



Deckblatt incl. Kurzexpose´ Gutachten

3 K 2 / 26

Objekt : 3 K 2 / 26 Amtsgericht Schönebeck
 39240 Calbe, Tuchmacherstr. 8
 Grundstücksgröße : 328m²
 Bebauung : Wohngebäude / Hofbebauung

Grundbuchdaten :

Grundbuchamt : Schönebeck
 Grundbuch von : Calbe Blatt 5561
 Gemarkung : Calbe
 Flur : 16
 Flurstück : 8232
 Größe : 328m²
 Bewertungsstichtag : 18.05.2026
 Betreibender Gläubiger : Stadt Calbe

Leerstehendes Gebäude (MFH) in Innenstadtlage Calbe Sanierungsgebiet
 Altstadt als Eckgrundstück zur Gerbergasse
 aus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Das Objekt ist leer stehend und völlig unsaniert. Gebäude und Grundstück konnte
 nicht betreten werden. Zur Sanierung Baumaßnahmen komplex aller Gewerke nötig,
 daher Bauzustandsstufe 5 / 6 mangelhaft, ungenügend

Nebengebäude Hof Abbruch

Wohnfläche / Nutzfläche überschlägig ca. 135,00m²

Zubehör entfällt

Bodenwertniveau : 30,00 € (Mischgebiet)

Verkehrswert / Marktwert (market value) :

9400,00 €

0. 1. Inhaltsverzeichnis

A Kurzzusammenfassung / Deckblatt Gutachten

B Besondere Hinweise / Info Amtsgericht Verfahren 3 K 2 / 26

Blatt 2	0. 1.	Inhaltsverzeichnis
Blatt 3	1. 0.	Allgemeiner Teil - Ausfertigung
	1. 1.	Verkehrswertermittlung - Objektdaten
Blatt 4	1. 2.	Allgemeine Angaben, Bewertung, Literatur
Blatt 5	1. 3.	Vorhandene Bebauung
	1. 4.	Privatrechtliche Situation - Belastungen im GB
	1. 5.	Ortstermin / Teilnehmer / Absprachen
Blatt 6	2. 0.	Grund und Bodenbeschreibung
	2. 1.	Öffentlich rechtliche Situation
Blatt 7 / 10	3. 0.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen
	3. 1.	Ausführung / Ausstattung
		Einschließlich allgemeine und objektspezifische
		Grundstücksmerkmale insbesondere
		Baumängel / Bauschäden
Blatt 11 / 12		Nebengebäude / Abbruch
Blatt 13		Außenanlagen
	3. 3.	Besondere Bauteile
		Abschließende Bemerkungen
Blatt 14	4. 0.	Ermittlung Verkehrswert (§ 6 ImmoWert V21)
	4. 1.	Bodenwertermittlung (§ 13- 17 ImmoWert V21)
	4. 2.	Vergleichswertverfahren (§ 24- 26 ImmoWert V21)
Blatt 15 / 17	4. 3.	Ertragswertverfahren (§ 28 - 34 ImmoWertV21)
	4. 3. 1.	Miet und Pachtverhältnisse
	4. 3. 2.	Der Liegenschaftszins (§ 33)
	4. 3. 3	Begründung des Ertragswerte
Blatt 18	4. 4.	Wertminderung wegen Alters (alterswertrelevant ()
Blatt 19	4. 5.	Wertermittlungsrelevante Bruttogrundfläche - BGF
	4. 6.	Wohn und Nutzfläche
Blatt 20	4. 7.	Sachwertberechnung (§ 35- 39 Immo Wert V21)
Blatt 21 / 22	5. 0.	Zusammenfassung und Ermittlung Verkehrswert incl. Eingrenzung des Ermessensspielraumes mit Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
Anlage		Farbfotokopien Objekt ohne nähere Beschreibung Flurstückskarte Ausschnitt Luftbild Baupläne keine Baulastenbescheid / Denkmalschutz

Der Ortstermin / Bewertungsstichtag war am 18.05.2026.

Gebäudeversicherung	keine
Offene Lasten	offene = Grundsteuer
Nicht eingetragene Rechte	unbekannt
Zwangsverwaltung	keine
Sanierungsgebiet	Calbe Altstadt zeitnah erfolgt Rechnungslegung und Kostenfestsetzung offen
Grundsteuer	offen, Betreiber Zwangsversteigerung ist Stadt Calbe selbst.
Objekt ist nicht betretbar	

1. 0. Allgemeiner Teil - Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 22 Blätter und eine Anlage.
Es wurde in je 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1. 1. Verkehrswertermittlung - Objektdaten

für das bebaute Grundstück in 39240 Calbe, Tuchmacherstr. 8

Grundbuchamt :	Schönebeck	
Grundbuch von :	Calbe	Blatt 5561
Gemarkung :	Calbe	
Flur:	16	
Flurstück:	8232	
	Gebäude und Freifläche	
	Tuchmacherstr. 8	

Größe : 328m²

Eingetragene Eigentümer GB : 1 **Ulrich Gießler**

Einheitswert : nicht mitgeteilt

Zum Wertermittlungsstichtag : 18. 05. 2026

1. 2. Allgemeine Angaben, Bewertung, Literatur, Unterlagen

Auftraggeber : Amtsgericht Schönebeck

Grund der Wertermittlung : Beschluss Zwangsversteigerung 3K 2 / 26
Stadt Calbe Betreibender
gegen
s. Grundbuch Schuldner

Auftragnehmer : Sachverständigenbüro Peter Rauschenbach
Wüstrich 98 04668 Grimma
Tel. 0342382 / 41026 0170 / 3802599
Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)
Freier Sachverständiger
Zertifizierter Sachverständiger ISO / IEC EN 17024
(vormals EN DIN 45013)
Rezert 2017
Registriernummer : AT 110302 -1009 D
durch
Zertifizierende Stelle : EURAS - Cert

Bewertung : Bodenwertermittlung / Sachwertermittlung
Ertragswertermittlung

Literatur : Baugesetzbuch, Wert R 76 / 96; Wert R 02;
Wert R 06, Wert V 88 - aktuell Immo Wert V
DIN 277 von 1950 / Sachwertrichtlinie neu
" Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten "
nach Rössler, Langner, Kleiber, Simon
Kleiber, Simon, Weyers " Verkehrswertermittlung von
Grundstücken "
Klaus Gablenz „ Rechte und Belastungen „
Ross - Brachmann " Ermittlung des Bauwertes von
Gebäuden
und des Verkehrswertes von Grundstücken"
Rolf Brachmann " Bauwert von Industriebauten... "
Sprengnetter " Handbuch zur Ermittlung von
Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen
Band I - VIII
Beck'sche Textausgaben Miet - ,Wohn -und
Wohnungsbaurecht
Immo Wert V 21

1. 3. Vorhandene Bebauung :

Wohnhaus / MFH Hofbebauung

1. 4. Privatrechtliche Situation - Belastungen im Grundbuch :

Grundbuch von Calbe Blatt 5561 (Ausdruck vom 30.03.2026)

Zweite Abteilung : Zwangsversteigerung ist angeordnet

Dritte Abteilung : siehe Grundbuch

Wertung Belastungen: keine

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch der Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass Rechte in der Abteilung II und / oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

1. 5. Ortstermin / Teilnehmer / Absprachen

Ortstermin : Montag, den 18.05.2026, ab 11,00 Uhr

Teilnehmer : Rauschenbach Peter mit Helferin Laura Rauschenbach

Kurzzeitig : Frau Büchler Stadt Calbe

Das Bewertungsobjekt konnte nicht betreten werden.

Keine Teilnahme :

Der örtlich festgestellte Bestand liegt diesem Gutachten zugrunde. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken.

Die Wertermittlung wurde ordnungsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

2. 0. Grund und Bodenbeschreibung

Lagebeurteilung : 39240 Calbe (Saale)Tuchmacherstr. 8 Salzlandkreis
Ecke Gerbergasse
Einkaufsgelegenheiten und Gastronomie in Calbe
Sport, Schulen, Kirchen, Ärzte = Grundzentrum
Calbe hat ca. 8800 Einwohner Kernstadt und 2 OT auf 56,69qkm, 142 EW pro qkm,
rückläufige Einwohnerzahl seit 1990
Stadtverwaltung : Stadt Calbe Markt 18 39240 Calbe
Entfernung nach Schönebeck ca. 15km A 14 Anschluss Calbe 10km
Nahverkehrsmittel : Busverkehr / Bahnhof

Straße / Zustand : ausgebaute Orts / Anlieger
gepflastert, Fußwege, Straßenbeleuchtung

Höhenlage zur Straße : normal

Topographische Grundstückslage : eben

Zuweg : direkt Fußweg, Straßenbeleuchtung
Parken u. a. Nähe Bewertungsgrundstück

Medien : Strom / Kraftstrom , Wasser, Gas, Abwasser
Medien abgeklemmt

Erschließungsbeiträge : erschlossen / z. Z. entfällt

Nachbarbebauung : Wohnbebauung (MFH) / mit ggf. Gewerbe
auch völlig unsaniert bzw. abgebrochen

Grenzverhältnisse : geregelt / einseitige Grenzbebauung MFH
Amtliche Flurkarte vom 16.04.2026 gibt
Hauptgebäudebestand vollständig wieder.

Grundstückszuschnitt : regelmäßig - siehe Flurkarte

Durchschnittliche Breite: ca. 10,00m Straße ca. 328m²
Mittlere Tiefe: ca. 32,00m

Baugrund, Grundwasser : gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
(soweit augenscheinl. ersichtlich) keine Grundwasserschäden

wertbeeinflussende Umstände : Sanierungsgebiet aufgehoben / Calbe Altstadt

vorhandene Nutzung : keine (Wohnen / MFH)

Immissionen : Verkehrslärm gering vorhanden
keine auffälligen Staubentwicklungen
und Gerüche
Stellt aber keine zusätzliche Wertminderung dar

2. 1. Öffentlich rechtliche Situation

Nicht eingetragene Lasten und Rechte : Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baulasten / Überbauungen : Baulastenverzeichnis s. Anlage Keine Eintragungen
Altlasten : keine

Denkmalschutz : nein / kein Eintrag Liste aber, Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs.2 Nummer 4 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen Anhalt und damit ein gegenständliches Zeugnis menschliches Leben aus vergangener Zeit... siehe Anlage

Baurecht : Mischgebiet /MI
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören...

3. 0. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal von 328m² in einer zentralen Ortslage / Altstadt von Calbe, Tuchmacherstr. 8 / Ecke Gerbergasse Mischgebiet, Das Bewertungsobjekt ist ein völlig unsaniertes kleineres Wohngebäude (MFH / ZFH) in geschlossener Bebauung, auch benachbarte Objekte sind teilweise unsaniert oder abgebrochen.

Das Objekt hat eine Bauzustandstufe 5 bis 6 d.h. mangelhaft / ungenügend, erhebliche Reparatur und Sanierungsarbeiten erforderlich, einschließlich Ersatzinvestitionen Eine Nutzungskonzeption besteht nicht.

Das Gebäude, einschließlich total verwilderter Hof konnte nicht betreten werden.

Geringe Einblicke durch Fenster Erdgeschoss. Möglicherweise wurde mit Sanierung oder Renovierung vor Jahren begonnen. Dieser kann aber kaum einen Wert zugemessen werden.

Durch den Umstand der Außenbesichtigung mit eingeschränkten Einblicke kann es Abweichungen in den Ausstattungskriterien geben. In dem Zusammenhang ist auch der lange Leerstand zu erwähnen, Kein Heizen, Lüften u.s.w.

Es ist auch nicht erkennbar, als MFH wie viele Wohneinheiten, 3 oder 4 ?

Ebenso ob Öfen oder anders Heizquellen.

Als unsaniertes Objekt nicht bewohnbar, Bewertung erfolgt als völlig unsaniertes Objekt Mit kurzer fiktiver Nutzungsdauer und entsprechender hoher Abschreibung.

Der notwendige Sanierungsaufwand wurde nicht explizit ermittelt, die erheblichen Kosten hängen eng mit der vorgesehenen Sanierung bzw. Sanierungsstandard zusammen und der damit verbundenen Nutzungskonzeption der Erwerber.

Jeder Kauf / Bietinteressent sollte unabhängig vom Wertgutachten das Bewertungsgrundstück in Augenschein nehmen. Dazu gehört auch immer die Lage.

3. 1. Ausführung und Ausstattung : Wohnhaus (MFH)

Anzahl der Geschosse :	Erdgeschoss 1. Obergeschoss Dachgeschoss (Dachspitz) Ausbaufähigkeit keine Aussage
Unterkellerung :	nein (geringer Erdkeller möglich)
Fundamente :	Streifenfundamente / Bruchstein
Außenwände/ Fassade :	Massivbauweise - Ziegel / Bruchstein bis 500mm, Glatter alter Putz schadhaft Alter Farbanstrich Geringe Sperrung sichtbar, auch Efeubewuchs Nässeerscheinungen auch Bereich OG / Dach
Balkon	entfällt
Garagen / Carport / Stellflächen :	ehem. Garage Hof, Parkmöglichkeiten am Haus
Innenwände :	massiv / 115 - 240mm i. d. R.
Ansichten :	verschlissene Tapeten und alte Anstriche Kaschierte Wände i.d.R. Auch Schimmel und Stockflecke möglich
Decken :	Massivdecke / Holzbalkendecke
Dach :	Satteldach 45 ° mit Dachgauben, Dachvorstand keine Dachentwässerung Kein Solar kein Schornstein sichtbar Schäden Dacheindeckung Kaltdach
Treppe :	geschlossene Treppenanlage Holz i.d.R.
Fenster :	alte Kastenfenster mit Oberlichtern oder Thermo tlw. Rollläden erhebliche Schäden Auch zugemauert und Einfachverglasung
Außentüren :	keine Aussage, weil Tür zum Hof
Innentüren :	Altbestand Holz Teilweise entfernt Glatte Türe mit Zarge
Raumzuschnitt :	zeittypisch, kleine ggf. gefangene Räume
Raumprogramm :	keine exakte Angaben weil nicht betretbar
Flächen :	gesamt ca. 135m ² überschlägig Nutzflächenfaktor Incl. Flur / Treppenhaus

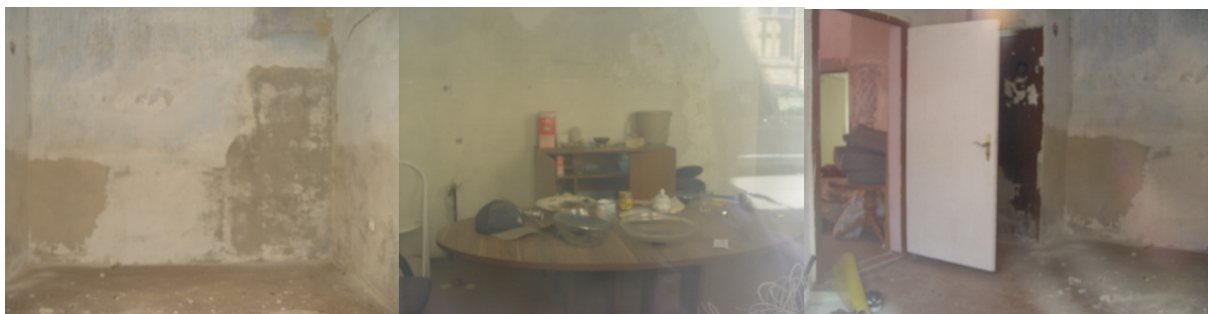
Raumhöhen :	normal
Belichtung und Besonnung :	normal
Fußböden :	alte Dielen ggf. Bodenfliesen, Estrich alles verschlissen event. alte Beläge
Küchenausstattung :	entfällt
Sonstiges Zubehör :	entfällt
Heizung / Warmwasser :	wohl alte Öfen
Sanitär :	unbekannt Altanlage, ggf. WC halbe Treppe
Elektrik :	vorhanden, Altanlage, auch Aufputz
Wärme / Schalldämmung :	entfällt
Energiepass :	keiner

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) § 8

Wirtschaftliche Überalterung ~ 2 %
 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
 Erheblich abweichende Erträge :

Baumängel / Bauschäden § 8 (u. a. Reparaturrückstau) :

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.



Es ergibt sich eine umfassende Renovierung / Sanierung Gesamtobjekt
 Ein Abschlag von 5000,00 € für besondere Umstände Vermüllung Objekt ggf. mit Sondermüll, Reifen, Altfahrzeug; Entfernung Bäume und Bewuchs mit Wurzeln wurde als Abschlag berücksichtigt zusätzlich.

Sonstige Bebauung Nebengebäude 1



Kurzcharakteristik : seitliches Gebäude, Massiv, eingeschossig

Flachdach, Welleternit, glatter Putz mit Anstrich

Mögliches Zubehör / Einrichtung unbekannt

Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Bestimmungen (DIN 276, II. BV) ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 12,00m x ca. 3,00m

Bebaute Fläche : ca. 36,00m²

EG ca. 36,00m²

BGF : ca. 36,00m² Ansatz ca. 36,00m²
=====

Nebengebäude 2



Kurzcharakteristik : im Anschluss Nebengebäude 1 links

Wahrscheinlich ehem. Garage

Die Ermittlung der BGF / BRI wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen entsprechen nur tlw. den diesbezüglichen Bestimmungen (DIN 276,II.BV) und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundfläche : ca. 8,00m x ca. 5,00m

Bebaute Fläche : ca. 40,00m²

EG ca. 40,00m²

BGF : ca. 40,00m²
=====

Gesamt	Überschlag
Gebäude 1	ca. 36,00m ²
Gebäude 2	ca. 40,00m ²

Gesamt	ca. 76,00m ²
Ansatz	ca. 80,00m² x 150,00m² = 12000,00 €

Kosten Abbruch nach Bedingungen und Aufwand

Gewerbegebäude	100,00 € - 300,00 €
Im mittleren Preissegment	150,00 €

Umfasst	Voruntersuchung und Planung
	Entkernung und Entsorgung
	Abbrucharbeiten
	Bauschuttentsorgung
	Erdarbeiten

Außenanlagen

Gemäß Orientierungen der Literatur (u. a. Brachmann) liegen die Kosten für Außenanlagen in offener Bauweise zwischen 3 % - 10 %
in geschlossener Bauweise zwischen 3 % - 5 % der Herstellungskosten
abzüglich Alterswertminderung.

Die baulichen Außenanlagen bestehen aus einem geringen Hofanteil und Altanschlüssen Medien - abgeklemmt

Umfriedung durch Bebauung bzw. Mauer mit Metalltor (erheblich schadhaft, Risse).

Hof total verwildert, zugewachsen und zugemüllt, konnte nicht betreten werden.

Die Berechnung der Außenanlagen ist in der Sachwertberechnung enthalten.

Die üblichen Anpflanzungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bereits vom Bodenwert mit erfasst. Hier kein Ansatz

3. 3. Besondere Bauteile

keine

Abschließende Bemerkungen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Holzschädigungen / Befall nicht auszuschließen.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden und sprengen den Rahmen einer Grundstückswertermittlung. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Die Baubeschreibung im Gutachten ist vom Sachverständigen anhand der ihm gegebenen Erläuterungen und der von ihm vorgenommenen Ortsbesichtigungen nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes.

Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) vorgenommen wurden.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von event. vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

4. 0. Ermittlung des Verkehrswertes

§ 24 - 26	Ermittlung des Vergleichswertes
§ 13 - 17	Ermittlung des Bodenwert
§ 27 - 34	Ermittlung des Ertragswertes
§ 35 - 39	Ermittlung des Sachwerts

4. 1. Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten nach Immo Wert V21 § 13 - 17

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks. Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Veröffentlichung Bodenwerte aktuell (= fiktives Referenzgrundstück)

30,00 € Stand 01.01.2026

MI Mischgebiet

Kriterien Bauland ebf.

Geschlossen Zweigeschossig

Richtwertzone

Zone Tuchmacherstr. / August Bebel Straße

Richtwertgröße 500m²

Zone 03204058

Stand 2026

Zur Bodenwertermittlung erfolgt eine Anpassung Referenzgrundstück / Bewertungsgrundstück, soweit über Richtwertgrundstück vorgegeben

Dieses liegt in obiger Zonen und hat keine abweichende Änderungen z.B. Hinterland.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung :

Grundbuch von Calbe : Blatt 5561

Flst. 8232 : 328 m² x 30,00 € = 9840,00 €

Ansatz = 9800,00 €

Bodenwert (land value) = 9800,00 €
=====

Bewertung Basis Grundbuch.

4. 2. Das Vergleichswertverfahren § 24 - 26

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Zur Problematik Vergleichswertverfahren führt Sprengnetter aus :

" Für einen unmittelbaren bzw. mittelbaren Preisvergleich (Vergleichspreisverfahren bzw. Vergleichsfaktorverfahren) steht in der Regel kein repräsentativer Teilmarkt zur Verfügung. Daher liegt es nahe, die von der Rechtsprechung geprägten Grundsätze und die besonderen Umstände auf die bewährten Wertermittlungsansätze des Ertragswert - und Sachwertverfahrens anzuwenden und diese ggf. zu modifizieren. Daher entfällt die Anwendung des Vergleichswertverfahrens.

4. 3. Ertragswertverfahren § 27 - 34

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse.

für die Ermittlung des Ertragswerts sehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren

Objektart: Wohnhaus (MFH) Ablaufschema: Immo Wert V

01 Rohertrag aus Vermietung Wohnen

WF ca. 135m² € : kein Ansatz

02	Bewirtschaftungskosten	(§ 32)		
		Verwaltung	298,00 €	€ :
		Instandhaltung	11,70 €	€ :
		Mietausfall	2 %	€ :
	§ 19	25 %		€ :

03 Jahresreinertrag WF (§ 31) € : kein Ansatz

07 Stellplätze / Carport / Garagen € kein Ansatz

08 Bewirtschaftungskosten aus 04 10 % € :

09 Jahresreinertrag aus Vermietung € : entfällt

10 Jahresreinertrag Objekt € : kein Ansatz

10 Jahresreinertrag Objekt € :

11 Bodenertragsanteil (Reinertragssplitting) € :

12 Gebäudereinertrag € : kein Ansatz

13 Restnutzungsdauer / Liegenschaftszins J : 9 / 4,5 %

14 Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger) F : entfällt

15 Gebäudeertragswert € : keiner
Objekt zum Bewertungsstichtag nicht ertragsfähig

16 Bodenwert € : 9800,00

17 Vorläufiger Grundstücksertragswert € :

18 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)
Reparaturrückstau / Sanierung (alterswertgemindert) € :

19 Grundstücksertragswert € : 9800,00

Gerundeter Grundstücksertragswert € : 9800,00

=====

4. 3. 1. Miet - und Pachtverhältnisse

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus / mind.ZFH
o. Wohn und Geschäftshaus

Nutzung	Derzeit keine Vermietung / Nutzung möglich		
Leerstand	Sanierungsobjekt	Komplexer Sanierungsaufwand	
Orientierung		per 2026 € positiver Trend	
Mietniveaus Calbe	einfache Wohnlage	4,87 €	5,13 €
	Mittlere	5,53 €	6,07 €
	Gut	6,63 €	7,11 €
Baujahr	bis 1969	5,63 €	6,15 €
Größe	bis 40m ²	6,11 €	
	41 - 60m ²	5,53 €	
	61 - 90m ²	5,58 €	
	Über 90m ²	5,97 €	
Mietspiegel Calbe	2025	6,21 €	
Durchschnitt Calbe		6,17 €	

Info Mieten Schönebeck	2023	2024	2025
Einfach	5,12 €	5,57 €	5,72 €
Mittel	5,96 €	6,13 €	6,42 €
Gut	6,95 €	7,02 €	7,25 €
Baujahr bis 1969	6,05 €	6,22 €	6,51 €
Nach Größe 40m ²	6,32 €	6,74 €	6,95 €
60m ²	5,73 €	6,10 €	6,95 €
90m ²	6,02 €	6,15 €	6,31 €
Über 90m ²	5,93 €	6,51 €	6,45 €
Durchschnitt 6,33 €	niedrigster Preis	5,58 €	

Dabei ist zu bedenken, dass i. d. R. Garten, Schuppen, Garagen in diesen Preis mit
enthalten sind - keinerlei Mietspiegelbereich

und sich diese Mieten am Mietgefüge Wohnraum sehr wohl orientieren

Ohnehin kann man sich nur im vorsichtigen Wertrahmen orientieren.

Unter dem ortsüblich nachhaltig erzielbaren Ertrag versteht man, dass Einnahmen nicht
nur am Wertermittlungsstichtag, sondern insbesondere in der Zukunft - d.h. über den
Verlauf der Restnutzungsdauer - auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erzielbar sind.

Hieraus folgt, dass die für das Grundstück tatsächlich erzielten Mieten selbst dann nicht
ungeprüft als nachhaltig erzielbare Mieten in die Ermittlung des vorläufigen
Ertragswertes eingeführt werden dürfen, wenn ein langfristiger Mietvertrag bestünde.

Bei Geschäfts und Gewerberaum ist es die Marktmiete an der sich das vereinbarte
Entgelt zu orientieren hat und das nach § 138 BGB nicht zu einem auffälligen
Missverhältnis zur Leistung stehen oder gar sittenwidrig sein darf.

Eine nachhaltig erzielbare Miete ist demzufolge der am Wertermittlungsstichtag
Bezogen die langfristige Entwicklung berücksichtigender durchschnittlicher Ertrag

Es folgt : tatsächliche Miete noch

ortsübliche Vergleichsmiete auch nicht Marktmiete

Die nachhaltig erzielbare Miete ist zukunftsorientiert, aber unter
Beachtung der zurückliegenden Mietentwicklung.

Die marktübliche Miete bezeichnet die Miete, die zum Bewertungsstichtag für
vergleichbaren Wohn und Gewerberaum zu zahlen ist.

4. 3. 2. Der Liegenschaftszins § 21

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (spezieller Zinssatz Immobilien in Funktion Markanpassungsfaktor

Vierfamilienhaus / MFH 4,0 - 5,5 %

Büro / Geschäftshäuser 4,5 - 7,5 %

Sport und Freizeit 7,0 - 9,0 %

Liegenschaftszins Verfahren G u G 95

Verfahren Dr. Sommer & Partner

Wohnen

Baujahrsgruppe 2,0 % - 2,5 %

Sonst 3,00 % - 3,5 %

Lage

unteres Drittel

Angebot > Nachfrage

obere Grenze Bandbreite

niedriges Mietniveau

obere Bandbreite

Gemischt genutzt aber deutlich höher

4, 5 - 6,5 %

Ansatz MFH

Wohn und Geschäftshaus

4,5 %

4. 3. 3. Begründung des Ertragswertes

Die Begründung = Begründungspflicht des Ertragswertes im Gutachten ist ein ureigenes Element jeder Gutachtertätigkeit.

Orientierungen für die Bestimmung des Kapitalisierungszinses für das Reinertragsverfahren gibt die Fachliteratur. Der Liegenschaftszins von 4,50 % spiegelt das Objektrisiko wieder, wird vom Sachverständigen ausdrücklich im oberen Bereich angesetzt - um das Risiko zu würdigen.

Mieten / Kalkulation auf Basis der Üblichkeit entsprechend Qualität

Auf jedem Fall muss aber die kaufmännische Vorsicht im Mittelpunkt stehen.

Im Bewertungsfall keine Ertragsfähigkeit

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Stand 2021

Es ist auch zu beachten, dass die Versteigerung eines Grundstückes nach dem amtlichen Kommentar zur Wert V 88 in der Positivliste der außergewöhnlichen und besonderen Ereignisse aufgeführt ist und die Verkehrswerte im Regelfall nicht erreichbar sind.

4. 4. Wertminderung Altersminderungsfaktor (§ 38 Immo Wert V)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer :	60 - 80 Jahre	80 Jahre (§ 12 Abs. 1 Satz 1)
Baujahr :	unbekannt, vor 1900	
	Modernisierung keine / Kein Ansatz	

Die Ermittlung der wirtschaftliche Restnutzungsdauer erfolgt über eine
Modellkombination Punkte Modernisierungsgrad (Basis Anlage 6 SW - RL)

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz
Dacherneuerung incl. Verbesserung Wärmedämmung	4	0
Modernisierung Fenster / Außentüren	2	0
Modernisierung Leitungssysteme	2	0
Modernisierung Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung Außenwände	4	0
Modernisierung Bäder	2	0
Modernisierung Innenausbau z.B. Decken, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung Grundriss	2	0

Punktansatz	20	0
-------------	----	---

Entfällt Im Rahmen der Bedingungen Wertermittlung geht der Sachverständige von keinerlei Modernisierungsgrad aus (0 Punkte)

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre - Restnutzungsdauer 9	x 100
---------------------	--------------------------------	-------

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ansatz Alter	Ansatz 71 Jahre
--------------	-----------------

Ansatz Restnutzungsdauer ca. 9 Jahre

Nach § 6 Abs. 6 (Grundstücksmerkmale) versteht man unter der Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können...

Alterswertminderung :	88,75 %	linear	Ansatz 89 %
-----------------------	---------	--------	-------------

Hinweis : Nach § 23 ist in der Regel eine gleichmäßige = lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden in Anlehnung an die Wert R mit 3 % bis 10 % des Gebäudewertes unter Anrechnung der Alterswertminderung von durchschnittlich 90 % in Bezug auf das Alter des Objektes pauschaliert. Die Baunebenkosten sind in NHK mit eingearbeitet.

4. 7. Sachwertermittlung

Der SW eines Grundstückes ermittelt sich aus den §§ 35 bis 39 der Immo Wert V.
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baul. und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Objektart : Wohnhaus (MFH / ZFH) **Bewertungsstichtag :** 18.05.2026

Baupreisindex : 137,0

Ablaufschema : Immo Wert V

A Einstufung Gebäudestandard aus Standardstufe / Wägungsanteil

Typ . 2.32 Anlehnung in Standardstufe 1 / 2

	Wägungsanteil	Standardstufe
Außenwände	23 %	in 2
Dächer	15 %	2
Fenster / Türen	11 %	2
Innenwände / Türen	11 %	2
Deckenkonstruktionen	11 %	1
Fußböden	5 %	1
Sanitäreinrichtungen	9 %	1
Heizung	9 %	1
Sonstige techn. Ausstattung	6 %	2

100 %

610,00

B Bodenwert (§ 16) € : 9800,00

01 BGF m² : ca. 265

02 Kostenkennwerte / NHK (Basis 2010 / 100)
610,00 € m² x ca. 265m² BGF
Kostengruppe 300 und 400 DIN 276 incl. 700 für BNK € : 161650,00

03 Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex) F : 137,0

04 Herstellungskosten bauliche Anlage Bewertungsstichtag € : 221460,50

05 Wertminderung Altersminderungsfaktor § 38 89 % € : 197099,85

06 Sachwert bauliche Anlage € : 24360,65
Sachwert bauliche Anlage gerundet € : 24400,00

07 Sachwert sonstige Anlagen (besondere Bauteile) € :
Sachwert Außenanlagen
Kostenstelle 500 DIN 276 5 % € : k.A

08 Gebäudesachwerte Nebengebäude € : keine
Kosten Abbruch / Rückbau

09 (Vorläufiger) Sachwert des Grundstückes § 21 Abs. 1 € : 34200,00

09 (vorläufiger) Sachwert des Grundstücks € : 34200,00

10 Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Markt § 8

Allgemeine Marktanpassung Regionalfaktor 0,9 € : 30780,00

11 Marktanpassung besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG)

Wertminderung Baumängel / Bauschäden § 8 Abs. 3 € :

Wertminderung sonstige Wertminderungen Entsorgung € : 5000,00

2 % Wirtschaftliche Überalterung ~ € : 4400,00

Wertminderung Abbruch Nebengebäude € : 12000,00

12 (marktangepasster) Sachwert 9380,00 € € : 9400,00

=====

4. 7. 1. Begründung des Sachwertes

Die Begründung = Begründungspflicht d

es Sachwertes im Gutachten ist ein ureigenes Element jeder Gutachtertätigkeit.

Die Sachwertermittlung wurde nachvollziehbar gestaltet und die Quellen der Fachliteratur jeweils benannt. Außenanlagen und Baunebenkosten wurden ebenfalls angemessen berücksichtigt bzw. sind in die NHK eingearbeitet.

Per 18.10.2012 erfolgte die Bekanntmachung der Sachwertrichtlinie (SW - RL), einschließlich Normalherstellungskosten (NHK) 2010 im Bundesanzeiger, als Bestandteil Immowert V 21. Wertermittlungen auf Basis NHK 2000 (vormals 1995) bzw. gar auf Basis 1913 sind durch die neue Richtlinie abgelöst und nicht mehr anzuwenden / Index aktuell (Basis 2026 / 1.Quartal)

Regionalfaktoren als festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten am Grundstücksmarkt.

5. 0. Zusammenfassung und Ermittlung Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Areal von 328m² in einer kleinstädtischen, innerstädtischen Wohnung und Geschäftslage von Calbe (Saale)

Sanierungsgebiet Calbe Altstadt Mischgebiet

Wohngebäude in geschlossener Bebauung

Baujahr um 1900

Leerstand, unbewohnbar. Zur Zeit nicht ertragsfähig.

Wohnfläche / Nutzfläche ca. 135m² in Erdgeschoss und Obergeschoss

Zur komplexen Sanierung / Modernisierung sind Baumaßnahmen entsprechend Nutzungskonzeption alle Gewerke notwendig.

Bauzustandsstufe 5 / 6.

Bodenwertniveau 30,00 € Mischgebiet

Baupläne nicht vorhanden.

Hofgebäude / Nebengebäude kein Wert / Abbruch

Bewertung als Außenbesichtigung, auf Umstände, Risiken und Unwägbarkeiten wurde eingegangen.

Stichtag bezieht sich auf 18.05 2026.

"Nach § 3 der Immo Wert V sind Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse maßgeblich.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände .

Wertgutachten AZ . : 3 / 2 / 26

Seite 21

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen marktübliche Vergleichswerte, wie z.B. örtliche Bodenrichtwerte, aktuelle Liegenschaftszinsen und Abschreibungen herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst.

Ertragswert und Sachwert wurden ausdrücklich begründet.

Auswahl der Wertermittlungsverfahrens

Der Sachverständige hält in Übereinstimmung mit der anerkannten Bewertungstheorie - und Praxis daran fest, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Objekt handelt, bei dem auch der Ertrag im Vordergrund steht, hier aber keine Ertragsfähigkeit gegeben. Daher ist das bestimmende Wertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren.

Ertragswert (income value) :	= 20400,00 €
Sachwert (asset value) :	= 9400,00 €

Verkehrswert / Marktwert	= 9400,00 €
---------------------------------	--------------------

Unter Berücksichtigung aller erzielten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich für das bebaute Grundstück in 39240 Calbe, Tuchmacherstr. 8 einen Verkehrswert (Marktwert) von

9400,00 € in Worten neuntausendvierhundert Euro

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach besten Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und das ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz gegenüber dem Auftraggeber.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

Nerchau, den 22. 05. 2026

Peter Rauschenbach
Geprüfter Immobilienfachwirt

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Für verdeckte Mängel und Schäden übernehme ich keine Haftung.