

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 94,041/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundbesitz

in: **06886 Lutherstadt Wittenberg, Zimmermannstraße 13**

Art: **Eigentumswohnung WE Nr. 7**



Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29. Januar 2025

96.000,00 €

~ 1.159,00 €/m² Wohnfläche

(Zubehör n. § 97 BGB: nicht vorhanden)

Geschäfts-Nr.: 13 K 29/ 24
Wohnungs-GB von Wittenberg
Blatt 18967 lfd. Nr. 1 BV WE Nr. 7

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

Lagebezeichnung des Grundstücks/ des ME-Anteils am Grundstück.	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	vorhanden siehe Anschreiben zum Gutachten
WEG – Verwalter	siehe Anschreiben zum Gutachten
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	ME-Anteil an Grund und Boden sowie an Gebäude und bauliche Anlagen (siehe Punkte 2 und 3)
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	nicht vorhanden
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	nicht vorhanden
Zubehör gemäß § 97 BGB	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Baulasten, Bauordnungsbehördliche Auflagen, Baubehördliche Beschränkungen	keine
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	keine
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	keine
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	nicht vorhanden
Öffentliche Lasten nach § 127 BauGB	nicht vorhanden
Altlasten	nicht im Altlastenkataster geführt
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück bzw. um einen ME-Anteil am Grundstück.

Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwertanteil	5.900,00 € (Bodenrichtwert 82,00 €/m ²)
Vergleichswert	95.600,00 €
Ertragswert	90.300,00 €
Verkehrswert	96.000,00 €
ableitend aus dem Vergleichswert	1.159,00 €/m ² Wohnfläche

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	9
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation.....	10
2.9	Anmerkung	10
3	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	11
3.1	Gemeinschaftseigentum.....	11
3.1.1	Gebäudebeschreibung	11
3.1.2	Außenanlagen	13
3.1.3	Energieeffizienz.....	14
3.2	Sondereigentum WE Nr. 7.....	15
3.2.1	Ausstattung und Zustand.....	15
3.2.2	Wohnfläche.....	16
3.2.3	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswertes.....	17
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung.....	17
4.1.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.2	Vergleichswertermittlung	18
4.2.1	Eigenschaften und Einordnung der Vergleichsobjekte.....	18
4.2.2	Anpassung an das Bewertungsobjekt WE Nr. 7.....	20
4.2.3	Ermittlung des Vergleichswertes	20
4.2.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	21
4.3	Anteilige Bodenwertermittlung.....	22
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertableitung	23
4.4	Ertragswertermittlung	23
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	24
4.5	Verkehrswert und Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses.....	27
5	Grundlagen der Wertermittlung	29
6	Verzeichnis der Anlagen.....	30

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Wittenberg Blatt 18967 unter laufender Nr. 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäfts - Nr.: 13 K 29/24

Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) über den **94,041/ 1.000** Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss des Hauptgebäudes mit Kellerraum Nr. 7 und Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz Nr. P 7 auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in: **06886 Lutherstadt Wittenberg, Zimmermannstraße 13**

Wohnungsgrundbuch von:	Wittenberg	
Grundbuch-Blatt: ¹	18967	
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 1	
Gemarkung:	Wittenberg	
Flur:	54	
Flurstück:	136	
Eigentümer:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Auftraggeber:	Amtsgericht Wittenberg - Vollstreckungsgericht - Dessauer Straße 291, 06886 Luth. Wittenberg	
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes	
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ² :	29.01.2025	
Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung erfolgte am Mittwoch, den 29.01.2025. Die Beteiligten wurden durch die Sachverständige schriftlich und mit angemessener Frist über den Besichtigungstermin informiert. Der Zutritt wurde durch die Mieter gewährt.	
Teilnehmer:	für die Schuldner:	-----
	für die Gläubiger :	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	für die Sachverständige:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

¹ Ausdruck vom 06.12.2024 (nicht beglaubigt), letzte Änderung am 29.10.2024.

² Der Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht – gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) entspricht dem Qualitätsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Berechnung maßgebliche Grundstückszustand bezieht – gemäß § 2 Abs. 5 Nr.1 ImmoWertV2021).

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen, Recherchen im Rahmen und nach dem Ortstermin	
	Angaben und Unterlagen der Instituts-Zwangsverwalterin: <ul style="list-style-type: none"> - Mietvertrag WE Nr. 7 vom 24.03.2021 	
	Angaben und Unterlagen der WEG-Verwaltung: <ul style="list-style-type: none"> - Teilungserklärung - Wohnungsgrundriss und Wohnflächenaufstellung - Protokoll Eigentümerversammlung vom 10.10.2024 - Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024 - Energieausweis vom 22.01.2020 - Versicherungspolice 	
weitere Anfragen und Einsicht in ³ :	Liegenschaftskarte mit Berechtigung von Mehrausfertigungen, Liegenschaftsbuch für die Handakte Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	
	Stadtplan on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 03078494_RFALK	
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen Untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Wittenberg	
	denkmalrechtliche Gegebenheiten Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Wittenberg	
	Altlasten und naturschutzrechtliche Belange FD Umwelt und Abfallwirtschaft Landkreis Wittenberg	
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht Lutherstadt Wittenberg	
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	
	Grundbuch Amtsgericht Wittenberg	
	weitere Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 5

³ Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor.

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Makrolage:	im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	circa 87 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg
	circa 100 Kilometer südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin und circa 70 Kilometer nordnordöstlich von Leipzig
Verkehrsanbindung:	durch Bundesstraßen 2, 100 und 187
	nächste Autobahnanschlussstelle zur A 9, Berlin-Nürnberg: Auffahrt Coswig (Anhalt), ca. 15 km
	Eisenbahnknotenpunkt mit regionalen, IC- und ICE Anbindungen
	nächste interkontinentalen Flughäfen: Leipzig/Halle, ca. 82 km und Berlin-Brandenburg, ca. 115 km
Ort:	Kreisstadt und Mittelzentrum
	als historische Lutherstadt Ausgangspunkt der Reformation
	größter Industriestandort des Landkreises
	Leucorea als Standort der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
Einwohnerzahl:	ca. 47.200
Mikrolage:	nordöstlich des Zentrums
	ca. 1,2 km vom Stadtkern der Lutherstadt entfernt
Straßenart:	Wohn- und Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle fußläufig in der Nähe
	zum Hauptbahnhof ca. 15 Gehminuten
Versorgungsmöglichkeiten:	nächster Supermarkt ca. 700 m entfernt; Einzelgeschäfte umliegend
Einrichtungen des Gemeindebedarfs:	Kindergärten und Schulen sowie kulturelle, touristische, gastronomische und Einrichtungen der medizinischen Versorgung umliegend bzw. im Stadtgebiet ausreichend vorhanden
angrenzende Bebauung/ Nutzung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen: Mehrfamilienhäuser der Gründerzeitepoche
	gegenüber: Parkplatz Zimmermannstraße
	vereinzelt gemischte Nutzungen: Wohnen und Dienstleistung/ Praxisnutzungen; Grundschule; Krankenhaus Paul-Gerhardt-Stift
vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bebauung:	3-geschossig

Bebauungsdichte:	geschlossene Bauweise
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: offene PKW-Stellplätze für die Sondereigentume vorhanden
	zur Wohnung ist Stellplatz Nr. P 7 zugehörig
	im Straßenzug: ausreichend; Parkplatz gegenüber
Grünbereiche:	auf dem Grundstück: ohne
	in der näheren Umgebung: u.a. Parkanlage Schwanenteich, ca. 10 Gehminuten entfernt
Immissionen:	wurden nicht genannt und durch die Sachverständige im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt
Wohnlage:	noch gut (bezogen auf die gesamt-stadträumliche Lage)
Geschäftslage:	wird nicht untersucht

2.2 Gestalt und Form⁴

Straßenfront:	ca. 17 m
Mittlere Tiefe:	ca. 42 m
Grundstücksgröße:	764 m ²
Grundstücksform:	regelmäßig, Rechteckform

2.3 Beschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	eben
Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	Grenzbebauung jeweils dreiseitig durch das Bewertungsobjekt und durch 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

⁴ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

Baugrund, Grundwasser:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor).
	Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen: Das Auftreten von oberflächennahen Grundwasserständen ist zumindest zeitweise weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen.
Altlasten:	kein Eintrag im Altlastenkataster

2.4 Erschließungszustand

Straßenausbau:	Fahrbahn mit Asphaltdecke und Straßenborde; Gehwege mit Mosaikpflaster und Grünstreifen
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Ver- und Entsorgung:	Elektroanschluss für Licht- und Kraftstrom 230/400 V
	Wasser vom Netz, Regen- und Abwasser zum Netz
	Erdgasanschluss
	Telefon-, DSL-, Kabelfernsehanschluss

2.5 Privatrechtliche Situation

Bestandsverzeichnis ⁵ :	lfd. Nr. 1 der Eintragungen: 94,041/ 10.000 -stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum
	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blätter 18961 bis 18971) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Abteilung II:	lfd. Nr. 4 der Eintragungen: Zwangsverwaltungsvermerk (AG Wittenberg 13 L 8/16), eingetragen am 15.06.2016
	lfd. Nr. 5 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Wittenberg 13 K 29/24), eingetragen am 29.10.2024
Abteilung III:	Eintragungen vorhanden – ohne Einfluss auf den Verkehrswert

⁵ Eintragungen eines so genannten Herrschvermerks bzw. Rechte, die den Eigentümern des Grundbesitzes zustehen. Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Mietvertrag als obligatorisches Recht ⁶
	sonstige: ohne ⁷

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsrechtliche Belange:	Baulast i. S. von § 82 BauO LSA (belastend/ begünstigend): ohne
	Vorteile aus Baulastzusicherungen: ohne
	Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: keine
Denkmalschutz ⁸ :	ohne
Umlegungsverfahren ⁹ :	ohne Umlegungsvermerk in Abt. II
Besonderes Städtebaurecht ¹⁰ :	ohne
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen
Naturschutz ¹¹ :	im Naturpark „Fläming Sachsen-Anhalt“ - Schutzgebietsverordnung ist zu beachten
Flächennutzungsplan (FNP):	rechtswirksam seit 23.08.2023
	Darstellung: W (Wohnbaufläche)
Bebauungsplan (B-Plan):	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	nach § 34 BauGB – Einfügungsgebot im Innenbereich

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land ¹²
abgabenrechtlicher Zustand:	keine Abgabepflicht zum Stichtag

⁶ Siehe Punkt 4.4 und Anschreiben zum Gutachten.

⁷ 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.

⁸ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalsbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

⁹ Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

¹⁰ Sanierungs-/ Stadumbauegebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

¹¹ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

¹² Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	Mehrfamilienhaus mit Seitengebäude, in Wohnungseigentum aufgeteilt
	insgesamt 11 WE
Vermietungssituation:	Gesamtobjekt: 1 WE leer stehend; übrige Einheiten in Eigennutzung oder vermietet
	WE Nr. 7 im Hauptgebäude: vermietet ¹³

2.9 Anmerkung

Baugenehmigungen wurden nicht vorgelegt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Planungsunterlagen und gemäß Teilungserklärung konnte für die WE Nr. 7 und Teile des Gemeinschaftseigentums geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

¹³ Siehe Punkt 4.4 und Anschreiben zum Gutachten.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile, Baujahr, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen beruhen auf vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Beteiligten sowie auf eigenen 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.

Von außen wurde das Gesamtobjekt besichtigt. Der Zugang war in das Torhaus, das Treppenhaus und den Keller sowie in die WE Nr. 7 möglich.

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

3.1 Gemeinschaftseigentum

3.1.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung der Gebäude:	Mehrfamilienhaus mit Torhaus und Seitengebäude, insgesamt 11 WE	
	Mehrfamilienhaus: 3 Vollgeschosse, Dachgeschossausbau, Vollkeller, 9 WE, Zweispänner in EG – 2. OG, Dreispänner im DG	
	Seitengebäude: 2 Vollgeschosse, Flachdach, ohne Keller, 2 WE als Maisonette-Wohnungen im Anschluss zum Hauptgebäude als Zwischenbau mit 3 Vollgeschossen, Flachdach, Keller	
Baujahr:	1920	
Modernisierungen, Instandsetzungen:	um 1996	<ul style="list-style-type: none"> - Fenster, Eingangs-, Innentüren - Renovierung Treppen- und Torhaus - Installationen (Heizung, Elektro, Sanitär) - Dacheindeckungen, vermutlich einschl. Wärmedämmung, Dachentwässerungen - vermutlich Dachgeschossausbau einschl. Dachgauben - Fassaden, zur Hinterfront einschl. Wärmedämmung
	bis Stichtag	fortlaufende Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung
Instandhaltungsrücklage:	31.12.2024	105.900,37 €

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton	
Umfassungswände:	38 cm strk. Mauerwerk; zur Hinterfront zuzügl. Außenwanddämmung, insgesamt 55 cm strk.	
Innenwände:	11,5 - 38 cm strk. Mauerwerk und z.T. Gipskartonständertrennwände	
Geschossdecken:	KG, Torhaus	Massivdecken
	EG – DG	Holzbalkendecken
Treppen:	EG – DG	2- und 3-läufige Holztreppe (Altbestand), Zwischenpodeste, Holzgeländer
	außen	zum KG: massive Außentreppe an der Hinterfront
Dachformen/ -konstruktion:	Hauptgebäude: Satteldach in Holzkonstruktion; mit Dachgauben und Giebelerker	
	Seitengebäude: Flachdach als Pultdach in Holzkonstruktion	
Dacheindeckungen:	Hauptgebäude: Beton- oder Tondachziegel; Gauben mit Schindeleindeckung	
	Seitengebäude: Bitumendachbahnen	
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zink	
Blitzschutz:	vermutlich	vorhanden
Fassaden:	Straßenfront Hauptgebäude: Klinker- und Putzfassade mit baujahrestypischer Gestaltung/ Fassadengliederung	
	Hinterfront Hauptgebäude, Seitengebäude: Putzfassaden	
Hauseingänge:	Hauptgebäude: zum Torhaus 2-flügliges Holztor mit Oberlicht	
	Seitengebäude: zu den WE 3 und 6 jeweils Kunststofftüren	
Innentüren:	KG	Holz-/ Holzbrettertüren
Fenster:	TRH	Kunststoff, Wärmedämmverglasung
		im DG als Oberlicht
Innenansichten:	KG	Mauerwerk, unverputzt, mit Anstrich
	TRH	Rauputz mit Anstrich
Fußböden:	KG	Ziegelsteinflachschicht
	Torhaus	Betonestrich
Elektroinstallation:	Unterputzleitungen, im KG als Feuchtrauminstallationen, mittlere Ausstattung	
Heizungsversorgung:	Zentralheizung auf Erdgasbasis; Baujahr 1996	
Warmwasserversorgung:	dezentral	
alternative Energiequelle:	ohne	

Besondere bzw. technische Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Türöffner, Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlagen	
Zubehör nach § 97 BGB:	ohne	
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	ohne	
Gemeinschaftsräume:	KG	Fahrradraum
Nebengebäude im Gemeinschaftseigentum:	ohne	

Zustand des Gemeinschaftseigentums¹⁴

Beeinträchtigungen ¹⁵ :	Ausstattung und Ausbau aus 1996 nicht zeitgemäß
	energetische Qualität noch unzureichend
	Torhaus: Zufahrtsbreite mit 2,20 m stark eingeschränkt; Betonestrich mit Rissbildungen
	KG: Feuchtigkeitsschäden an den Wänden; Fußböden schadhafte; brandschutztechnische Ertüchtigung des Heizungsraums erforderlich (ohne Brandschutztür etc.)
	Fassade frontseitig: Putzrisse und -abplatzungen
	gemäß Protokoll Eigentümerversammlung vom 10.10.2024 stehen folgende Maßnahmen an: Fassadensanierung (ggf. einschl. Instandsetzung Wetterschenkel der Fenster), Heizungsreparatur oder Erneuerung der Heizungsanlage (in Prüfung)

Baulicher Zustand:	mittel
--------------------	---------------

3.1.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Befestigungen:	Zuwegungen und Zufahrt, PKW-Stellplätze: Betonpflaster
Zustand der Gesamtanlage:	normal
	ohne Anziehungspunkte/ Freisitzflächen für die Bewohner

¹⁴ Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage zum Gutachten) verwiesen.

¹⁵ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.3 Energieeffizienz

1. Allgemeines

Die Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden im Rahmen der Verkehrswertermittlung gewinnt für den wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer immer mehr an Bedeutung, denn er fordert zum einen mehr Sicherheit vor ungewissen Energiepreisen. Zum anderen wächst vor dem Gesichtspunkt von Klimawandel und globaler Erwärmung das „ökologische Gewissen“ des Einzelnen. Die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV 2021 erfasst unter § 2 Abs.3 Satz 10.d die energetischen Eigenschaften des Gebäudes als „weiteres Grundstücksmerkmal“, welches bei der Wertermittlung Beachtung finden soll.

2. Vorschriften, Rechtsgrundlagen

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

3. Objektspezifische Daten zur Energieeffizienz des Bewertungsobjektes

Es liegt der Energieverbrauchsausweis vom 22.01.2020 vor. Der End-Energieverbrauch wird mit 79,1 kWh/(m²a) ermittelt; dies entspricht Klasse C.

Hinweis: Der Energieausweis wurde nach Maßgaben der EnEV 2013 erstellt. Es wird eine Überprüfung nach GEG bzw. die Erstellung eines aktuellen Energieausweises empfohlen. Für den Bestand kann eingeschätzt werden, dass die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 hinsichtlich der thermischen Gebäudehülle und der Heizungsanlage noch nicht erfüllt werden. Alternative Energiequellen sind nicht vorgesehen.

4. Markteinfluss

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend den Immobilienmarkt. Laut einer Analyse des Immobilien-spezialisten Jones Lang LaSalle (JLL) sowie Daten des Immobilienportals Immoscout24 nehmen die Preisabschläge für energetisch schlechter ausgestattete Gebäude spürbar zu. Die Preisdifferenz beträgt laut JLL bei den Kaufpreisen je nach Energieklasse zwischen 12 und 30 Prozent. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer stieg der Preisabschlag für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar auf fast 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt. Auch Mieter reagieren angesichts der höheren Kosten für den Energieverbrauch sensibler auf die Energieeinstufungen der Gebäude: Bei Einheiten mit hohem Energieverbrauch sind die Nettokalmieten im Schnitt 4 bis 7 Prozent niedriger als bei sehr energieeffizienten Einheiten.

3.2 Sondereigentum WE Nr. 7

3.2.1 Ausstattung und Zustand

Instandsetzungen/ Modernisierungen:	Innenausbau insgesamt und analog Punkt 3.1.1
Fußböden:	Flur, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer: Laminat
	Küche, Bad: Bodenfliesen
Eingangstür:	Futtertür mit Vollblatt, Türspion, 1- fache Verriegelung
Zimmertüren:	Futtertüren mit Vollblatt
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, ohne Rollläden
Innenansichten (Wände/ Decken):	überwiegend Tapete
	Bad: Wandfliesen (raumhoch)
	Küche: Fliesenspiegel im Bereich Anschlüsse
Elektroinstallation:	Unterputzleitungen, mittlere Ausstattung
Sanitäre Installation:	Kalt- und Warmwasseranschluss
	Bad: Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
	Küche: Anschlüsse Spüle, Geschirrspüler
Heizung / Warmwasserversorgung ¹⁶ :	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
	dezentrale Warmwasserversorgung über ELT-Durchlauferhitzer
	Abrechnung über separate Zähler je Einheit
Küchenausstattung:	Küchenelemente – im Mietereigentum (ohne Einbauküche)
Besondere Bauteile:	ohne
Besondere Einrichtungen:	Gegensprechanlage mit Türöffner
Zubehör nach § 97 BGB:	ohne
Keller:	Wirtschaftsraum Nr. 7 mit 5,431 m ²
Beeinträchtigungen ¹⁷ :	Ausstattung teilweise nicht zeitgemäß
	leichte Gebrauchs- und Abnutzungsspuren
Baulicher Zustand:	mittel
Wohnwert:	mittel
	Wohnwertminderungen: Grundrisslösung veraltet; Bewegungsflächen im Bad eingeschränkt; ohne Balkon

¹⁶ Siehe Punkte 3.1.1 und 3.1.3.

¹⁷ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2.2 Wohnfläche

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung:	82,795 m ²
Wohnfläche gemäß Mietvertrag:	ca. 78 m ²
Hinweis: Gemäß Zwangsverwaltung ist die Wohnfläche der Teilungserklärung maßgeblich. Daher wird diese der nachfolgenden Berechnung zu Grunde gelegt. Die Abweichung beträgt < 10 % und bewegt sich damit im Toleranzbereich.	
Wohnräume gemäß Teilungserklärung:	3-Zimmer-Wohnung
	Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Küche, Abstellraum
	Grundriss und Raumgrößen siehe Anlage 3

3.2.3 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Nebengebäude (in den Sondereigentumen)	keine
Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes)	an Kfz-Abstellplatz Nr. P 7
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung)	keine
ME-Anteil gemäß Bewilligung vom 01.02.1996 – eingetragen am 02.09.1996 für Wohnungsgrundbuch von Wittenberg Blatt 18967	ME = 94,041/ 1.000
Instandhaltungsrücklage	9.958,98 € zum 31.12.2024

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert über den **94,041/ 1.000** Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss des Hauptgebäudes mit Kellerraum Nr. 7 und Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz Nr. P 7 auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in 06886 Lutherstadt Wittenberg, Zimmermannstraße 13 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.01.2025 ermittelt.

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.¹⁸

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

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

¹⁸ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

4.2 Vergleichswertermittlung

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

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

4.2.1 Eigenschaften und Einordnung der Vergleichsobjekte

Art des Sondereigentums	Wohnungen im Weiterverkauf (Mehrfamilienhaus)
Baujahr	entsprechend dem Bewertungsobjekt (1900 - 1929)
Vertragsdatum*	12.2019 bis 11.2021
Gemeinde/ Lage	Stadtgebiet von Wittenberg
Bodenrichtwertzone	70,00 €/m ² bis 100,00 €/m ² ; jeweils erschließungsbeitragsfrei
Wohnfläche	55,00 m ² bis 95,00 m ²
Geschosslage	EG bis DG
Ausstattung	nicht belegt
Stellplatz	vorhanden oder nicht vorhanden
Besonderheiten	keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse ohne weitere Wert beeinflussende Umstände rechtlicher oder tatsächlicher Natur

*Hinweis zum Vertragsdatum:

Die im Gutachten zu Grunde gelegten Kauffälle konzentrieren sich auf die Jahre 2019 bis 2021. Zwar liegen dem Gutachterausschuss ebenfalls stichtagsnähere Kaufpreise vor. Diese können jedoch nicht zu einer plausiblen Vergleichswertermittlung herangezogen werden, da sie bezüglich der Objektart, dem Baujahr und insbesondere infolge ihrer großen wertmäßigen Streuung nicht unmittelbar miteinander vergleichbar sind. Gemäß Auskunft der Geschäftsstelle Dessau-Roßlau liegen keine fundierten Begründungen für die starken Schwankungen vor.

Die langfristigen Auswertungen zeigen, dass das Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag als Zeitpunkt nach der Abschwächung der Immobilienpreise in etwa dem Preisniveau der Jahre 2019 bis 2020 als Zeitraum vor dem deutlichen Anstieg der Immobilienpreise entspricht. Weitere Anpassungen an die allgemeinen Wertverhältnisse werden nachfolgend über die Anwendung des Immobilienpreisindex vorgenommen.

Vergleichsobjekt	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m² WF	ME-Anteil 1/10.000	Wohnfläche m²	Faktor	Etage	Faktor	Baujahr	Faktor	BRW-Niveau €/m²	Faktor	Datum des Vertrages	Immobilienpreisindex ²⁾
1	85.000,00	966,00	1.342	88,00	0,96	DG	0,976	1900	1,00	80,00	1,00	12.2019	158,3
2	65.100,00	1.086,00	780	60,00	1,02	EG	0,960	1905	1,00	80,00	1,00	11.2020	171,1
3	84.900,00	1.088,00	1.016	78,00	0,98	DG	0,976	1905	1,00	80,00	1,00	11.2020	171,1
4	71.000,00	1.092,00	694	65,00	1,01	1. OG	1,000	1920	1,00	75,00	1,00	11.2020	171,1
5	55.000,00	902,00	926	61,00	1,02	DG	0,976	1906	1,00	80,00	1,00	12.2020	171,1
6	68.800,00	1.110,00	806	62,00	1,02	EG	0,960	1905	1,00	100,00	1,05	01.2021	176,3
7	70.800,00	1.026,00	827	69,00	1,00	1. OG	1,000	1905	1,00	100,00	1,05	01.2021	176,3
8	105.300,00	1.108,00	1.234	95,00	0,95	DG	0,976	1905	1,00	100,00	1,05	01.2021	176,3
9	65.000,00	1.182,00	1.343	55,00	1,03	EG	0,960	1920	1,00	85,00	1,00	03.2021	176,3
10	123.000,00	1.337,00	1.090	92,00	0,96	3. OG	1,000	1929	1,00	70,00	1,00	07.2021	187,9
11	72.000,00	1.125,00	827	64,00	1,02	2. OG	1,000	1905	1,00	100,00	1,05	11.2021	192,4
12	100.000,00	1.351,00	590	74,00	1,01	1. OG	1,000	1902	1,00	100,00	1,05	11.2021	192,4
WE 7				82.795	0,98	2. OG	1,000	1920	1,00	82,00	1,00	01.2025	188,4

¹⁾ Stellplatzanteil: Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung gehört zu den Kauffällen 1 und 10 ein PKW-Stellplatz. Diese erweisen sich im Hinblick auf die Einzeleinfälle als nicht Wert erhöhend und werden daher aus der Selektion bereits vorab eliminiert. Zudem ist nicht bekannt, ob die Angabe des Stellplatzanteils je Kauffall vollständig ist.

²⁾ vdp Immobilienpreisindex Q4.2019 – Q4.2024.
Quelle: <https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/publikationen/immobilienpreisindex/>

4.2.2 Anpassung an das Bewertungsobjekt WE Nr. 7

Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Etage	Baujahr	BRW	zeitliche Anpassung (Index)	Vergleichs- kaufpreis
	€	m ²					€/m ² WF
1	85.000,00	86.770,83	88.904,54	88.904,54	88.904,54	105.809,32	1.202,38
2	65.100,00	62.547,06	65.153,19	65.153,19	65.153,19	71.740,86	1.195,68
3	84.900,00	84.900,00	86.987,70	86.987,70	86.987,70	95.783,07	1.227,99
4	71.000,00	68.891,09	68.891,09	68.891,09	68.891,09	75.856,70	1.167,03
5	55.000,00	52.843,14	54.142,56	54.142,56	54.142,56	59.616,94	977,33
6	68.800,00	66.101,96	68.856,21	68.856,21	65.577,34	70.078,11	1.130,29
7	70.800,00	69.384,00	69.384,00	69.384,00	66.080,00	70.615,27	1.023,41
8	105.300,00	108.625,26	111.296,38	111.296,38	105.996,55	113.271,41	1.192,33
9	65.000,00	62.146,34	64.735,77	64.735,77	64.735,77	69.178,78	1.257,80
10	123.000,00	125.562,50	125.562,50	125.562,50	125.562,50	125.896,62	1.368,44
11	72.000,00	69.176,47	69.176,47	69.721,17	66.401,11	65.020,63	1.015,95
12	100.000,00	97.029,70	97.029,70	97.947,97	93.283,78	91.344,40	1.234,38

arithmetisches Mittel	1.166,08
Ausschlussgrenzen ± 30 %	816,26 1.515,91
arithmetisches Mittel (Ausreißer-Ausschluss nicht erforderlich)	1.166,08
relativer Vergleichswert (€/m² WF) rd.	1.166,00

4.2.3 Ermittlung des Vergleichswertes

relativer Vergleichswert	=	1.166,00 €/m ²
Wohnfläche	x	82,795 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	96.538,97 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ^{A)}	-	982,73 €
Vergleichswert	=	95.556,24 €
	rd.	95.600,00 €

4.2.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

A. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Merkmale des Objekts sind korrigierend einzubeziehen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.¹⁹

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
1. Unterhaltungsbesonderheiten Gemeinschafts- und Sondereigentum	0,00 € (-)
2. Instandhaltungsrücklage	0,00 € (+)
3. Mietabweichung	982,73 € (-)
Summe	982,73 € (-)

1. Unterhaltungsbesonderheiten Gemeinschafts- und Sondereigentum

Unter Punkt 3 wurden die Beeinträchtigungen an Gemeinschafts- und Sondereigentum dargestellt. Es wurde darauf verwiesen, dass mittelfristig eine energetische Sanierung der Gebäudehülle und die Schaffung eines aktuellen Ausstattungsstandards für das Wohnungseigentum erforderlich sind. Zudem steht die Fassadensanierung an. Eine Kostenaufstellung hierfür liegt nicht vor, der Umfang der ggf. erforderlichen Maßnahmen ist nicht bekannt. Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Altanlage. Hier ist seitens der Eigentümergemeinschaft zu entscheiden, ob kurzfristig die Reparatur vorgenommen oder eine neue, energieeffiziente Anlage errichtet wird.

Insgesamt wird auf einen Wertmindernden Ansatz von Investitionen am Gemeinschafts- und Sondereigentum im Wertermittlungsmodell verzichtet. Dieser erweist sich als nicht marktgerecht und wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht anerkannt – wie die unter Punkt 4.2.1 aufgeführten, für vergleichbare Objekte erzielten Kaufpreise zeigen. Deren Wertmaßstab entspricht bereits annähernd dem vorläufigen Vergleichswert des Bewertungsobjektes.

Die Gebrauchstauglichkeit und weitere Vermietbarkeit der Immobilie ist durch die genannten Beeinträchtigungen zunächst nicht gemindert. Zudem beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft aktuell auf 105.900,37 € und ist somit vermutlich ausreichend für die notwendigen und konkret geplanten Maßnahmen.

2. Instandhaltungsrücklage

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

¹⁹ Vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV 2021.

3. Mietabweichung

Gemäß § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren in allen Verfahren identisch anzusetzen. Zudem wird der Marktteilnehmer als Wertminderung geltend machen, dass die tatsächlich gezahlte Miete nicht der marktüblich erzielbaren entspricht. Weitere Ausführungen sind der Ertragswertermittlung unter Punkt 4.4 zu entnehmen.

tatsächliche Miete €/Monat	430,00	x	12	=	5.160,00	€/a
marktüblich erzielbare Miete €/Monat (siehe Punkt 4.4)	514,35	x	12	=	6.172,21	€/a
Differenz				=	1.012,21	€/a (-)
Barwertfaktor - 1 Jahr; 3 %				x	0,9709	
Barwert der Mietdifferenz				=	982,73	€ (-)

4.3 Anteilige Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.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	=	82,00 €/m²
Richtwertstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (Allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - III
Grundstücksgröße	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsobjektes

Wertermittlungsstichtag	=	29.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (Allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - III
Grundstücksgröße	=	764 m ²

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

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertableitung

Die Anpassung erfolgt stichtaggenau. Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.²¹ Maßgebliche Veränderungen sind seit dem Richtwertstichtag 01.01.2024 nicht eingetreten. Im Hinblick auf die allgemeine Stagnation der Marktaktivität ist eine Wertveränderung nicht angezeigt, so dass hier auf die Anpassung verzichtet werden kann. Gleiches gilt für die weiteren Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, welche annähernd mit dem Durchschnittsgrundstück übereinstimmen.

relativer Bodenwert	=	82,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	764,00 m ²
Gesamtbodenwert	=	62.648,00 €
ME-Anteil	x	94,041/ 1.000
Bodenwertanteil des Sondereigentums WE Nr. 7	=	5.891,48 €
	rd.	5.900,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

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

tatsächliche Miete

Die Wohneinheit ist zum Wertermittlungsstichtag und gemäß Mietvertrag aus dem Jahr 2021 zu einem monatlichen Mietzins von 430,00 € vermietet. Enthalten ist der Stellplatz. Die Netto-Kalt-Miete beträgt (einschließlich Stellplatzanteil) 5,19 €/m². Eliminiert man den Stellplatzanteil mit einer marktüblichen Miete von etwa 30 €/ Monat beträgt der Mietzins für die Wohnung 4,83 €/m². Daher entspricht die tatsächlich gezahlte Miete nicht der am Standort und zum Wertermittlungsstichtag erzielbaren. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt.²³ Der Einfluss der Mietabweichung wird als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ berücksichtigt.

marktüblich erzielbare Miete ^{B)}

Mieteinheit	Lage	Fläche/ Stück (m ²)/ (Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)/ (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
WE Nr. 7	2. OG Hauptgebäude	82,795	5,85	484,35	5.812,21
Stellplatz Nr. P 7	außen	1	30,00	30,00	360,00
Summe				514,35	6.172,21

²¹ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

²² Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Ertragswertermittlung siehe Punkt 4.4.1 B) bis E).

²³ Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Rohrertrag ^{B)}		6.172,21 €
Bewirtschaftungskosten ^{C)}	–	1.641,00 €
jährlicher Reinertrag	=	4.531,21 €
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils (3,00 % von 5.900,00 €)	–	177,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.354,21 €
Barwertfaktor ²⁴		
bei $p = 3,00\%$ Liegenschaftszinssatz ^{D)}	×	19,60
und $n = 30$ Jahren Restnutzungsdauer ^{E)}		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	85.344,42 €
Bodenwertanteil	+	5.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	91.244,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{A)}	-	982,73 €
Ertragswert	=	90.261,69 €
	rd.	90.300,00 €

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

B. marktüblich erzielbare Erträge/ Rohrertrag²⁵

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

Aktuelle Auswertungen von Mietpreisen für Wohnungen und PKW-Stellplätze

Quelle	Objekt-/ Standortmerkmale	Mieten
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023	Mittelzentrum, Landkreis Wittenberg Baujahr < 1948, mittlerer Wohnwert	4,50 – 6,50 €/m ²
	Mittelzentrum, Landkreis Wittenberg offener PKW-Stellplatz	25,00 – 40,00 €
IVD Mitte-Ost e.V.: IVD Immobilienpreisspiegel 2024, Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt	Bestandswohnung in vergleichbarer Lage, mittlerer Wohnwert	4,50 – 7,00 €/m ²
örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft → Angebotspreise!	Mittelzentrum, Landkreis Wittenberg Baujahr < 1948, mittlerer Wohnwert	5,80 – 7,70 €/m ²
	Stadtgebiet Wittenberg Qu. IV/ 2024	Ø 6,52 €/m ²

²⁴ Gemäß § 34 Abs.1 und 2 ImmoWertV 2021.

²⁵ Vgl. § 31 Abs. 1, 2 ImmoWertV 2021.

Bezüglich des Mietniveaus erreicht der Mikrostandort bislang nicht den Durchschnitt im Stadtgebiet. Mit der angesetzten marktüblich erzielbaren Miete ist das Mieterhöhungspotenzial bezüglich der Nachfragerstruktur am Standort, der gesetzlichen Möglichkeiten und zum Ist-Sanierungszustand am Wertermittlungsstichtag dennoch zunächst ausgeschöpft. Die Auswertungen oben zeigen, dass im weiteren Verlauf rechtlich und nach einer erneuten (und energetischen) Modernisierung Ertragssteigerungen durchaus möglich sind.

C. Bewirtschaftungskosten

Es sind die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen vom Rohertrag in Abzug zu bringen.²⁶ Es sind die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.²⁷

Verwaltungskosten (inkl. Stellplatz)					
1	ETW	400,00	€	400,00	€
Instandhaltungskosten (inkl. Stellplatz)					
82,795	m ² WF	13,50	€/m ²	1.117,73	€
Mietausfallwagnis					
2	% von	6.172,21	€	123,44	€
Bewirtschaftungskosten insgesamt				1.641,18	€/a
rd. (27 % vom Rohertrag)				1.641,00	€/a

D. Liegenschaftszinssatz²⁸

Der Liegenschaftszinssatz gilt als der Zinssatz, mit dem das im Verkehrswert von Grundstücken gebundene Kapital marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt die Erwartungen des Marktteilnehmers an die allgemeine Entwicklung der Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider und ist dem Standort der Immobilie, der Objektart sowie der wirtschaftlichen Situation entsprechend angemessen und nutzungstypisch anzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist umso niedriger, je sicherer die Ertragserwartungen sind. Er wird umso höher, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen am Standort wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt nicht veröffentlicht. Gemäß Grundstücksmarktbericht liegt der Liegenschaftszinssatz in der Region bei - 0,2 bis 8,8 %, wobei sich dieser auf Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil < 20 % bezieht und daher auch für die zu bewertende Objektart grundsätzlich anwendbar ist. Zu beachten ist, dass Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Allgemeinen niedriger anzusetzen sind.

²⁶ Vgl. § 32 ImmoWertV 2021.

²⁷ 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.

²⁸ Vgl. § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021 und aktualisiert zum 01.01.2023.

Gemäß Auswertungen des IVD bewegen sich bundesweite Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zwischen 1,5 bis 4,5 %. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wurde für das Mittelzentrum Wittenberg mit 3,0 % angegeben.

Die Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von **3,0 %** erfolgt für das Bewertungsobjekt unter Beachtung der maßgeblichen Einflussfaktoren Objektart, Lage, Mietniveau, Gebäudekonzept und Restnutzungsdauer.

D. Gesamt- und Restnutzungsdauer²⁹

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.³⁰ Das Gebäude wurde im Jahr 1920 errichtet; die um das Jahr 1996 erfolgte Grundsanierung liegt zum Wertermittlungsstichtag etwa 29 Jahre zurück. Werthaltige Modernisierungsmaßnahmen wurden seitdem nicht durchgeführt. Es wurde beschrieben, dass zur Ausschöpfung des am Standort bestehenden Mieterhöhungspotenzials, zur Verbesserung des Gebrauchswertes und zur nachhaltigen Platzierung der Immobilie am Vermietungsmarkt vor allem Investitionen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität und zur Schaffung einer zeitgemäßen Ausstattung 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 nicht geltend gemacht. Daher ist eine Begrenzung der Restnutzungsdauer auf 30 Jahre angemessen. Beachtet wird damit der Grundsatz der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (Mietansatz im Ist-Zustand → keine Investitionen → begrenzte RND). Es wird außerdem dem Modell zur „modifizierten Restnutzungsdauer“ gemäß Anlage 4 SW-RL gefolgt. Zu beachten ist, dass es sich um Modellgrößen der Wertermittlung handelt und reale Lebenszyklen durchaus abweichen.

²⁹ Vgl. § 4 Abs. 2, 3 und § 38 ImmoWertV 2021.

³⁰ Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV2021.

4.5 Verkehrswert und Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von 95.600,00 €** abgeleitet.³¹

Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wurde durch die Ertragswertermittlung plausibilisiert. Der Rohertragsfaktor – Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete – beträgt für das Bewertungsobjekt 14,8 und liegt damit im Durchschnitt der im Regionalbereich des Landes Sachsen-Anhalt abgeleiteten Faktoren von 6,6 bis 26,9 (Ø 14,1). Das Wertermittlungsergebnis ist somit plausibel.

Der **Verkehrswert** des 94,041/ 1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss des Hauptgebäudes mit Kellerraum Nr. 7 und Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz Nr. P 7 auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in 06886 Lutherstadt Wittenberg, Zimmermannstraße 13

Wohnungsrundbuch	Blatt	lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück
von Wittenberg	18967	1	Wittenberg	54	136

wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.01.2025 mit rd.

96.000,00 €

in Worten: sechshundneunzigtausend Euro

(~ 1.159,00 €/m² Wohnfläche)

ermittelt.

³¹ Vgl. § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV 2021

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz usw. vorgenommen. Ebenfalls sind keine Untersuchungen zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie in Bezug auf Schadstoffbelastungen aus dem Einsatz von Asbest, Formaldehyd usw. erfolgt. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Baugrundgutachten. Diesbezüglich wurden keine Überprüfungen hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Standfestigkeit und Altlasten vorgenommen.

Ich versichere, dass die im vorliegenden Gutachten verarbeiteten personenbezogenen Daten ausschließlich zum Zweck dieses Gutachtens verwendet werden. Nach Erfüllung des Gutachtenauftrages bzw. nach Beendigung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten werden die personenbezogenen Daten vollumfassend gelöscht. Zur Wahrung der Vertraulichkeit werden die personenbezogenen Daten weder während der Verarbeitung noch während des gesetzlichen Aufbewahrungszeitraums an Dritte mitgeteilt oder zugänglich gemacht.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 07.03.2025

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Urheberschutz gilt für das Gutachten in Papierform und in digitaler Form. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Grundlagen der Wertermittlung

Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2020 (BGBl. I S. 540)
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Nr. 37 vom 13.08.2020 Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze am 1. November 2020 in Kraft; 1. Änderung am 1. Januar 2023
ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr.44); in Kraft getreten am 01.01.2022 i.V.m Übergangsfrist bis 31.12.2024
WertR (WertR 2006): Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAAnz Nr. 121 S. 4798)
WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist.
WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Fachliteratur zur Immobilienbewertung, Monografien, Periodika, Sonstige

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

Marktdaten und Recherchen

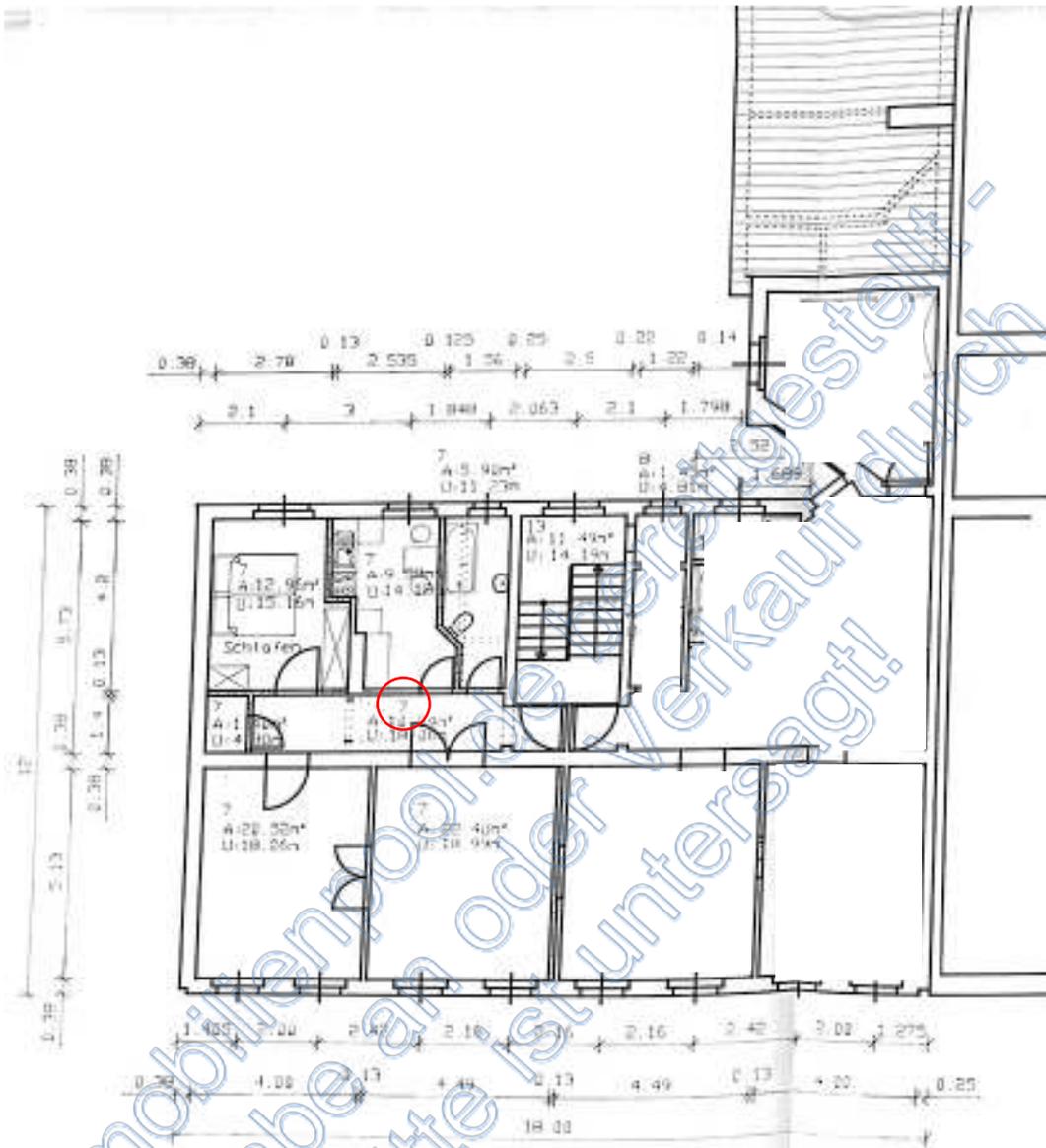
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2023; Vorabveröffentlichung vom 22.01.2025 wertermittlungsrelevanter Daten aus den Berichtsjahren 2023/ 2024; Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024; Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau 2024
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt.
Kaufpreisrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Wohnungsgrundriss und Wohnfläche
- Anlage 4: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Fotodokumentation

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

Anlage 3: Wohnungsgrundriss und Wohnfläche



Wohnungsgrundriss – WE Nr. 7
(Abdruck im Gutachten ohne Maßstab)

Raum-Nr.	Nutzung	Fläche in m²	Umfang in m
Wohnung 7			
7	Flur	A: 10,07m²	U: 19,06m
7	Wohnen	A: 20,39m²	U: 18,99m
7	Kind 1	A: 20,52m²	U: 18,26m
7	Schlafen	A: 12,96m²	U: 15,16m
7	Küche	A: 9,57m²	U: 14,18m
7	Bad/WC	A: 5,90m²	U: 11,99m
7	Abstell	A: 1,40m²	U: 4,80m
		A gesamt: 80,79m²	

Wohnflächenaufstellung – WE Nr. 7

Anlage 6: Fotodokumentation

Lage des Gemeinschaftseigentums
im Straßenzug



Vorderfront des Mehrfamilienhauses
und Lage der WE Nr. 7 im 2. OG



Putzschäden an der
straßenseitigen Fassade



Torhaus mit Zufahrt zu den
PKW-Stellplätzen



Hinterfront des Mehrfamilienhauses
und Lage der WE Nr. 7 im 2. OG;
links im Bild das Seitengebäude
mit zwei weiteren WE



Parkplatz



Kelleraußenzugang



Fahrradraum
mit Feuchtigkeitsschäden



Kellergang



Heizungsanlage



Treppenhaus des Hauptgebäudes



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

Flur der WE Nr. 7



Küche



Bad

