, Normen und Verordnungen errichtet wurde. Eine Überprüfung, ob öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bestimmungen bei der Nutzung der Immobilie eingehalten werden, erfolgt nicht. Hierzu zählen insbesondere Auflagen der Baugenehmigung, Brandschutzbestimmungen und dergleichen. Es wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe, Baugrundeigenschaften oder Altlasten die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes und die Gesundheit der Nutzer beeinträchtigen oder gefährden. Es wurden außerdem keine Überprüfungen hinsichtlich des Schall- und Wärmeschutzes, der Standsicherheit, des Schädlingsbefalls sowie von Schadstoffbelastungen (Asbest, Formaldehyd usw.) und Bodenkontaminationen vorgenommen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen. Eine angemessene Versicherung des Wertermittlungsobjektes wird ebenso unterstellt wie die ordnungsgemäße Bezahlung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren am Wertermittlungsstichtag.

### **Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen**

- Grundbuchauszug

### **Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen**

- Energieausweis, Angaben zu früheren Mietverträgen, sonstige Bestandsunterlagen

### **Vom Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen**

- Immobilienmarktinformationen
- Liegenschaftskarte und Bodenrichtwertkarte
- Auskünfte von Ämtern und Behörden

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Regionale Lage:	Güsten ist eine Kleinstadt im Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt. Der Ort mit ca. 4.100 Einwohnern, der der Verbandsgemeinde Saale-Wipper angehört, liegt etwa auf halber Strecke zwischen Aschersleben und Bernburg unweit der Bundesautobahn 36.
Innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich in zentraler Ortslage im Kreuzungsbereich von Durchgangsstraßen.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bus- und Bahnverbindungen
Versorgungseinrichtungen:	im Ort vorhanden
Immissionen:	erhöhte Geräuschemissionen durch Lage an Durchgangsstraße
Ar der umliegenden Bebauung:	halboffene bis geschlossene Mischbebauung

### 2.2 Gestalt und Form

Form:	unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Grenzverhältnisse:	Die Grenzverhältnisse konnten vor Ort nicht genau überprüft werden.
Grundstückszufahrt:	ohne Hofzufahrt
Einfriedungen:	Im westseitigen Bereich weicht die Einzäunung möglicherweise etwas von der Grundstücksgrenze ab. Ansonsten gibt es hauptsächlich Grenzbebauungen.
Topografie:	ebenes Gelände

### 2.3 Erschließung

Straßenart:	innerörtliche Kreisstraße
Straßenausbau:	Bitumenfahrbahn, beidseitiger Gehwegausbau
Anschlüsse <sup>1</sup> :	Strom, Wasser, Gas
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss
Pkw-Stellplätze:	ohne Stellplätze auf dem Grundstück

### 2.4 Überbauungen

Überbauungen waren nicht erkennbar.

### 2.5 Altlasten

Altlasten waren nicht erkennbar. Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Altlasten haben sich nicht ergeben.

---

<sup>1</sup> teilweise gesperrt bzw. stillgelegt



### 3. Privatrechtliche Situation (Grundbuchangaben)

Grundbuchangaben: Amtsgericht Bernburg, Grundbuch von Güsten,  
GB-Blatt 3015, Ausdruck vom 21.10.2024  
Bestandsverzeichnis: Gemarkung Güsten

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Lage	Größe
1	8	905	Gebäude- und Freifläche	Bahnhofstr. 24	322 m <sup>2</sup>

Abteilung II: lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk vom 21.10.2024  
Abteilung III: Die vorhandene Eintragung ist für den Zweck dieser Wertermittlung ohne Bedeutung.  
Nicht eingetragene Rechte und Lasten: nicht bekannt

### 4. Öffentlich-rechtliche Situation

#### 4.1 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis<sup>2</sup> gibt es keine Eintragungen.

#### 4.2 Denkmalschutz

Gemäß Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt besteht für das Grundstück keine Denkmaleigenschaft.

#### 4.3 Bauleitplanung, Satzungen

Flächennutzungsplan: Darstellung laut Gemeinde als allgemeines Wohngebiet  
Bebauungsplan: nicht im Einflussbereich eines B-Planes gelegen  
Sanierungsgebiet: nicht in einem Sanierungsgebiet gelegen  
Entwicklungszustand: bebautes Land im Innenbereich  
Beitrags- und Abgabenzustand: Im gegenwärtigen Zustand wird beim Bewertungsobjekt von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Die Erhebung von Verbesserungsbeiträgen kann nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.4 Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht registriert.

<sup>2</sup> Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber einer Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

## 5. Nutzung des Objektes

Vorhandene Bebauung: Wohn- und Geschäftshaus, Unterstände auf dem Hof  
Nutzung: Das Gebäude ist augenscheinlich bzw. nach Auskunft des Eigentümers ungenutzt.

### 5.1 Gewerbliche Nutzungen

ohne

### 5.2 Miet- und Pachtverhältnisse

nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden

### 5.3 Maschinen oder Einrichtungsgegenstände, die nicht mitgeschätzt werden

Das Gutachten umfasst nur die Immobilie.

### 5.4 Zubehör

Zubehör im Sinne des ZVG wurde nicht vorgefunden.

## 6. Gebäudebeschreibung

Das Gebäude wird insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung nötig ist. Bei nicht augenscheinlich erkennbaren Merkmalen oder fehlenden Bestandsunterlagen beruht die Beschreibung auf den Angaben der beim Ortstermin Anwesenden und/oder Annahmen zu der im jeweiligen Baujahr üblichen Bauausführung. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann erfahrungsgemäß nicht wertrelevant sind. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizungen, Beleuchtungen, sonstigen Installationen etc. nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel bzw. Bauschäden wie tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc. können nicht ausgeschlossen werden.

### 6.1 Baubeschreibung

Art des Gebäudes: Wohn- und Geschäftshaus<sup>3</sup>  
Baujahr: vermutlich um 1920  
Geschosszahl: zweigeschossig  
Unterkellerung: teilweise unterkellert

---

<sup>3</sup> früher Reihemittelhaus, die westseitige Bebauung wurde zwischenzeitlich abgerissen

Raumaufteilungen: KG: Lager, Hausanschlüsse  
EG: 1 Gewerbeinheit, 1 Wohneinheit (Einraumwohnung)  
OG: 2 Wohneinheiten (Einraum- und Zweiraumwohnung)  
DG: ohne Ausbau zu Wohnzwecken  
Grundrissgestaltung: mit Kompromissen an historische Bausubstanz  
Anbauten: hofseitiger Erweiterungsanbau  
Gesamtarchitektur: baujahresgemäß  
Besonnung/Belichtung: gut  
Barrierefreiheit: nicht barrierefrei  
Gebäudeenergetik: gemäß Energieausweis aus dem Jahr 2020 mit Energieverbrauch von 145,90 kWh/(m²xa)

Roh- und Ausbau- gewerke	Standardmerkmale
Außenwände	Mauerwerk mit Putzfassade, innen teilweise mit Paneel- verkleidungen
Dach	ungedämmtes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech und Kunststoff
Fenster und Außentüren	Ausführung in Kunststoff mit Isolierverglasung
Innenwände und -türen	Mauerwerk oder Leichtbauweise, Futtertüren
Deckenkonstruktion, Treppen	Massivdecke über Kellergeschoss, Massivtreppe mit Holzstufen zum Kellergeschoss, darüber Holzbalkendecken, Holztreppen
Fußböden	Linoleum oder Textilbeläge
Sanitäreinrichtungen	Bäder der Wohneinheiten mit Dusche, WC und Waschbecken, Gewerbeinheit mit WC und Waschbecken
Heizung	Gasetagenheizungen, Warmwasser über Durchlauferhitzer
Sonst. technische Ausstattung	vermutlich nach 1990 erneuerte Elektroinstallation

Baumängel/Bauschäden:

- teilweise defekte Dachentwässerung
- aufsteigende Wandfeuchte mit erheblichen Folgeschäden
- Gewerbeinheit mit schadhaftem Fußboden<sup>4</sup>
- Feuchteschäden am hofseitigen Erweiterungsanbau<sup>5</sup>
- hoher alters- und nutzungsbedingter Verschleiß
- Innenausbau mit minderwertiger Qualität
- Leitungssysteme teilweise provisorisch verlegt
- Stahlträger Kellerdecke teilweise stark korrodiert

Modernisierungen:

- Dacheindeckung nach 1990
- Fenster/Außentüren nach 1990
- Leitungssysteme nach 1990
- Heizungsanlage um 1999
- Sanitäranlagen nach 1990
- teilweise Innenausbau nach 1990

<sup>4</sup> Gefahr verdeckter Mängel bzw. holzerstörender Pilze

<sup>5</sup> eventuell Dach undicht, Schornstein versottet oder Kondenswasserschäden



Sonstiges:

- Hofraum verwildert
- Unterstände im Hofraum schadhaft oder überaltert
- Dachstuhl nach Feuchteschäden notdürftig verstärkt
- teilweise unkontrollierter Pflanzenbewuchs der Fassade

## 6.2 Schädlingsbefall, Verdacht auf Hausschwamm

Das Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden. Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt. Im Erdgeschoss ist jedoch der Unterbau des Fußbodens der Gewerbeeinheit schadhaft. Im Dachgeschoss sind Feuchteschäden am Dachstuhl erkennbar, die notdürftig ausgebessert worden sind. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Hausschwamm haben sich nicht ergeben.

## 6.3 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließungen. Die BGF wurde auf der Grundlage eigener Aufmaße und von Auswertungen des Liegenschaftskatasters ermittelt.

Gebäude	Geschoss	BGF	Summe
Wohn- und Geschäftshaus	KG	ca. 59 m <sup>2</sup>	ca. 463 m <sup>2</sup>
	EG	ca. 138 m <sup>2</sup>	
	OG	ca. 138 m <sup>2</sup>	
	DG	ca. 128 m <sup>2</sup>	

## 6.4 Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohn- bzw. Nutzfläche des Gebäudes wurde durch ein Aufmaß oder überschläglich auf der Grundlage der Brutto-Grundflächen sowie von objektspezifischen Wohnflächenfaktoren (WFF)<sup>6</sup> ermittelt.

Geschoss	Nutzungseinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Summe
EG	Gewerbeeinheit	ca. 42 m <sup>2</sup>	ca. 184 m <sup>2</sup>
	Wohneinheit 1	ca. 42 m <sup>2</sup>	
OG	Wohneinheit 2	ca. 60 m <sup>2</sup>	
	Wohneinheit 3	ca. 40 m <sup>2</sup>	

<sup>6</sup> Ein Wohnflächen- oder Nutzflächenfaktor (WFF) ist eine Kennzahl zur Darstellung des Verhältnisses von anrechenbarer Innenraumfläche zur Brutto-Grundfläche eines Gebäudes und ist abhängig vom Baujahr bzw. der Bauweise. Nutzflächenfaktoren wurden in der Fachliteratur empirisch abgeleitet.

## 7. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB und §§ 1 bis 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind laut § 6 der ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (Preisvergleichsrechnung), das Sachwertverfahren (Substanzwertberechnung) und das Ertragswertverfahren (Renditeberechnung) heranzuziehen. Alle Verfahren sind grundsätzlich gleichrangig zu betrachten und sind objektspezifisch hinsichtlich der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten auszuwählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren zu ermitteln und auf Plausibilität zu überprüfen.

Da bei Objekten dieser Art im Allgemeinen Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen, stellt das Ertragswertverfahren die geeignete Bewertungsgrundlage dar. Gebäude- und Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss für diese Nutzungsart nicht ausgewiesen. Daher kommen das Vergleichswert- und das Sachwertverfahren nicht zur Anwendung.

Die herangezogenen Wertermittlungsverfahren müssen verfahrensbedingt exakt in der Weise zu Anwendung kommen, wie es vom Gutachterausschuss bei der Ableitung der erforderlichen Daten praktiziert worden ist (§ 10 ImmoWertV 2021, Grundsatz der Modellkonformität). Daher muss vom Sachverständigen jeweils das gleiche Bewertungsmodell mit den gleichen Eingangsgrößen verwendet werden, um bei der Verkehrswertermittlung zu marktgerechten Ergebnissen zu gelangen. Dabei handelt es sich insbesondere um die Ermittlung der Restnutzungsdauer und den Ansatz der Bewirtschaftungskosten.

### 7.1 Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Grundstücksgröße:

322 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert:

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und ausgewiesen. Da sich ein Bodenrichtwert immer auf eine Gruppe von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) bezieht, ist der Bodenrichtwert der Durchschnittswert je Quadratmeter Grundstücksfläche für ein idealtypisches Grundstück der Zone mit den dort vorherrschenden durchschnittlichen Eigenschaften. Besondere Eigenschaften des Grundstücks sind mittels Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Entwicklungszustand:	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb einer Zone, für die ein erschließungsbeitragsfreier Richtwert in Höhe von 20 €/m <sup>2</sup> ausgewiesen wird. Der Richtwert wird definiert für eine geschlossene, dreigeschossige Bebauung im Mischgebiet mit einer wertrelevanten GFZ <sup>7</sup> von 1,1.
Individuelle Lage:	bebautes Land im Innenbereich an Durchgangsstraße gelegen, ohne Parkmöglichkeiten im Straßenbereich und auf dem Grundstück ohne Werteeinfluss
Größe:	normale bauliche Ausnutzung
Ausnutzung:	unregelmäßig
Zuschnitt:	Auf Grund des geringen Werteeinflusses <sup>8</sup> wird auf eine Anpassung verzichtet. Es kommt der Richtwert als Bodenwert zur Anwendung.
Bodenwert	

$$322 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } \mathbf{6.400 \text{ €}}$$

## 7.2 Vorläufiger Ertragswert

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Für einen Marktteilnehmer ist der Kaufpreis an dem gegenwärtigen Wert der künftigen Erträge zu messen, die sich aus dem Grundstück ergeben werden. Das Ertragswertverfahren kann aber auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen. Um den Ertragswert bestimmen zu können, müssen eine marktübliche Vergleichsmiete, die Höhe der Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Liegenschaftszinssatz vom Sachverständigen ermittelt werden. Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer<sup>9</sup> wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer<sup>10</sup> und dem Alter des Gebäudes ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung dieser modifizierten Restnutzungsdauer wird auf das Modell in der vom BMVBS herausgegebenen Sachwertrichtlinie zurückgegriffen, mit dem durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

---

<sup>7</sup> WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl, dabei handelt es sich um das Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche unter zusätzlicher Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen. Im Grundstücksmarktbericht wird angegeben, dass die WGFZ erst ab einem Bodenrichtwertniveau von 150 €/m<sup>2</sup> eine Wertrelevanz besitzt.

<sup>8</sup> geringe Grundstücksfläche, geringer Bodenrichtwert

<sup>9</sup> entspricht der Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können

<sup>10</sup> entspricht der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen

## Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, kann nach sachverständigem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert angesetzt werden. Genügen nichtmodernisierte Bauelemente den zeitgemäßen Ansprüchen, wird dies mit entsprechender Vergabe von Punkten berücksichtigt. Bei zurückliegenden Maßnahmen wird analog zum Bewertungsmodell des Gutachterausschusses eine Reduzierung der Tabellenpunktwerte nach der „Methode-Abele-Esslingen“ vorgenommen. Diese Methode berücksichtigt die unterschiedlichen Nutzungsdauern der einzelnen Gewerke (Zeit der maximalen Berücksichtigung).

Modernisierungselemente	max. Punkte	Zeit der maximalen Berücksichtigung	vergebene Punkte
Dacherneuerung mit/ohne Verbesserung der Wärmedämmung	4	40 Jahre	0,7
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	30 Jahre	0,3
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	35 Jahre	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	20 Jahre	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	30 Jahre	1,0
Modernisierung von Bädern	2	20 Jahre	---
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	25 Jahre	---
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	objektspezifisch	0,5
			4,0

Quelle: Sachwertrichtlinie und Grundstücksmarktbericht

Bei der Beurteilung der Modernisierungselemente ergibt sich ein Modernisierungsgrad mit einer Gesamtpunktzahl von ca. 4 Punkten.

## Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In der nachfolgenden Tabelle ist in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad die modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Die angegebenen Werte dienen zur Orientierung, sie ersetzen nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

### 2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56



Restnutzungsdauer: Bei einer der Gebäudeart angemessenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren<sup>11</sup> wird für das Wohngebäude eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 21 Jahren ermittelt.

### Marktübliche Miete

Für die Berechnung des vorläufigen Ertragswertes wird eine marktübliche Miete eingesetzt, die unter Berücksichtigung der angenommenen Gebäudekonzeption zum Stichtag für angemessen und nachhaltig erzielbar angesehen wird. Im Grundstücksmarktbericht des Landes Sachsen-Anhalt werden Orientierungswerte für Büromieten in der Region veröffentlicht:

Büromieten	Kriterien
guter Nutzwert	z. B. nach modernen Erkenntnissen geschnittener Büroneubau, Lage im Kerngebiet oder repräsentativer Lage, technische Einrichtungen wie Fahrstuhl, Klimaanlage, Parkplätze
mittlerer Nutzwert	z. B. normal ausgestalteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen
einfacher Nutzwert	z. B. geschäftliche Randlage, Vorkriegsbau oder in den ersten Nachkriegsjahren errichtet, gemischt-wirtschaftlich genutzte Geschäftslage ohne Repräsentationsansprüche

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich anhand der angegebenen Vergleichskriterien ein einfacher Nutzwert.

Regionstyp	einfacher Nutzwert	mittlerer Nutzwert	guter Nutzwert
Grundzentren	ohne Angabe	3,50 bis 5,50 €/m <sup>2</sup>	4,50 bis 7,00 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Grundstücksmarktbericht LSA 2023

Parkmöglichkeiten stehen unmittelbar vor dem Objekt oder im Hoffbereich nicht zur Verfügung. Eine Miete von 3,00 €/m<sup>2</sup> wird für die Gewerbeinheit als marktüblich angesehen.

Im Grundstücksmarktbericht werden ebenfalls Orientierungswerte für durchschnittliche Wohnungsmieten veröffentlicht, die den regionalen Gutachterausschüssen durch Informationen aus Kaufverträgen und Befragungen sowie aus der Marktkennntnis der Gutachter bekannt geworden sind. Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Wohn- bzw. Lagewert unterschieden.

Wohnungsmieten	Kriterien
guter Wohnwert	z. B. gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Isolierverglasung (Wärmedämmung ab 1995), Balkon, modernes Bad und WC, Zentralheizung, ggf. Fahrstuhl
mittlerer Wohnwert	z. B. gemischt bebaute Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, Isolierverglasung (ab 1978-1994), Bad und WC, Zentralheizung
einfacher Wohnwert	z. B. wenig bevorzugte Lage z.B. in der Nähe von Industriestandorten, Fenster (einfache oder Verbundfenster vor 1978), einfaches Bad und WC, keine zentrale Heizungsanlage

Quelle: Grundstücksmarktbericht LSA 2023

<sup>11</sup> In der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 wird als Modellansatz für Wohnhäuser mit Mischnutzung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben.



Für die Wohneinheiten im Objekt ergibt sich anhand der angegebenen Vergleichskriterien im nutzbaren Zustand ein mittlerer Wohnwert. Bei den Wohnungsmieten wird zusätzlich nach Baujahresklassen (Baujahr bis 1948, von 1949 bis 1990, ab 1991) unterschieden. Beim Lagewert wird der Regionstyp (Dörfer, Kleinstädte, Mittelzentren etc.) berücksichtigt.

Baujahr bis 1948	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Mittelzentren	3,50 bis 5,00 €/m <sup>2</sup>	4,00 bis 7,50 €/m <sup>2</sup>	5,50 bis 9,00 €/m <sup>2</sup>
Grundzentren	3,00 bis 4,50 €/m <sup>2</sup>	4,00 bis 6,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 bis 7,50 €/m <sup>2</sup>
Dörfer	3,00 bis 4,50 €/m <sup>2</sup>	4,00 bis 5,50 €/m <sup>2</sup>	5,00 bis 7,50 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Grundstücksmarktbericht LSA 2023

Für Wohnungen in Grundzentren mit mittlerem Wohnwert wird eine Mietpreisspanne von 4,00 bis 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Auch bei den Wohnungen ergibt sich die Einschränkung der fehlenden Parkmöglichkeiten. Die marktübliche Miete wird im nutzbaren Zustand auf 4,50 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Das allgemeine Ertragswertverfahren berücksichtigt die marktüblich erzielbaren Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudeertragsanteil. Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag, der vorab um den Bodenwertverzinsungsbetrag vermindert wurde, zuzüglich des Bodenwertes. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt.

**Bewirtschaftungskosten:** Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Anhaltspunkte für den Ansatz dieser Kosten ergeben sich aus der Ertragswertrichtlinie bzw. dem Grundstücksmarktbericht (Grundsatz der Modellkonformität).

Bewirtschaftungskosten	Empfehlung	gewählt
Verwaltungskosten	359 €/Jahr für eine Mietwohnung	359 €/Jahr
	3 % des jährlichen Rohertrages bei Gewerbe	3 %
Instandhaltungskosten	14,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr	14,00 €/m <sup>2</sup>
	14,00 €/m <sup>2</sup> Gewerbefläche im Jahr	14,00 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis	2 % des jährlichen Rohertrages bei Wohnen	2 %
	4 % des jährlichen Rohertrages bei Gewerbe	4 %
Betriebskosten	nicht umlagefähige Betriebskosten	ohne Ansatz

**Liegenschaftszinssatz:** Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Im Grundstücksmarktbericht werden örtlich abgeleitete Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit Mischnutzung in Grundzentren nicht mehr zur Verfügung gestellt. Spannen für Liegenschaftszinssätze werden vom Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht.

Objektart	mittlere Spanne		
	Liegenschaftszinssätze	Gesamtnutzungsdauer	Bewirtschaftungskosten
Wohn- und Geschäftshäuser bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,0 – 7,0 %	analog zu ImmoWertV 2021	
Wohn- und Geschäftshäuser mit 20 – 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 – 7,5 %	analog zu ImmoWertV 2021	

Unter Beachtung der Vergleichswerte und der Beschaffenheit des Wertermittlungsobjektes wird ein Liegenschaftszinssatz von **4,75 %** gewählt. Bei kleinen Wohnflächen besteht erfahrungsgemäß die Gefahr einer hohen Mieterfluktuation.

**Kapitalisierungsfaktor:** Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteils wird aus dem vorgenannten Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer des Gebäudes tabellarisch oder mathematisch ermittelt.

## Ertragswertberechnung

lfd. Nr.	Gebäude Bauteil	Geschoss	Nutzung	Fläche	Mieten (monatlich)	
					m²	€/m²
1	Gewerbeeinheit	EG	Gewerbe	42	3,00	126 €
2	Wohneinheit 1	EG	Wohnen	42	4,50	189 €
3	Wohneinheit 2	OG	Wohnen	60	4,50	270 €
4	Wohneinheit 3	OG	Wohnen	40	4,50	180 €
	jährlicher Rohertrag Wohnen					7.668 €
	jährlicher Rohertrag Gewerbe					1.512 €
	abzüglich Bewirtschaftungskosten als Summe aus:					
	Verwaltungskosten	359 € x 3 WE =		1.077,00	€	
		3% JRohE Gewerbe =		45,36	€	
	Instandhaltungskosten	14,00 € x Wohnfläche =		1.988,00	€	
		14,00 € x Nutzfläche =		588,00	€	
	Mietausfallwagnis	2% JRohE Wohnen =		153,36	€	
		4% JRohE Gewerbe =		60,48	€	
		Bewirtschaftungskosten ges.:		3.912,20	€	-3.912 €
		Verhältnis zum Jahresrohertrag:		42,62	%	
	jährlicher Reinertrag					5.268 €
	abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)					-304 €
		Liegenschaftszinssatz		4,75	%	
		Bodenwert		6.400	€	
	Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					4.964 €
		Kapitalisierungsfaktor		13,11		
		Restnutzungsdauer Gebäude		21	Jahre	
	Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil x Kapitalisierungsfaktor)					65.066 €
	zuzüglich Bodenwert					6.400 €
	vorläufiger Ertragswert					71.466 €

ca. **71.000 €**

### 7.3 Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Objekte dieser Art werden üblicherweise zum Zweck der Vermietung erworben. Daher wird der Verkehrswert entsprechend den Marktgepflogenheiten auf Basis des Ertragswertes abgeleitet.

vorläufiger Ertragswert: 71.000 €

#### Allgemeine Marktanpassung

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren müssen einer allgemeinen Marktanpassung gemäß § 7 und 8 ImmoWertV 2021 unterzogen werden. Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung in der Regel bereits im Liegenschaftszinssatz, der Miete und in den Bewirtschaftungskosten enthalten.

#### Objektspezifische Marktanpassung

Neben den dargestellten Markteinflüssen sind objektspezifisch abweichende Merkmale wie bauzustandsbedingte und strukturelle Einflüsse gemäß § 8 ImmoWertV 2021 zu beachten.

Der Werteinfluss der unter Punkt 6.1 genannten Schäden und Mängel wird nachfolgend geschätzt:

	Werteinfluss
Zimmererarbeiten	3.000 €
Trockenlegung Mauerwerk und Putzarbeiten	5.000 €
Kleinreparaturen	5.000 €
Fußboden Gewerbeinheit	2.000 €
Notreparaturen im Keller	2.000 €
Σ	17.000 €

Da das Obergeschoss zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung und auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden, da es außerdem Restfertigstellungsbedarf, überdurchschnittlichen Verschleiß oder zu entsorgenden Sperrmüll geben könnte. Ein Abschlag in Höhe von 6.000 € wird als angemessen empfunden.

vorläufiger Ertragswert	71.000 €
Abschlag für Schäden und Mängel	- 17.000 €
Sicherheitsabschlag für fehlende Besichtigung des OG	- 6.000 €
= Ertragswert bzw. Verkehrswert	48.000 €

Unter Beachtung der vorgenannten wertrelevanten Faktoren ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks auf ca.

**48.000 €** (achtundvierzigtausend Euro)

Ich versichere, dass ich das Gutachten gemäß meiner öffentlichen Bestellung als Sachverständiger unabhängig, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Blankenburg (Harz), den 03. März 2025





## 8. Rechtsgrundlagen, Richtlinien, Literatur

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an folgende Gesetze, Verordnungen, Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung sowie ausgewählte Literatur:

Abkürzung	Name	Beschreibung <sup>12</sup>
BauGB	Baugesetzbuch	Grundlage des Bauplanungsrechts
BauNVO	Baunutzungsverordnung	Ergänzt die Regelungen des BauGB über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Vorhaben
BauO LSA	Landesbauordnung Sachsen-Anhalt	Grundlage des Bauordnungsrechts
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010	Anlage 4 der ImmoWertV 2021
ImmoWertA	Anwendungshinweise	Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV21
SW-RL	Sachwertrichtlinie	Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	Hinweise für die Ermittlung des Ertragswerts
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie	Hinweise für die Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich des Bodenwerts
WoFIV	Wohnflächenverordnung	Verordnung, die Wohnflächen definiert und ihre Berechnung regelt
DIN 283	Deutsches Institut für Normung	zurückgezogene Norm zur Berechnung von Wohnflächen, in der Praxis immer noch weit verbreitet
GEG	Gebäudeenergiegesetz	führt das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen

Sonstige Literatur und Fundstellen
Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017
Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, 2011
Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, 2015
Bischoff: ImmoWertV 2021, 1. Auflage, 2021
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage 2018
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses beim LVermGeo Sachsen-Anhalt
Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen: Markt für Wohnimmobilien, Immobilienpreisspiegel (wird jährlich herausgegeben)
IVD Immobilienpreisspiegel Mitte-Ost
Sachsen-Anhalt-Viewer, Webseite bzw. Geodaten-Viewer des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Raumordnungskataster Sachsen-Anhalt, Amtliches Raumordnungs-Informationssystem des Landes Sachsen-Anhalt

<sup>12</sup> Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 aufgehoben worden, müssen aber teilweise noch angewendet werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität erfordert.

# Anlage 3



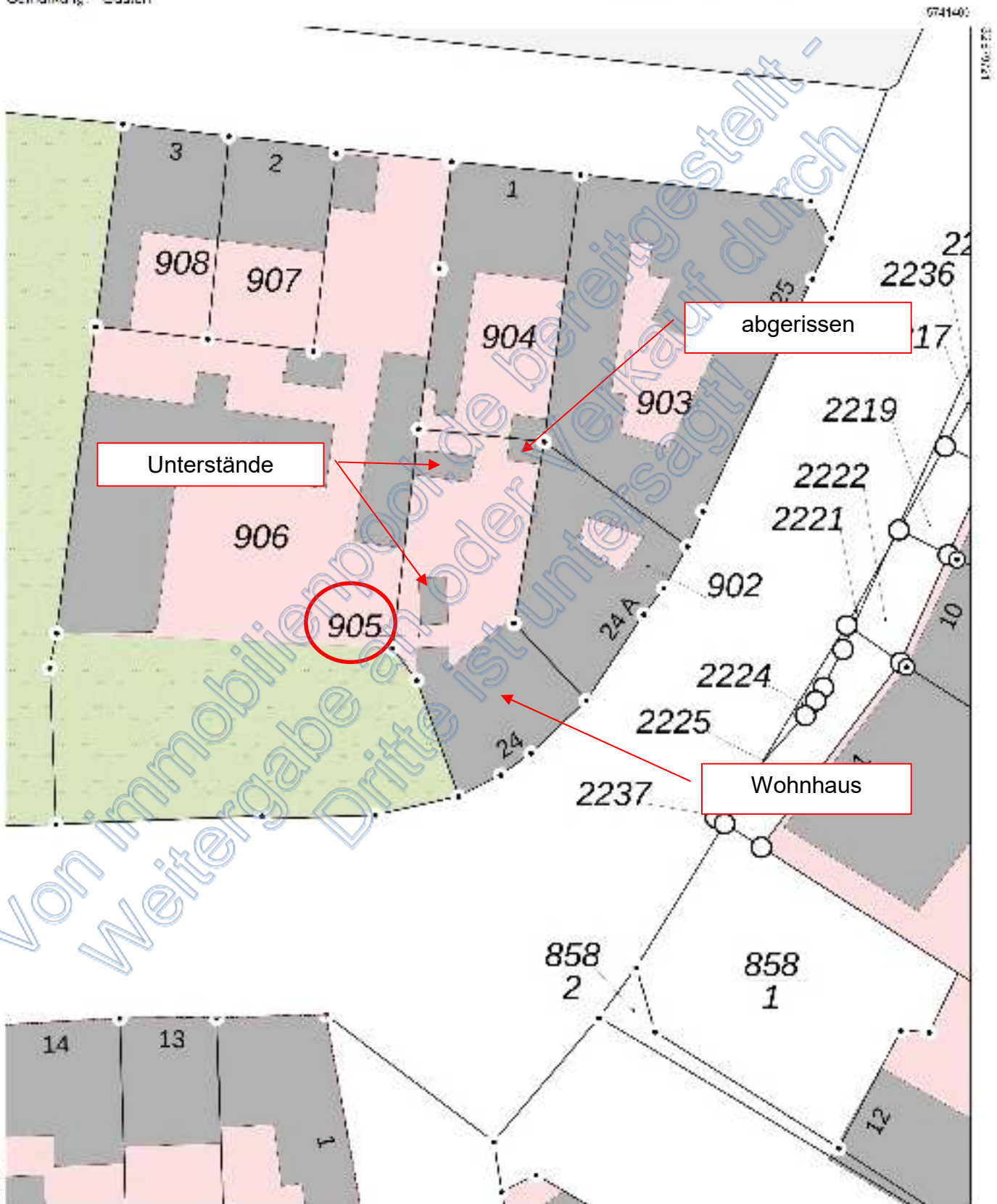
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

**Auszug aus dem  
Geobasisinformationssystem**  
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
Darstellung 1:500

Flurstück: 905  
Flur: 8  
Gemarkung: GutsMuth

Gemeinde: GutsMuth, Stadt  
Kreis: Salzlandkreis

Erstellt am 12.12.2024  
Aktualisiert der Daten: 11.12.2021





## Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo)

### Erläuterungen zum Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Die Daten des Liegenschaftskatasters des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) strukturiert gelistet.

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch [als Liegenschaftsbeschreibung im Fachverfahren ALKIS®]) werden grundsätzlich nur antragbezogen fortgeführt; verfahreninterne Überprüfungen finden in der Regel nicht statt.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung, zur Lagebezeichnung (z. B. Straße und Hausnummer) des Flurstücks und Lauben in Kennzeichnungen nach § 8 Abs. 2 und 3 sowie § 20 a Nr. 7 und 8 des Bundeskleingartengesetzes werden vom LVerGeo überprüft. Darüber hinaus werden diese Angaben aktualisiert, wenn auf Antrag eines Eigentümers die Überprüfung der Angaben oder im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung eine Aktualisierung vorgenommen wurde. Die Aktualität der Gebäudefangaben richtet sich nach einem vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerin zu vernünftigen Antragsverfahren. Ein örtlicher Vergleich wird empfohlen.

Die Eigentums- und die Grundbuchangaben sowie die Angaben zur gesetzlichen Festlegung, Klassifizierung und zur Bodenschätzung werden von den dafür zuständigen Behörden dem LVerGeo mitgeteilt. Für die Erhebung, Qualität, Bedeutung und Aktualität dieser Angaben übernimmt das LVerGeo keine Gewähr, es empfiehlt sich, bei Bedarf besondere Auskunft anzufordern.

### Liegenschaftsbeschreibungen

Die Liegenschaftsbeschreibung ist die Beschreibung der Liegenschaften mit bezeichnenden und beschreibenden Angaben sowie Grundbuch- und Eigentumsangaben. Die Genauigkeit, mit der die Flächeninhalte in der Liegenschaftsbeschreibung angegeben sind, hängt von dem jeweils zugrunde liegenden Erhebungsverfahren ab.

### Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte ist die maßstäblich verkleinerte und vereinfachte Darstellung der Liegenschaften. Die Genauigkeit, mit der die Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) dargestellt sind, richtet sich nach der Erkenntnisgrenze der analogen Kartendarstellung (ca. 0,2 mm). Bei dem Darstellungsmaßstab der Liegenschaftskarte von 1:1.000 entspricht dies 20 cm in der Natur. Die Darstellung der Liegenschaften in der Liegenschaftskarte richtet sich nach dem jeweils zugrunde liegenden Erhebungsverfahren. Für die präzise Übertragung des Liegenschaftskatasters in die Öffentlichkeit ist die Liegenschaftskarte nicht vorgesehen. Hierzu empfiehlt es sich, eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Darstellungen der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signalkatalog der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok, 6.0.1))

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte	Tatsächliche Nutzung	Lagebezeichnung
Flurstücksgrenze entworfene Grenze Grenzpunkt mit Abmarkung Grenzpunkt ohne Abmarkung (Grenzpunkt) Abmarkung unbekannter Grenzpunkt Abmarkung zufällig ausgewählt <p>Abgrenzung ist die räumlichste Verschiebungsbauwerk, mit dem Grundstück in der Gemarkung (Gemarkungsgrenzlinie) liegt.</p>	Wohnfläche Industrie- und Gewerbe Sport, Freizeit und Erholungsfläche Wald Landwirtschaft Wasser Gewässer (ohne Einflüsse) <p><b>Gesetzliche Festlegungen</b></p> Besondere durch Bundesgesetz Landes- oder Staatsgesetz Bekanntmachung, Sanierungsverfahren o.ä. Nationalgesetz, durch Nationalgesetz <p><b>Bodenschätzung</b></p> Kraut- und Getreide Kraut- und Getreide Ackerland (Acker) Landesland (Acker)	Flur ID Flur Eisenweg Landesweg Hauptstraße Hauptstraße Hauptstraße Hauptstraße <p><b>Administrative Grenzen</b></p> Grenze des Bundeslandes Grenze des Landes Grenze des Landes Grenze des Landes <p><b>Kartographische Zusatzangaben</b></p> Grenze der Gemarkung Grenze der Flur

### Vermessungszahlen (Punktlinien)

#### Punktkennzeichen

Das Punktkennzeichen der entstehenden Objektpunkte nach Einführung ETRS89 in der UTM-Abbildung Zone 32 und 33 besteht aus dem Nummernkennzeichen (NBZ (neu)) und der Punktnummer. Der NBZ (neu) entspricht der durch die 1-km Gitterlinie des UTM für die Lage begrenzten Fläche, in der der Objektpunkt nach seinen Lagekoordinaten liegt. Er wird nach den Koordinaten (Rechts- und Hochwert des südwestlichen Gitterstrahlpunktes benannt).

Dem Punktkennzeichen der vor Einführung des neuen Bezugssystems im ALKIS® entstandenen Objektpunkte steht ein G als Hinweis für die Bezeichnung im bisherigen Bezugssystem DE\_42-83\_3GK4 (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridiansystem) vor.

#### Abkürzung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS®-Objektkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS®-OK-LSA) zu entnehmen ([www.lvergeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)).

#### Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89\_UTM32 bzw. UTM33 – Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in Zone 32/33, Koordinatenwerte bei UTM-Abbildung: East (Ostwert), North (Nordwert) in m.

#### Qualitätsangaben

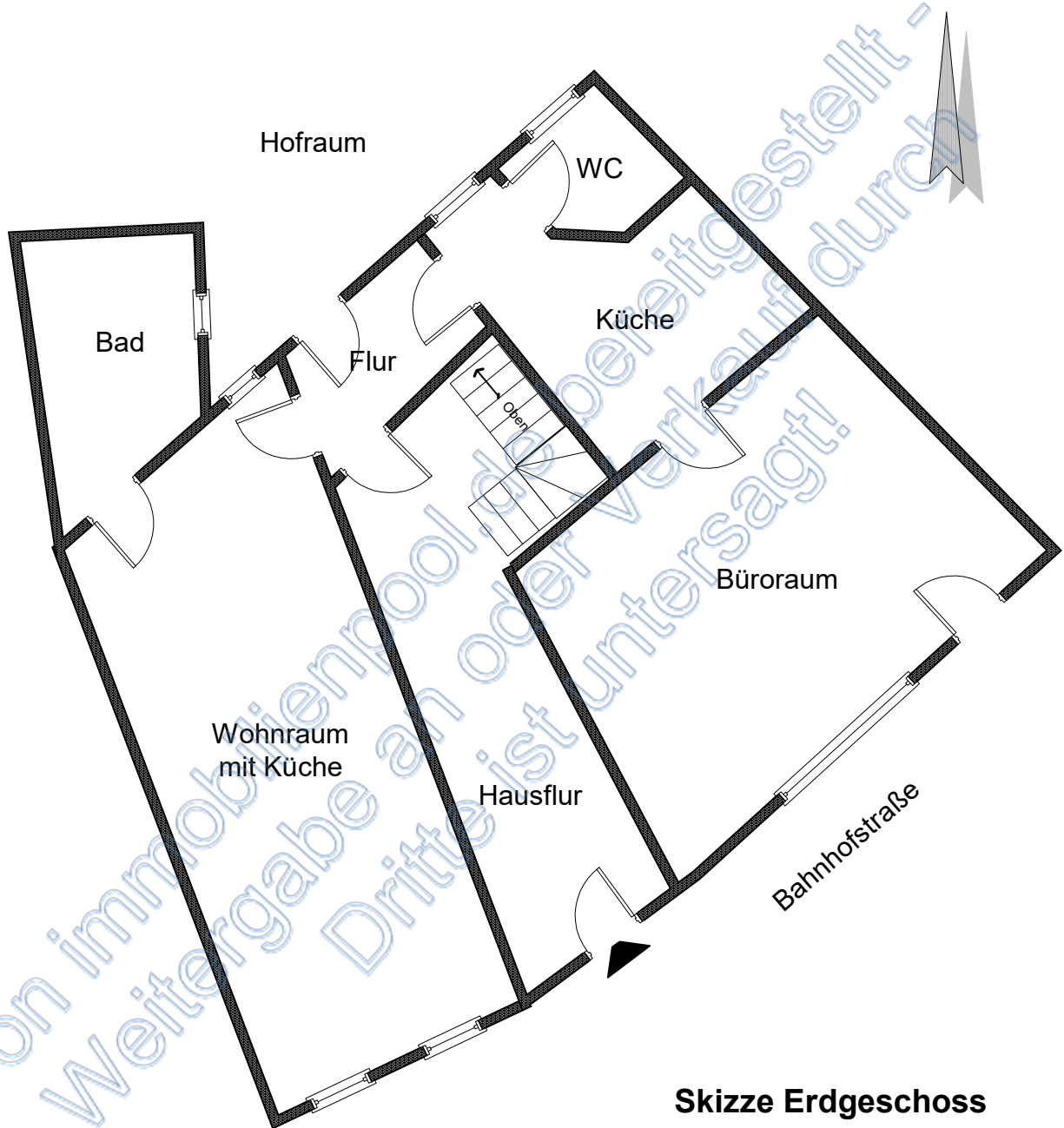
Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen. Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung (i. d. R. nach der Methode der kleinsten Quadrate), in welche die Messwerte der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel als Ausgangspunkte als Kontrollpunkt eingeführt wurden.

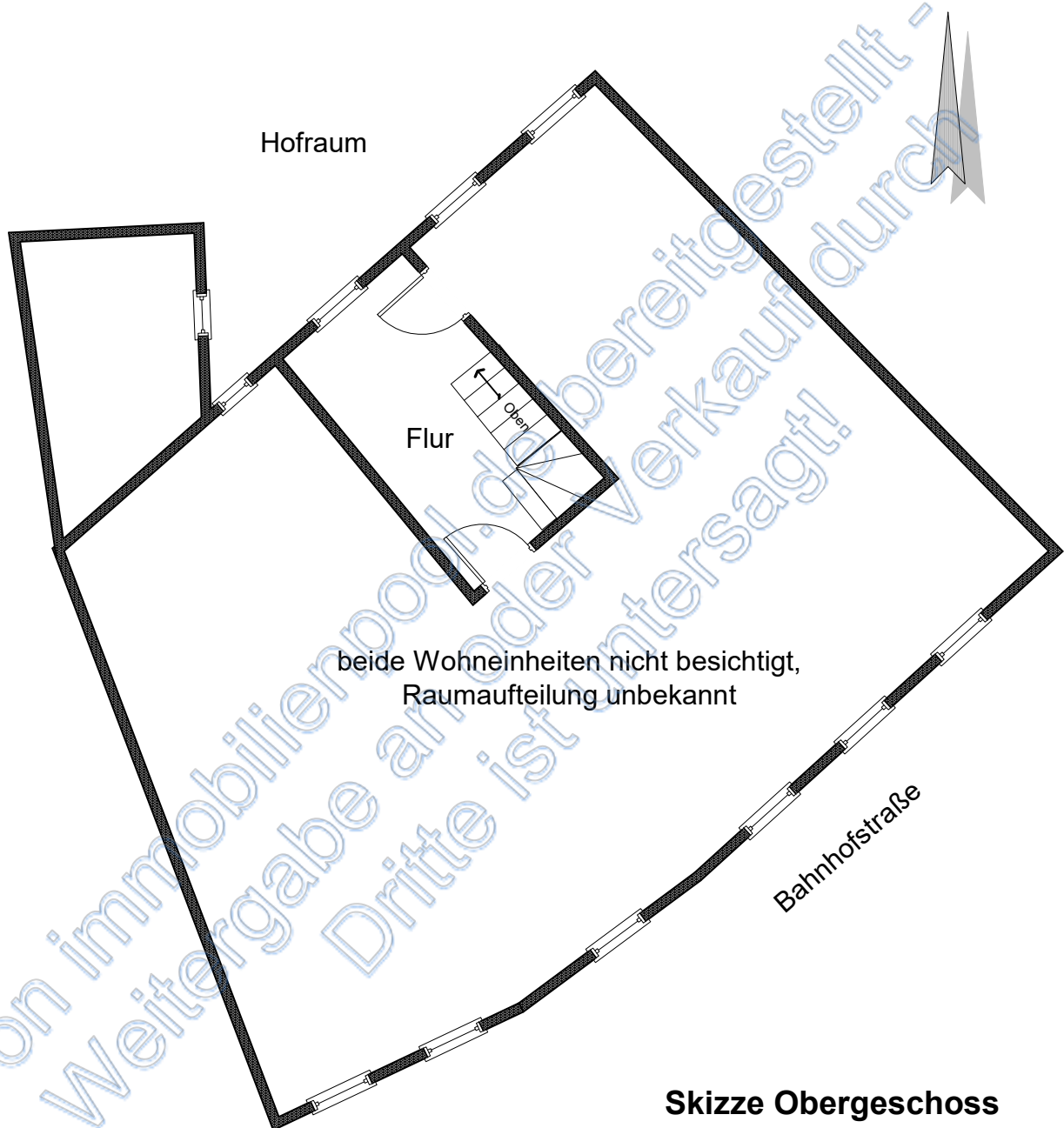
Genauigkeitsstufe: 1200 S ± 1 cm    2000 S ± 2 cm    2100 S ± 3 cm    2200 S ± 4 cm  
 2300 S ± 10 cm    3000 S ± 30 cm    3300 S ± 500 cm

Vertrauenswürdigkeit: 1100 Ausgleichung    1200 Berechnung    1300 Bestimmungsverfahren    1400 ohne Kontrollen

#### Allgemeine Hinweise

Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unentzerrt und ungeleitet. Der Auszug aus dem Geobasisinformationssystem ist kein Auszug aus dem Liegenschaftskataster.







# Salzlandkreis

Der Landrat



Salzlandkreis 06810 Bismberg (Saale)

• Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben

Ingenieurbüro Günther  
Herrn Dipl.-Ing. Mark Günther  
Rohdenbergstraße 17  
38889 Blankenburg/Harz

Ihr Zeichen: Z K 1524  
Ihre Nachricht vom: 12.12.2024  
Unser Zeichen: 1143/2024-03/58-Do  
Unsere Nachricht vom:

Name: Herr Dolg  
Organisationseinheit: 43 FD Bauordnung  
Ort: Aschersleben  
Straße, Zimmer: Emmelsberg Str. 77, Zimmer 210  
Telefon: +49 3471 684-1795  
Fax: +49 3471 684-551840  
E-Mail: [ndolg@kres-slk.de](mailto:ndolg@kres-slk.de)

Datum: 09.01.2025

## Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis des Salzlandkreises

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich Ihrer Anfrage vom 12.12.2024 teile ich Ihnen mit, dass für das von Ihnen angegebene Grundstück in der Gemarkung

### Güsten, Flur 8, Flurstück 905

keine Baulasteintragungen im Baulastenverzeichnis des Salzlandkreises vorhanden sind.

Diese Bestätigung bezieht sich auf das von Ihnen angegebene Grundstück. Bei anderen Flurstücksbezeichnungen (katastermäßige Fortschreibung) ist es seitens des Bauordnungsamtes nicht in jedem Fall nachvollziehbar, ob Baulasten eingetragen wurden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist von dem o.g. Vorhaben kein archäologisches Kulturdenkmal betroffen. Das Grundstück und das Gebäude sind nicht Bestandteil des Denkmalverzeichnisses von Sachsen-Anhalt.

### Hinweis:

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum Baudenkmal "Gasthaus Garz", Bahnhofstraße 25. Das Baudenkmal besitzt Umgebungsschutz.

Die Auskunft ist gemäß § 1 Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154) in der derzeit geltenden Fassung kostenpflichtig. Die Höhe der Kosten und deren gesetzliche Grundlage sind im beigefügten Bescheid ausgewiesen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dolg

Anlage: - Kostenenerhebung und Kostenbescheid

Telefon: +49 3471 684-0 Fax: +49 3471 684-551840 E-Mail: [post@slk-sa.de](mailto:post@slk-sa.de) E-Mail: nur für formale Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Allgemeine Sprechzeiten: Mo. - Fr. 09:00 - 12:00 Uhr - Nur mit vorher vereinbarten Termin

Di. 09:00 - 12:00 und 14:00 - 16:00 Uhr Do. 09:00 - 12:00 und 14:00 - 16:00 Uhr - Ohne Terminvereinbarung

Mittwoch geschlossen Landrat: 09:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 16:00 Uhr

Postfach 06800 Bismberg (Saale) Paketanschrift: Kitzplatz 07, 06808 Bismberg (Saale) Homepage: [www.salzlandkreis.de](http://www.salzlandkreis.de)

Bankverbindungen: Sparkassenbank BLAN: 0251 2105 5000 0220 000000 BIC: SASP3333

Datenschutzklärung: <http://www.salzlandkreis.de/salzlandkreisdatenschutz>

# Anlage 6



Foto 1  
Westseitige Ansicht  
des Gebäudes



Foto 2  
Ostseitige Ansicht  
des Gebäudes



Foto 3  
Hofseitige Ansicht  
des Gebäudes



# Anlage 6



Foto 4  
Raum der Wohneinheit  
im Erdgeschoss



Foto 5  
Aufsteigende Wand-  
feuchte im Erdgeschoss



Foto 6  
Bad der Wohneinheit  
im Erdgeschoss

# Anlage 6



Foto 7  
Gewerbeeinheit  
im Erdgeschoss



Foto 8  
Gewerbeeinheit  
im Erdgeschoss

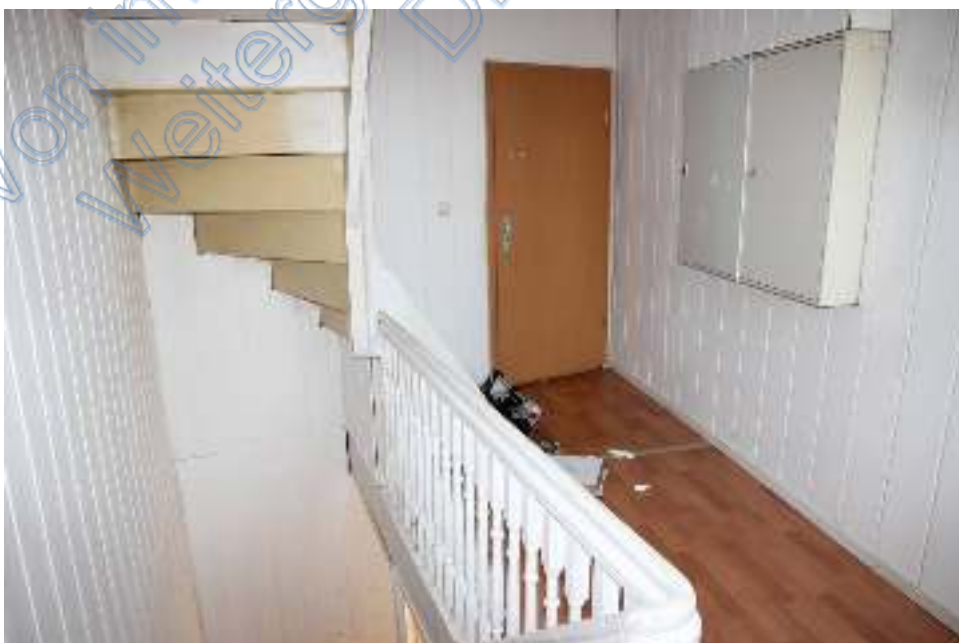


Foto 9  
Treppenflur im  
Obergeschoss



# Anlage 6



Foto 10  
Dachgeschoss



Foto 11  
Dachstuhl nach Feuchteschäden notdürftig repariert



Foto 12  
Kellergeschoss



# Anlage 6



Foto 13  
Korrodierter Stahlträger  
der Kellerdecke



Foto 14  
Hofraum



Foto 15  
Unterstand