

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!**



GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Kataster- und Grundbuchangaben:

Gemarkung:	Plötzkau	Grundbuch von:	Plötzkau
Flur:	17	Grundbuchblatt Nr.:	1339
lfd. Nr.	3		
Flurstück:	37/3		
Größe:	771 m ²		
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		
Lage:	Hauptstraße 36 in Plötzkau		
Auftraggeber	Amtsgericht Bernburg	Geschäfts-Nr.:	02 K 09/25

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten wurde zum Wertermittlungsstichtag 24. Oktober 2025 ermittelt mit:

1,– €.

AZ: A 025.1/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 50 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt bei der Verfasserin.

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundstücksbeschreibung.....	8
2.1 Lage.....	8
2.2 Beschaffenheit.....	12
2.3 Erschließung	12
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	14
2.4.1 Privatrechtliche Situation	14
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5 Derzeitige Nutzung	18
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	19
3.1 Vorbemerkungen	19
3.2 Wohnhaus.....	19
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	19
3.2.2 Ausführung und Ausstattung	20
3.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	22
3.3 Nebengebäude.....	23
3.4 Außenanlagen	23
3.5 Flächenberechnungen und Maß der baulichen Nutzung.....	24
4. Verkehrswertermittlung.....	26
4.1 Allgemeines	26
4.1.1 Definition des Verkehrswertes	26
4.1.2 Wertermittlungsgrundlagen	26
4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	27
4.3 Bodenwertermittlung.....	29
4.4 Sachwertermittlung.....	31
4.4.1 Vorbemerkungen	31
4.4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	31
4.4.3 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	31
4.4.4 Gesamtnutzungsdauer.....	34
4.4.5 Restnutzungsdauer	35
4.4.6 Wertminderung wegen Alters	37
4.4.7 Außenanlagen	37
4.4.8 Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 2010	37
4.4.9 Marktanpassung.....	38

4.4.10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale.....	39
4.4.11	Sachwert des Bewertungsobjektes.....	39
4.5	Ertragswertermittlung	40
4.5.1	Vorbemerkungen	40
4.5.2	Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	40
4.5.3	Mietfläche und nachhaltig erzielbarer Mietertrag	41
4.5.4	Bewirtschaftungskosten.....	42
4.5.5	Liegenschaftszinssatz	43
4.5.6	Ertragswertberechnung	44
4.5.7	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale.....	45
4.5.8	Ertragswert des Bewertungsobjektes.....	45
4.6	Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes.....	46
4.7	Verkehrswert	47
	Literaturverzeichnis.....	49

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

0. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Hauptstraße 36 in 06425 Plötzkau
Grundbuch	von Plötzkau, Blatt 1339
Katasterangaben	Gemarkung Plötzkau, Flur 17, Flurstück 37/3
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	24. Oktober 2025
Ortstermin	24. Oktober 2025
ursprüngliches Baujahr des Gebäudes	vor 1900
Modernisierungen	ohne
Gebäudeart	Ein-/Zweifamilienwohnhaus
Wohnfläche	ca. 190 m ²
Grundstücksgröße	771 m ²
Bodenwert des Grundstücks	11.565 €
Bodenwert (rel.)	15,00 €/m ²
unterstellter Ausstattungsstandard nach Sanierung	mittel bis gehoben
Restnutzungsdauer nach Sanierung	56 Jahre
Sachwert nach Sanierung	337.154 €
Sachwert / Wohnfläche	rd. 1.774 €/m ²
Mietansatz nach Sanierung	1.400 € pro Monat
Rohertrag	16.800 €
Bewirtschaftungskosten	3.635 € pro Jahr (22 % des Rohertrages)
Reinertrag	13.165 €
Liegenschaftszinssatz	3,50%
Ertragswert nach Sanierung	323.042 €
Ertragswert / Wohnfläche	rd. 1.700 €/m ²
geschätzter Kosenaufwand der Sanierung	510.100 €
Verkehrswert	1,- €

AZ: A 025.1/25

Hinweis: Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Nennung der Eigentümer im Gutachten verzichtet.

1. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Das zu bewertende Objekt in 06425 Plötzkau, Hauptstraße 36 ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut, welches rückseitig einen ebenfalls zweigeschossigen Anbau hat. Südlich der Bebauung ist das Grundstück stark verwildert.

Das Hauptgebäude ist augenscheinlich voll unterkellert und hat ein Satteldach. Der Anbau ist vermutlich nicht unterkellert. Ein Satteldach ist nur in einem Teilbereich vorhanden. Der übrige Teil ist ohne Dach.

Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung befand sich das Objekt in einem nicht bewohn- oder vermietbaren Zustand. An Hand von Unterlagen aus der Bauakte ist davon auszugehen, dass das Gebäude bereits seit ca. 35 Jahren unbewohnt ist.

Auftraggeber: Amtsgericht Bernburg
Geschäfts-Nr. 02 K 09/25

Datum des Auftrages: Beschluss vom 26. August 2025,
Posteingang: 01. September 2025

**Grund der Gutachten-
erstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung zur
Aufhebung der Gemeinschaft

**Grundbuch- und
Katasterangaben:**

Grundbuch von:	Plötzkau
Blatt:	1339
lfd. Nr.:	3
Gemarkung:	Plötzkau
Flur:	17
Flurstück:	37/3
Fläche:	771 m ²
Lage:	Hauptstraße 36 in Plötzkau
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

Eigentümer: Auf Eigentumsangaben wird aus datenschutzrechtlichen Gründen
im Gutachten verzichtet.

Verwalter: ohne

Eingeladen zum

Ortstermin:

Die Einladung zum Ortstermin erfolgte zum 24. Oktober 2025 um 10.30 Uhr. Eingeladen wurden der Antragsteller und der Antragsgegner.

Tag der Ortsbesichtigung

und Teilnehmer:

Die Ortsbesichtigung fand am 24. Oktober 2025 ab 10.30 Uhr statt. Anwesend war lediglich die Sachverständige.

Wertermittlungs- und

Qualitätsstichtag:

24. Oktober 2025

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Auszug aus der Topografischen Karte
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Grundbuchauszug
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks
Auskunft aus dem Altlastenkataster

Konsultierte Behörden und Personen:

Bauaktenarchiv des Salzlandkreises

Wesentlich rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV).

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Soweit dies nicht zutrifft und der Sachverständigen bekannt geworden ist, wird im Gutachten an geeigneter Stelle gesondert darauf hingewiesen.

Ob für das Bewertungsobjekt ein Versicherungsschutz besteht ist nicht bekannt.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Salzlandkreis

Ort und Einwohnerzahl: Plötzkau liegt im Süden des Salzlandkreises, der sich im Zentrum des Landes Sachsen-Anhalt befindet.

Plötzkau gehört zur Verbandsgemeinde Saale-Wipper, der insgesamt 5 Orte angehören. Der Sitz der Verwaltung befindet sich in Güsten.



Quelle: Wikipedia

Derzeit wohnen in Plötzkau rd. 1.180 Einwohner (Stand 31. Dezember 2024). Die Gemarkungsgröße beträgt 23,9 km².

Wirtschaftliche Lage:

Die relative Kaufkraft betrug im Jahr 2024 im Salzlandkreis 87,3 % des Bundesdurchschnitts.¹

Die Arbeitslosigkeit im Land Sachsen-Anhalt betrug im September 2025 bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen, 8,3 % und im Salzlandkreis 9,4 %.²

¹ nach Angaben der Firma Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

² Monatsheft des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Oktober 2025

Bevölkerungs-
entwicklung:

Die Bevölkerungsentwicklung im Salzlandkreis ist rückläufig.



Laut 8. Bevölkerungsprognose für das Land Sachsen-Anhalt wird die Bevölkerung des Salzlandkreises bis zum Jahr 2040 ein Rückgang der Einwohnerzahl von 183.727 (2022) auf 154.105 (2040) erwartet.³ Dies bedeutet einen Rückgang um –16,1 %.

Die Bevölkerung der Gemeinde Plötzkau wird sich laut Prognose auf ca. 1.000 im Jahr 2035 verringern.

Verkehrsanbindung/
Entfernungen:

Die dörfliche Gemeinde befindet sich ca. 11 km südwestlich von der Kreisstadt Bernburg (Saale) und rd. 9 km nördlich von Alsleben.

Die nächstgelegene Großstadt ist Halle (Saale), ca. 40 km südöstlich von Plötzkau gelegen.

Zur Landeshauptstadt Magdeburg beträgt die Entfernung ca. 50 km in nördlicher Richtung.

Plötzkau wird durch die Kreisstraße K 2108 erschlossen. Die nächstgelegene Bundesstraße B 6 (Bremen – Dresden) befindet sich in 6 km Entfernung.

Der nächste Autobahnanschluss zur A 14 ist in 4 km Entfernung zu finden (Anschlussstelle Plötzkau).

Der Flughafen Leipzig–Halle (Saale) ist ca. 65 km entfernt.

³ 8. Bevölkerungsprognose des Landesministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt 2022–2040

Plötzkau ist nicht an das Bahnnetz angeschlossen. Der nächstgelegene Eisenbahnanschluss ist in Güsten zu finden (ca. 8 km entfernt), das an der Eisenbahnlinie Erfurt–Magdeburg liegt. Von Güsten aus bestehen u.a. direkte Bahnverbindungen nach Magdeburg, Dessau–Roßlau, Aschersleben, Erfurt und Wolfsburg. Ein weiterer Bahnanschluss ist in Bernburg (Saale) zu finden, an der Eisenbahnlinie Aschersleben–Dessau–Roßlau. Von dort bestehen direkte Verbindungen nach Aschersleben, Dessau–Roßlau und Halle (Saale).

Von Plötzkau bestehen Busverbindungen nach Bernburg (Saale) und Alsleben. Die nächstgelegene Bus-Haltestelle ist wenige Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.

Insgesamt verfügt Plötzkau über eine normale Verkehrsanbindung.

Regionalplanung: Dorf – ländliches Umland

Infrastruktur: In der dörflichen Gemeinde gibt es einige Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Plötzkau nur eingeschränkt vorhanden.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs befinden sich im 6 km entfernten Alsleben bzw. in der ca. 11 km entfernten Kreisstadt Bernburg (Saale).

Eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sind in Plötzkau vorhanden. Eine Sekundarschule ist in Alsleben bzw. in Könnern zu finden. Das Gymnasium ist in Bernburg (Saale) vorhanden.

Innerörtliche Lage und Umgebungsbebauung: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordosten von Plötzkau, an der Kreuzung von Hauptstraße und Prinzeßgässchen. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise. Ca. 80 m südlich vom Bewertungsobjekt befindet sich die Kirche St. Georg und rd. 120 m westlich eine Grundschule.

Topografische Grundstückslage: Die Hauptstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes eben. Die Straße „Prinzeßgässchen“ steigt nach Süden leicht an. Es ist davon auszugehen, dass auch das zu bewertende Grundstück nach Süden hin leicht ansteigt.

Immission: Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Kreuzung zweier innerörtlicher Straßen.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Parkmöglichkeiten: Parken ist im Bereich des Bewertungsobjektes entlang der Hauptstraße eingeschränkt möglich.

Auf dem zu bewertenden Grundstück selbst sind mehrere Stellplätze vorhanden, die vermutlich von den Mietern der Gebäude Hauptstraße 36 A und 36 B genutzt werden.

Rein rechtlich gibt es keine Zufahrtsmöglichkeit, da die Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück ca. 1 m östlich vom zu bewertenden Wohnhaus verläuft. Die Zufahrt zum Hof wäre nur durch die Mitbenutzung des Nachbargrundstücks 37/4 möglich.

Entsprechend der telefonischen Nachfrage beim Grundbuchamt Bernburg ist zu Gunsten des Bewertungsobjektes kein Wegerecht eingetragen.

Lagebeurteilung: Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass es sich um eine eher einfache, dörfliche Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften handelt:

- Dorflage,
- keine Geschäftslage,
- mäßige Infrastruktur,
- keine Immissionsbelastung durch Verkehrslärm,
- durchschnittliches Wohnumfeld,
- überwiegend offene Bebauung, mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern und
- normale Verkehrsanbindung.

2.2 Beschaffenheit

Grundstücksgröße: 771 m²

Grundstücksform: Das zu bewertende Gesamtgrundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.⁴

Es handelt sich dabei um ein Eckgrundstück im Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Straße „Prinzeßgässchen“.

Straßenfront: Entlang der Hauptstraße hat das zu bewertende Grundstück eine Grenzlänge von rd. 15 m.

Die Grenzlänge entlang der Straße „Prinzeßgässchen“ beträgt ca. 35 m.

Bebauung: Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus inkl. Anbau bebaut, welches sich zum Besichtigungstag in einem nicht bewohnbaren Zustand befand.

2.3 Erschließung

Straßenart: Bei beiden angrenzenden Straßen handelt es sich um innerörtliche, kommunale Straßen.

Straßenausbau: Die Hauptstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert und der beidseitig vorhandene Gehweg ist mit Betonsteinpflaster oder Mosaikpflaster befestigt.

Die Straße „Prinzeßgässchen“ ist mit Betonsteinen gepflastert. Ein Gehweg ist hier nicht vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Da das aufstehende Gebäude vermutlich seit mehr als 35 Jahren leer steht, ist davon auszugehen, dass keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.

⁴ siehe Anlage 3

Grenzverhältnisse: Es liegt eine zweiseitige Grenzbebauung durch das auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Wohnhaus vor.

An Hand der Liegenschaftskarte ist an der südöstlichen Grundstücksecke eine geringfügige Überbauung durch ein Garagengebäude erkennbar, welches sich auf dem Flurstück 37/4 befindet.

Ob tatsächlich eine geringe Überbauung vorliegt oder ob es sich lediglich um eine Ungenauigkeit in der Darstellung in der Liegenschaftskarte handelt kann nur durch eine Grenzfeststellung ermittelt werden.

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Salzlandkreises vom 30. September 2025 ist für das zu bewertende Flurstück in der Datei über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (DsBA) kein Altlastverdacht im Sinne von § 2 (6) des Gesetzes zum Schutz des Bodens – Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – eingetragen.⁵

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht an gestellt. Bei dieser Wertermittlung wird von ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ohne Grundwassereinflüsse ausgegangen.

⁵ siehe Anlage 8

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen lag ein Grundbuchauszug vom 26. Juni 2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Plötzkau, Blatt 237 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1-2 gelöscht

lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bernburg, 02 K 09/25). Eingetragen am 26.06.2025.

Nach allgemeiner Sachverständigenpraxis und auf Grund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

Sofern Rechte, Lasten oder Beschränkungen vorhanden sind, werden diese getrennt vom unbelasteten Verkehrswert berücksichtigt und ihr Werteinfluss einzeln ermittelt.

Lasten und Beschränkungen der Wertermittlungsobjekte sind nur insofern zu berücksichtigen, wie sie wertbeeinflussend sind.

Der Zwangsversteigerungsvermerk bleibt im vorliegenden Fall der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Er hat keinen Werteinfluss für den Ersteher, da er nach erfolgter Zwangsversteigerung von Amts wegen gelöscht wird.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden bzw. bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Sanierungs-
verfahren:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Bodenordnungs-
verfahren:

Derzeit ist das Bewertungsobjekt nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene

Rechte und Lasten: Weitere nicht eingetragene Lasten und Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Mietverträge:

Das auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Wohnhaus befindet sich in einem nicht bewohnbaren Zustand. Mietverträge bestehen hier nicht.

Ob für die Stellplätze im Hofbereich, die vermutlich von den Mietern der Hauptstraße 36 A und 36 B genutzt werden, Mietverträge bestehen, ist nicht bekannt.

Sonstiges:

Auf dem Nachbargrundstück 37/4 sind 11 Reihengaragen vorhanden. Um zu den Garagen auf dem Nachbarflurstück 37/4 zu gelangen, ist eine Überfahrt über das hier zu bewertende Flurstück erforderlich. Ein Wege- oder Überfahrtsrecht besteht nicht.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz**

**Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:**

Laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde sind bezüglich des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.⁶

Denkmalschutz:

Laut Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt ist das auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Wohnhaus ein Baudenkmal.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Für Plötzkau gibt es nach Auskunft des Bauamtes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser ist seit dem 12. Dezember 1997 gültig.⁷

Der Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, ist in diesem Flächennutzungsplan als **Mischgebiet** ausgewiesen.

⁶ siehe Anlage 5

⁷ siehe Anlage 6

**Festsetzungen im
Bebauungsplan:**

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern es befindet sich in einem Gebiet, das als ein "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" anzusehen ist. Die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens hat nach § 34 Bau-GB zu erfolgen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 Bau-GB zulässig, wenn es sich

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Auf Grund der prägenden Umgebungsbebauung befindet sich das zu bewertende Gesamtgrundstück in einem Gebiet, welches als „Mischgebiet“ einzustufen ist. Die zulässige Nutzung innerhalb dieser Gebiete regelt der § 6 Bau-NVO.

Allgemein gelten laut § 17 der BauNVO folgende Obergrenzen:

Grundflächenzahl GRZ 0,6
Geschossflächenzahl GFZ 1,2.

Die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl für die vorhandene Bebauung wurden unter Punkt 3.5 ermittelt.

Beide liegen unterhalb der zulässigen Höchstgrenze.

Nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche fügt sich die Bebauung des Bewertungsobjektes in die nähere Umgebung ein.

**Erhaltungs- und Ge-
staltungssatzung:**

Laut Auskunft des Bauamtes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.⁸

⁸ siehe Anlage 6

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Salzlandkreises vom 13. Oktober 2025 sind derzeit für das zu bewertende Flurstück keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.⁹

Laut Auskunft wurde nach 1990 wurde kein Bauantrag gestellt und keine Abrissgenehmigung erteilt.

Aus der Bauakte ist ersichtlich, dass im Oktober 1991 bezüglich des zu bewertenden Grundstücks eine Abrissgenehmigung für einen Stall und eine Scheune beantragt und im Januar 1992 erteilt wurde. Die Gebäude befanden sich südlich der vorhandenen Bebauung, entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bei der Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes handelt es sich um erschlossenes, baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

Abgabenrechtliche Situation:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper wurde die an das Bewertungsobjekt angrenzenden Straßen nach 1990 neu ausgebaut.¹⁰

Laut Auskunft bestehen bezüglich des Bewertungsobjektes noch offene Forderungen. Die Höhe für das zu bewertende Grundstück wurde nicht mitgeteilt (vgl. Anlage 6).

Laut Angaben der Verbandsgemeinde sind in absehbarer Zeit keine weiteren Straßenbauarbeiten im Bereich des Bewertungsobjektes geplant.

⁹ siehe Anlage 5

¹⁰ siehe Anlage 6

2.4.2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich und telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Derzeitige Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus inkl. Anbau bebaut. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Objekt unbewohnt. Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand und ist unter den vorgefundenen Gegebenheiten nicht bewohnbar.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Zum Ortstermin konnte das Wohnhaus nur von außen besichtigt werden.

Das vorhandene Gebäude wird (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Da das Wohnhaus nur von außen besichtigt werden konnte, können Abweichungen bezüglich Ausführungen und Ausstattungen auftreten. Bezüglich der technischen Ausstattungen und Installationen können nur Annahmen getroffen werden.

Zu eventuell vorhandenen Baumängeln oder -schäden am und im Gebäude oder an nicht sichtbaren Gebäudeteilen sind keine Aussagen möglich. Gleiches gilt für Aussagen zum Schall- und Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie bezüglich gesundheitsschädigender Baumaterialien.

Auf Grund des schlechten baulichen Zustandes, wird dringend geraten, einen Statiker sowie einen Bauschadensgutachter hinzuzuziehen, um zu klären, inwieweit eine Nutzung der vorhandenen Bausubstanz weiterhin möglich ist.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Bei dem auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Gebäude handelt es sich um ein freistehendes, ehemaliges Wohnhaus. Das Wohnhaus ist zweigeschossig mit Satteldach und hat rückseitig einen zweigeschossigen Anbau.



Das Wohnhaus (außer Anbau) ist augenscheinlich voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Bei dem Anbau fehlt ein Teil des Daches.



Baujahr: nicht bekannt, vermutlich vor 1900

Modernisierung: augenscheinlich ohne

Außenansicht: Die Fassade des Wohnhauses war ehemals verputzt. Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung fehlte der Putz teilweise großflächig, so dass darunter liegende Bruchsteinmauerwerk sichtbar war.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Keller

Boden: nicht bekannt

Wände: Bruchstein-Mauerwerk

Decke: sofern vorhanden,
Gewölbedecke

Fenster: ehemalige Fenster überwiegend
mit alten Fensterläden oder
Holzplatten gesichert

Tür: nicht bekannt

Kellertreppe: nicht bekannt



3.2.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise, freistehend, zweigeschossig

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente



Umfassungswände: Bruchstein-Mauerwerk

Innenwände: vermutlich Fachwerkwände

Geschossdecke: vermutlich Holzbalkendecken, teilweise eingebrochen

Geschosstreppen: Holztreppen

3.2.2.3 Dach bzw. Dachgeschoss

Dachkonstruktion: vermutlich Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Ziegeleindeckung

Dachentwässerung: überwiegend Kunststoff

Schornstein: nicht gesehen



3.2.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller: nicht bekannt

Erdgeschoss: nicht bekannt

Obergeschoss: nicht bekannt

Dachgeschoss: vermutlich nur Dachboden

3.2.2.5 Ausstattung und Zustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: vermutlich ohne

Wandbeläge: vermutlich ohne

Deckenbeläge: vermutlich ohne

Fenster und Türen

Fenster: sofern vorhanden alte Holzfenster, alle Fenster mit Holzfaserplatten verschlossen

Innentüren: sofern vorhanden alte Holztüren



Hauseingangstür: historische Holztür mit Oberlicht



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: nicht bekannt

Heizung: vermutlich nicht vorhanden

Warmwasser-
versorgung: nicht bekannt

Sanitäre Installation: vermutlich nicht vorhanden

3.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

3.2.3.1 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile
und Einrichtungen: keine ersichtlich

Kücheneinrichtung: nicht vorhanden

3.2.3.2 Zustand des Gebäudes

Belichtung und
Besonnung: - vermutlich gut bis ausreichend,
- Ausrichtung der Fenster straßenseitig nach Norden

Grundrissgestaltung: - nicht bekannt

Baumängel/ Bau-
schäden, Repara-
turstaue:

Es besteht Verschleiß im Bereich der Gebäudehülle und des gesamten Innenausbau. Das Dach ist undicht bzw. fehlt teilweise im Bereich des Anbaus. Die Geschossdecken sind bereits teilweise eingestürzt. Zum Umfang der möglicherweise vorhandenen Schäden im Gebäude liegen keine detaillierten Kenntnisse vor.

Auf Grund des stark vernachlässigten baulichen Zustandes wird empfohlen, einen Statiker sowie einen Bausachverständigen hinzuzuziehen um zu klären, inwieweit eine Nutzung der vorhandenen Bausubstanz weiterhin möglich ist.

Allgemein-
beurteilung:

Das vorhandene Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbe-sichtigung augenscheinlich in einem schlechten baulichen Zustand. Das Objekt ist vermutlich seit 35 Jahren unbewohnt und ist im vorge-fundenen Zustand nicht bewohn- bzw. vermietbar.

Zur Herstellung einer funktionsgerechten Nutzung des Objektes muss mit erheblichen Arbeiten und umfangreiche Aufwendungen gerech-net werden. Unter Zugrundelegung der Lagemerkmale und einem unterstellten mittleren Ausstattungsstandard kann nach einer umfas-senden Sanierung und Modernisierung ein mittlerer Wohnwert er-reicht werden.

3.2.3.3 Energetische Qualität des Gebäudes

Die bisher gültige Energieeinsparverordnung wurde am 01. November 2020 durch das Ge-bäudeenergiegesetz abgelöst. Es stellt hohe Ansprüche an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden. Die letzte Änderung erfolgte im Oktober 2023, die ab dem 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist. Danach muss, sobald die Kommunale Wärmepla-nung abgeschlossen ist, also spätestens ab Juli 2028, jede neu eingebaute Heizung zu min-destens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Ein Energieausweis hat für die Bewertung nicht vorgelegen. Das zu bewertende Gebäude wurde seit 1990 augenscheinlich nicht modernisiert und befindet sich derzeit in einem schlechten baulichen Zustand. Es ist davon auszugehen, dass es im vorgefundenen Zustand nicht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entspricht.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Ko-sten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen die-ses Verkehrswertgutachtens ist eine solche Analyse nicht möglich.

3.3 Nebengebäude

Nebengebäude sind auf dem zu bewertenden Grundstück nicht ersichtlich.

3.4 Außenanlagen

Es sind folgende Außenanlagen vorhanden:

- möglicherweise alte Ver- und Entsorgungsanlagen,
- teilweise befestigte Hof- bzw. Stellplatzflächen.

3.5 Flächenberechnungen und Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen sind die Unterlagen der Bauakte und die aktuelle Liegenschaftskarte. Die Berechnung dient lediglich der Beurteilung der baulichen Ausnutzung für dieses Gutachten und erfolgt für die Bebauung zum Zeitpunkt der Ortsbeachtung.

1. Grundstücksfläche laut Grundbuchauszug

Gemarkung: Plötzkau
Flur: 17
Flurstück: 37/3
Fläche: 771 m²

2. Grundflächen nach § 19 BauNVO

Wohnhaus 12,65 m x 10,60 m = 134,09 m²
Anbau 8,00 m x 9,70 m = 77,60 m²
Grundflächen gesamt: rd. 212 m²

3. Grundflächenzahl

$$\text{GRZ} = 212 \text{ m}^2 / 771 \text{ m}^2 = \mathbf{0,30}$$

4. Geschossfläche nach § 20 BauNVO

Wohnhaus
EG 12,65 m x 10,60 m = 134,09 m²
OG 12,65 m x 10,60 m = 134,09 m²

Anbau
EG 8,00 m x 9,70 m = 77,60 m²
Geschossflächen gesamt: rd. 346 m²

5. Geschossflächenzahl

$$\text{GFZ} = 346 \text{ m}^2 / 771 \text{ m}^2 = \mathbf{0,48}$$

6. Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277Wohnhaus

KG	$12,65 \text{ m} \times 10,60 \text{ m} = 134,09 \text{ m}^2$
EG	$12,65 \text{ m} \times 10,60 \text{ m} = 134,09 \text{ m}^2$
OG	$12,65 \text{ m} \times 10,60 \text{ m} = 134,09 \text{ m}^2$
DG	$12,65 \text{ m} \times 10,60 \text{ m} = 134,09 \text{ m}^2$

Anbau

EG	$8,00 \text{ m} \times 9,70 \text{ m} = 77,60 \text{ m}^2$
----	--

Wohnhaus BGF gesamt: 613,96 m²

7. Überschlägige Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche nach "Vogels"

Geschoss	BGF x Umrechnungsfaktor	überschlägige Wohnfläche
EG	$134,09 \text{ m}^2 \times 0,70$	= 93,86 m ²
OG	$134,09 \text{ m}^2 \times 0,72$	= 96,54 m ²

Wohnfläche Wohnhaus gesamt: 190,41 m²

EG - Anbau	$77,60 \text{ m}^2 \times 0,70$	= 54,32 m ²
------------	---------------------------------	------------------------

Nutzfläche Anbau gesamt: 54,32 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt: 244,73 m²

4. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Gesamtgrundstück in 06425 Plötzkau, Hauptstraße 46

Gemarkung:	Plötzkau
Flur:	17
Flurstück:	37/3
Größe:	771 m ²
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	24. Oktober 2025

4.1 Allgemeines

4.1.1 Definition des Verkehrswertes

In § 194 BauGB ist der Verkehrswert gesetzlich definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.1.2 Wertermittlungsgrundlagen

Grundlagen für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021.

Nach § 2 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Zustand des Grundstückes zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind.

„Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.“¹¹

¹¹ ImmoWertV 2021, § 2 Abs. 2

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

In Absatz 1 des § 6 der ImmoWertV ist festgelegt, dass zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind.

„Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“¹²

„Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“¹³

Vergleichswertverfahren (§§ 24 und 26 ImmoWertV 2021)

Beim Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen entsprechende § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung marktüblicher Zu- und Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.¹⁴

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Beim Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert eines Grundstückes wird auf Grundlage des zu ermittelnden Bodenwertes und des Reinertrages und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.¹⁵

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, d.h. auf Grundlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbarer Erträge, abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.¹⁶

¹² ImmoWertV 2021, § 6, Abs. 1

¹³ ImmoWertV 2021, § 6, Abs. 4

¹⁴ ImmoWertV 2021, § 24 - 26 und 9

¹⁵ ImmoWertV 2021, § 27, Abs. 1 bis 4

¹⁶ ImmoWertV 2021, § 31, Abs. 1 bis 2

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zu bestimmen.¹⁷

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Bei dem Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.¹⁸

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung zu ermitteln.¹⁹

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.²⁰

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich letztendlich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.²¹

Der Sachwert ist immer dann für die Ermittlung des Verkehrswertes von Bedeutung, wenn es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall befindet sich das aufstehende Gebäude in einem nicht bewohnbaren bzw. nutzbaren Zustand und kann somit nicht genutzt bzw. vermietet werden. Damit stehen den Unterhaltungskosten und Kosten zur Sicherung bzw. Erhaltung des Gebäudes keine Erträge gegenüber.

Das Bewertungsobjekt ist seit ca. 35 Jahren ungenutzt und befindet sich augenscheinlich in einem stark vernachlässigten und schlechten baulichen Zustand. Zum Umfang der möglicherweise vorhandenen Schäden im Gebäude liegen keine detaillierten Kenntnisse vor.

Da es sich bei dem Gebäude laut Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt um ein Baudenkmal handelt, für welches eine Erhaltungspflicht besteht, wird für die Bewertung eine umfassende Sanierung und Modernisierung des Gebäudes unterstellt.

Dafür wird zunächst der Wert nach einer umfassenden Sanierung/ Modernisierung des Gebäudes ermittelt, von dem dann die geschätzten Kosten der Sanierung/ Modernisierung abgezogen werden, um den Verkehrswert zu erhalten. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Gebäude, auf Grund der Lage und aktuellen Marktsituation, künftig ausschließlich als Wohnhaus genutzt wird. Auf Grund der überschlägig ermittelten Wohnfläche des Haupthauses wird eine künftigen Nutzung als Ein- oder Zweifamilienwohnhaus unterstellt. Auf Grund des Denkmalschutzes kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abgeschätzt werden, inwieweit bauliche Veränderungen im Bereich des Dachgeschosses und des Anbaus möglich sind.

¹⁷ ImmoWertV 2021, § 34 Abs. 1

¹⁸ ImmoWertV 2021, § 35 Abs. 1

¹⁹ ImmoWertV 2021, § 36 Abs. 1

²⁰ ImmoWertV 2021, § 36 Abs. 3

²¹ ImmoWertV 2021, § 35 Abs. 4

Für den Anbau wird davon ausgegangen, dass hier ggf. Abstellräume oder Garagen geschaffen werden können. Der Ausbau des Dachgeschosses wird für die Bewertung nicht unterstellt.

Laut § 10 ImmoWertV 2021 Abs.1 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zu Grunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Aus diesem Grund werden in der nachfolgenden Wertermittlung die Modellansätze entsprechend den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt gewählt, die auf der Internetseite des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation veröffentlicht wurden.

4.3 Bodenwertermittlung

Laut Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.²²

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.“²³

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Dem hier zu bewertenden Gesamtgrundstück wird der Entwicklungszustand von baureifem Land im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 beigemessen. Gemäß der Bodenrichtwertkarte²⁴ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt beträgt der Bodenrichtwert für ortsüblich erschlossene Grundstücke zum Stichtag 01. Januar 2024 in Plötzkau in der Lage des zu bewertenden Objektes

15,00 €/m²

²² ImmoWertV, 2021, § 40 Abs. 1 und 2

²³ Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken 2006, Seite 36

²⁴ siehe Anlage 4

Grundstücke in der Bodenrichtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften aus:

Entwicklungsstand:	B	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	MI	Mischgebiet
Bauweise:	o	offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	II	2-geschossige Bebauung
Angaben zum Richtwertgrundstück:	700	Grundstücksfläche

Das Bewertungsobjekt unterscheidet sich vom Richtwertgrundstück nur gering bezüglich seiner Größe. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf Grund der Grundstücksgröße wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Eine Ecklage kann ein Nachteil für das zu bewertende Grundstück sein, da auf Grund der zwei angrenzenden Straßen gegenüber einem Reihengrundstück mit mehr Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sowie mit höherem Aufwand bzw. höheren Kosten u.a. durch Straßenreinigungsgebühren oder Winterdienst gerechnet werden muss. Allerdings besteht im Bewertungsfall durch die Ecklage ggf. auch die Möglichkeit, eine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück von der Straße „Prinzeßgässchen“ zu schaffen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich die Vor- und Nachteile der Ecklage aufheben und keine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich ist.

Unter der Annahme, dass das Grundstück frei von Altlasten sowie Rechten und Belastungen ist, ergibt sich der Bodenwert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungstichtag 24. Oktober 2025 damit wie folgt:

$$771 \text{ m}^2 \times 15,- \text{ €/m}^2 = \mathbf{11.565,00 \text{ €}.}$$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Vorbemerkungen

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

4.4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Als Bezugseinheit für den Herstellungswert des Gebäudes wird der Quadratmeterpreis pro Brutto-Grundfläche (berechnet nach DIN 277, Ausgabe Juni 1987) gewählt. Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Geschosse) eines Bauwerks, wobei die äußeren Abmessungen der begrenzenden Bauteile maßgebend sind.

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses wurde unter Punkt 3.5 mit rd. **536 m²** ermittelt und die Brutto-Grundfläche des Anbaus mit **78 m²**.

4.4.3 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

4.4.3.1 Normalherstellungskosten für das Wohnhaus

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten –NHK 2010– gewählt, die in Anlage 1 der ImmoWertV 2021 enthalten sind.

Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität eines Gebäudes. Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern werden diese in 5 Standardstufen unterteilt. In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden die Merkmale der Standardstufen für verschiedene Gebäudearten angegeben und in Tabellenform näher beschrieben.

Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind hier Kostenkennwerte für verschiedene Gebäudearten angegeben.

Folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten von ca. 17 % werden dort angegeben, die für das zu bewertende Wohnhaus zutreffen:

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienwohnhäuser ²⁵	1.12	570	635	730	880	1.100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.12	535	595	685	825	1.035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Für den Anbau, in dessen Bereich lediglich eine Nutzung als Abstellmöglichkeit oder als Garagen unterstellt wird, werden Normalherstellungskosten in Anlehnung an die Normalherstellungskosten für Garagen in Ansatz gebracht.

Damit ergeben sich für das zu bewertende Wohnhaus folgende Kostenkennwerte unter Berücksichtigung des jeweiligen Anteils der Gebäudeart an der Brutto-Grundfläche:

Gebäudetyp	Anteil an BGF	Kostenkennwerte				
Standardstufe		1	2	3	4	5
1.12	536 m ²	570	635	730	880	1.100
Anbau	78 m ²	485	485	485	485	485
BGF gesamt:	277 m ²					
Gewichtete Kostenkennwerte in €/m ²		559	616	699	830	1.022

²⁵ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjektes müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und –türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjektes auch in mehreren Standardstufen liegen. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1,0 ergeben muss.

Wie bereits ausgeführt, steht das zu bewertende Wohnhaus derzeit leer und befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem nicht bewohnbaren Zustand. Das bedeutet, dass das Wohnhaus zunächst saniert und modernisiert werden muss, um es dann bewohnen oder vermieten zu können.

Für das Bewertungsobjekt wird im Sinne der Sachwert-Richtlinie folgende Einstufung nach Fertigstellung vorgenommen:

	Wägungs- anteil in %	Standardstufe					Anteil am Kostenkenn- wert in €/m ²	Anteil an der Stan- dardstufe
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23				1		191	0,92
Dach	15			0,5	0,5		115	0,53
Fenster/Türen	11			0,2	0,8		88	0,42
Innenwände/Türen	11			1			77	0,33
Decken/Treppen	11			1			77	0,33
Fußböden	5			1			35	0,15
Sanitär	9				1		75	0,36
Heizung	9				1		75	0,36
sonstige techn. Ausstattung	6				1		50	0,24
	100							
Kostenkennwert (gewogene Summe)		559	616	699	830	1.022	782	3,63

Die Normalherstellungskosten für das zu bewertende Wohnhaus inkl. Anbau werden nach einer unterstellten Sanierung mit **782,- €/m² BGF** in Ansatz gebracht.

4.4.3.2 Korrekturen und Anpassungen

Gemäß der Sachwert-Richtlinie sind folgende Korrekturen und Anpassungen der Kostenkennwerte erforderlich:

- Die in der Sachwert-Richtlinie angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf die Herstellungskosten im Jahr 2010. Der Wertermittlungstichtag liegt jedoch im Jahr 2025. Deshalb ist eine Kostenkorrektur auf Grund der Baupreisentwicklung notwendig. Diese erfolgt mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex für Wohngebäude (Basis =2010). Er beträgt zum Stichtag **189,6** (III. Quartal 2025; Basis 2010).

4.4.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) eines Gebäudes ist von der Bauart, Bauweise und der Nutzung abhängig. In ihr sind sowohl die technischen, als auch die wirtschaftlichen Aspekte der Standdauer von Gebäuden berücksichtigt.

Sie umfasst den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung unter wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Je nach Nutzungsart ist die Gesamtnutzungsdauer von verschiedenen Faktoren abhängig.

Bei Wohnhäusern spielen im Wesentlichen die Grundrissgestaltung, Ausstattung und Wärmeisolierung eine Rolle.

Die ImmoWertV 2021 empfiehlt für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren**.

Diese Gesamtnutzungsdauer wird für das zu bewertende Wohnhaus inkl. Anbau in Ansatz gebracht.

4.4.5 Restnutzungsdauer

„Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.“²⁶

Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage ermittelt. Da das tatsächliche Alter des Gebäudes die übliche Gesamtnutzungsdauer deutlich überschreitet, ist die schematische Anwendung zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wenig sinnvoll. Sachgerechter ist hingegen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes zu ermitteln.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt an Hand des in der Sachwertrichtlinie angegebenen Modells (Anlage 4 der SW-RL), welches zur Orientierung bei der Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dient.

Der Modernisierungsgrad von Gebäuden wird üblicherweise an Hand der nachfolgend aufgeführten Punktetabelle ermittelt. Die Punktevergabe für das zu bewertende Wohnhaus wird nach Fertigstellung wie folgt unterstellt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte BO
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Fassade/ Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe	max. 20	18

²⁶ WertR 2006 3.5.6.2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsstandard wie folgt ermittelt werden:

≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert;
4 Punkte	= kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung;
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad;
13 Punkte	= überwiegend modernisiert;
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert.

Wie bereits ausgeführt, wird für das Bewertungsobjekt eine umfassende Sanierung / Modernisierung unter Beachtung der oben angeführten Modernisierungselemente zu Grunde gelegt. Dies entspricht einer Punktezahl von **18 Punkten**.

Mit den Modernisierungspunkten wird die verlängerte Restnutzungsdauer gemäß folgender Formel berechnet:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Die Variablen a, b und c sind in einer Tabelle in Anlage 2 der ImmoWertV 2021 angegeben.

Bei einer Modernisierungspunktzahl von 18 ergeben sich folgende Faktoren:

$$a = 0,2000, b = 0,4400 \text{ und } c = 0,9420$$

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses von 80 Jahren wird durch das tatsächliche Alter des Gebäudes deutlich überschritten. Daher ist für die Ermittlung der Restnutzungsdauer das Alter des Gebäudes mit 80 Jahren entsprechend der Gesamtnutzungsdauer zu Grunde zu legen.

Nach der zuvor genannten Formel berechnet sich die Restnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus wie folgt:

$$0,2000 \times 80^2 / 80 - 0,4400 \times 80 + 0,9420 \times 80 = 56,16$$

Aus der vorstehenden Berechnung ergibt sich, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, eine Restnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus inkl. Anbau nach einer umfassenden Sanierung von rd. **56 Jahren**.

4.4.6 Wertminderung wegen Alters

Jedes Gebäude unterliegt selbst bei laufender ordnungsgemäßer Unterhaltung dem Wertverzehr durch Alterung und Abnutzung. Infolgedessen muss vom Gebäudeherstellungswert eine Absetzung wegen Alters vorgenommen werden. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich gemäß § 38 ImmoWertV 2021 nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswerts auszudrücken.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren beträgt die Wertminderung für das zu bewertende Wohnhaus **30,0 %** des Herstellungswertes.

4.4.7 Außenanlagen

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 1 bis 8 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfasst sind. Es erfolgt ein pauschaler Ansatz für die Außenanlagen von **4 %**, um die Modellkonformität mit den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt zu wahren.

4.4.8 Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 2010

4.4.8.1 Wohnhaus

Bezeichnungen		Eingaben	Berechnungen
Wohnfläche (Wfl.) [m²]		rd. 190	
Brutto - Grundfläche [m²]		614,00	
Preis NHK 2010 zum Stichtag [€/m²]		1.482,67	
Normalherstellungswert (NHW) [€]			910.359,38
Restnutzungsdauer [Jahre]		56	
übliche Gesamtnutzungsdauer [Jahre]		80	
Wertminderung wegen Alters [%]		30,00	
Wertminderung wegen Alters [€]			273.107,81
NHW nach Alterswertminderung [€]			637.251,57
Gebäudesachwert [€]			637.252,00
Normalherstellungskosten		Wert	
NHK 2010		782,000	
Korrekturfaktor Gebäudeart		1,000	
Baupreisindex (III. Quartal 2025) (Basis 2010=100)		189,600	
		1.482,670	

4.4.8.2 Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudesachwert des Wohnhauses (inkl. Baunebenkosten)	637.252,00 €
Außenanlagen (pauschal 4 %)	+ 25.490,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 662.742,00 €
Bodenwert	+ 11.565,00 €
Vorläufiger Sachwert	= 674.307,00 €

4.4.9 Marktanpassung

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert allein auf der Basis bautechnischer Überlegungen ermittelt wird. Für den Verkehrswert wesentliche Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und die Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind zunächst unberücksichtigt geblieben. Zur Anpassung an die Marktlage sind daher ggf. noch Zu- bzw. Abschläge vom Sachwert erforderlich. Die Höhe der Zu- oder Abschläge ist von der Art des Objektes, der Höhe des Sachwertes und der Lage abhängig.

Laut Grundstücksmarktbericht 2021 des Landes Sachsen-Anhalt sind für den Regionalbereich Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren ermittelt und angegeben worden. Allerdings wurden Sachwertfaktoren lediglich bis zu einem vorläufigen Sachwert von 320.000,- € angegeben.

Auf Grund der Lage des Bewertungsobjektes, dem vorgefundenen Zustand und der aktuellen Marktsituation wird für das Bewertungsobjekt eine Marktanpassung von **-50 %** für erforderlich gehalten.

Vorläufiger Sachwert	674.307,00 €
Marktanpassung	* 0,50
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	= 337.154,00 €

4.4.10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale

Besondere objektspezifische Merkmale, die bisher nicht berücksichtigt wurden, ergeben sich für das Bewertungsobjekt auf Grund des vorhandenen Zustandes und damit verbundenen Sanierungsbedarfs.

Anhaltspunkt für die überschlägige Kostenschätzung der erforderlichen Sanierungs-/Modernisierungskosten sind die in Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Baukosten 2024/25 – angegebenen durchschnittlichen Baukosten.

Die Baukosten sind dort für eine Vollsanierung von städtischen Gebäuden der Gründerzeit mit einer Spanne von 2.100,- €/m² bis 2.800,- €/m² Wohnfläche und einem Mittelwert von 2.500,- €/m² Wohnfläche angegeben. Bei diesen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die regional und konjunkturbedingt abweichen können.

Für das zu bewertende Objekt wird auf Grund des vorgefundenen Zustandes und des bestehenden Denkmalschutzes in Anlehnung an die zuvor genannten Werte ein Aufwand für die Komplettsanierung des Wohnhauses von **2.500,- €/m² Wohnfläche** und für den Anbau von **650,- €/m² Nutzfläche** angenommen. Damit ergeben sich für das Wohnhaus bei einer Wohnfläche von rd. 190 m² Kosten von insgesamt **475.000,- €** und für den Anbau von **35.100,- €**.

4.4.11 Sachwert des Bewertungsobjektes

Marktangepasster Sachwert des Bewertungsobjektes	337.154,00 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
geschätzte Sanierungskosten des Wohnhauses	– 475.000,00 €
geschätzte Sanierungskosten des Anbaus	– 35.100,00 €
Sachwert des Bewertungsobjektes	negativ

Die Kosten für eine Komplettsanierung/-modernisierung des Objektes übersteigen den auf Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelten Sachwert deutlich. Eine Sanierung des Gebäudes ist also aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt:

	Jahresrohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Jahresreinertrag
–	Bodenertragsanteil
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
=	vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Merkmale
=	Grundstücksertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

4.5.2 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Für das vorhandene Gebäude wurde entsprechend der Orientierungswerte der ImmoWertV 2021 und unter Berücksichtigung, des bestehenden Denkmalschutzes eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zu Grunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Wohnhauses wurde unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades nach einer unterstellten, umfassenden Sanierung zum Wertermittlungstichtag mit **56 Jahren** ermittelt (vgl. Punkt 4.4.54.4.5).

4.5.3 Mietfläche und nachhaltig erzielbarer Mietertrag

Das auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Wohnhaus befindet sich derzeit in einem nicht bewohnbaren Zustand und stand zum Zeitpunkt der Wertermittlung leer.

Für die Bewertung lagen keine Grundrisse zum Objekt vor. In der Bauakte war lediglich ein Lageplan mit Außenmaßen des Wohnhauses enthalten. Daher wurde die Wohnfläche überschlägig mittels Umrechnungsfaktoren aus der Brutto-Grundfläche mit insgesamt rd. **190 m²** ermittelt (vgl. Punkt 3.5). Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wurde nicht unterstellt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von der marktüblich erzielbaren Miete auszugehen. Dabei gilt: „Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.“²⁷

Da Ein-/Zweifamilienwohnhäuser in der Regel nur selten vermietet werden, gibt es keine Veröffentlichungen über marktübliche erzielbare Mieten für solche Objekte. Deshalb werden zur Orientierung Mieten für Wohnungen herangezogen.

Einen Mietspiegel, der marktübliche Vergleichsmieten ausweist, gibt es für Plötzkau bzw. die Verbandsgemeinde Saale-Wipper nicht.

Zur Orientierung und Bestimmung marktüblich erzielbarer Mieten wurden daher u.a. die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses auf der Internetseite des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt herangezogen sowie aktuelle Angebotsmieten im Internet recherchiert.

Folgende Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948 wurden laut den Veröffentlichungen des Gutachterausschuss in der Region des Landkreises erzielt:²⁸

Dörfer	einfacher Wohnwert	3,00 – 5,00 €/m ² Wfl.
	mittlerer Wohnwert	4,00 – 6,00 €/m ² Wfl.
	guter Wohnwert	5,00 – 8,00 €/m ² Wfl.

Die angegebenen Mieten werden nach einfachem, mittlerem und gutem Wohnwert unterschieden. Die jeweilige Eingruppierung richtet sich nach der Art, der Ausstattung, der Beschaffenheit, dem Sanierungsgrad und der Lage der Wohnung.

Ein einfacher Wohnwert liegt vor, wenn es sich um unsanierte Wohnungen mit einfacher Ausstattung (Fenster mit Einfachverglasung, einfaches Bad, keine zentrale Heizungsanlage) in wenig bevorzugten Wohnlagen handelt.

²⁷ ImmoWertV, § 18, Abs. 2

²⁸ www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/490350,501/miet_bersicht_wohnungen_st.pdf

Bei einem mittleren Wohnwert wird eine Grundsanierung der Wohnräume und der Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Wärmedämmung, sanierte Fenster, Türen, Treppen bzw. Heizung bei insgesamt guter Bausubstanz unterstellt. Ein weiteres Kriterium ist die normale verkehrsmäßige Erschließung und eine gemischt bebaute Wohnlage.

Einem guten Wohnwert werden Wohnungen dann zugeordnet, wenn sie neu errichtet oder voll saniert wurden, über eine gute Ausstattung (Isolierverglasung, modernes Bad, Balkon, Zentralheizung) verfügen und sich in einer guten Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung befinden.

Die Wohnungsgröße ist bei diesen Erhebungen nicht berücksichtigt worden. Allgemein gilt aber, dass Ein-/Zweifamilienwohnhäuser als höherwertig anzusehen sind. Der preismindernde Effekt einer größeren Wohnfläche tritt dabei nicht so stark zutage.

Im Internet wurden Angebotsmieten für Wohnungen je nach Lage und Ausstattung im Bereich zwischen 4,80 €/m² und 7,50 €/m² Wohnfläche recherchiert.

In Würdigung der vorgenannten Mietwerte und unter Berücksichtigung der Lage, der unterstellten Ausstattung und Wohnfläche sowie der konjunkturellen Situation auf dem Grundstücksmarkt halte ich für das Bewertungsobjekt nach einer umfassenden Sanierung eine Nettokaltmiete von monatlich **1.400,- €** für marktüblich erzielbar. Das entspricht einer Nettokaltmiete von rd. **7,10 €/m²** Wohnfläche, wenn für die Nutzung zweier Stellplätze eine monatliche Miete von jeweils **25,- €** unterstellt wird.

4.5.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden, jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erforderlich sind und die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV 2021).

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten für die Mieteinheiten im Bewertungsobjekt wurden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 wie folgt in Ansatz gebracht:

Instandhaltungskosten:	Die Instandhaltungskosten werden für das Wohnhaus mit 14,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Das sind bei 190 m² insgesamt rd. 2.660,- € pro Jahr . Für die Stellplätze werden zusätzlich 100,00 € pro Jahr berücksichtigt.
Verwaltungskosten:	Im vorliegenden Fall werden Verwaltungskosten von 359,- € pro Jahr in Ansatz gebracht. Für die Stellplätze werden jeweils 40,00 € pro Jahr berücksichtigt.
Mietausfallwagnis:	Das Mietausfallwagnis wird für das Objekt mit 2 % des Rohertrages angesetzt.

4.5.5 Liegenschaftszinssatz

Vom zuständigen Gutachterausschuss des Landes Sachsen–Anhalt sind keine Liegenschaftszinssätze für Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser ermittelt worden. Deshalb wurde auf Werte aus der Fachliteratur zurückgegriffen.

In der einschlägigen Fachliteratur konnten für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser folgende Liegenschaftszinssätze recherchiert werden:

Quellen	Liegenschaftszinssatz
Empfehlung des IVD – Stand Januar 2025 ²⁹	1,5 bis 4,0 %
Empfehlung des IVD – Stand Januar ³⁰	1,5 bis 4,5 %
Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage, Seite 1674, Abb. 17	1,0 bis 2,5 %
Sommer in Sommer/Piehler in Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Seite 5/259	2,5 bis 4,5 %

Aus den genannten Erfahrungswerten ergibt sich für das Bewertungsobjekt für den abzuleitenden Liegenschaftszinssatz eine Spanne von 1,0 bis 4,5 %.

In Auswertung der genannten Quellen, sowie unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, der Lage, der objektbezogenen Risikoeinschätzung und der aktuellen Marktsituation, lege ich der Ertragswertberechnung einen Zinsfuß von **3,50 %** für das Bewertungsobjekt zugrunde.

²⁹ die angegebenen Werte beziehen sich auf freistehende Einfamilienwohnhäuser

³⁰ die angegebenen Werte beziehen sich auf nicht freistehende Einfamilienwohnhäuser, Doppel-/ Reihenhäuser

4.5.6 Ertragswertberechnung

Bezeichnungen		Eingaben	Berechnungen
Bodenwert (BW) [€]			11.565,00
Flächenart	Größe [m²]	Miete [€/m²]	Miete [€]
Wohnhaus	190,00	~7,10	1.350,00
Stellplätze	2,00	25,00	50,00
Summe Wohn-/Nutzflächen [m²]	190,00		
Rohertrag monatlich [€]			1.400,00
Rohertrag jährlich [€]			16.800,00
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	1		
Bewirtschaftungskosten (BWK)		€ - gesamt	
a) Verwaltungskosten [€]			
Wohnhaus	359,00	359,-	
Stellplätze	40,00	80,-	
b) Instandhaltungskosten [€/m² Wfl./Nfl.]			
Wohnhaus	14,00	2.660,-	
Stellplätze	100,00	200,-	
c) Mietausfallwagnis [%]			
Wohnung	2%	324,-	
Stellplätze	2%	12,-	
Betriebskosten	-	-	
BWK gesamt			3.635,00
BWK in %, berechnet aus Kalkul.			22,00
Reinertrag [€]			13.165,00
Liegenschaftszinssatz (LZS) [%]	3,5		
Bodenwertverzinsung [€]			404,78
Reinertragsanteil der Gebäude [€]			12.760,23
Restnutzungsdauer [Jahre]	56		
Barwertfaktor		24,41	
Gebäudeertragswert [€]			311.477,00
Bodenwert [€]			11.565,00
vorläufiger Ertragswert [€]			323.042,00

4.5.7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale

Wie bei der Sachwertermittlung müssen auch bei der Ertragswertberechnung die überschlägig geschätzten Kosten für die Sanierung des Wohnhauses wertmindernd berücksichtigt werden.

Die Sanierungskosten für das Wohnhaus wurden auf Grund des vorgefundenen Zustandes und des bestehenden Denkmalschutzes überschlägig auf **475.000,- €** geschätzt und die Sanierungskosten für den Anbau auf rd. **35.100,- €** (vgl. Punkt 4.4.10).

4.5.8 Ertragswert des Bewertungsobjektes

vorläufiger Ertragswert	323.042,00 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
geschätzte Sanierungskosten des Wohnhauses	– 475.000,00 €
geschätzte Sanierungskosten des Anbaus	– 35.100,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes	negativ

Die Kosten für eine Komplettsanierung/-modernisierung des Objektes übersteigen den auf Grundlage der derzeit erzielbaren Mieten zu erwartenden Ertragswert deutlich. Eine Sanierung des Gebäudes ist also aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll.

4.6 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes

a) *welche Mieter und Pächter vorhanden sind*

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem zweigeschossigen Wohnhaus inkl. Anbau bebautes Grundstück. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude seit ca. 35 Jahren unbewohnt. Das Objekt befindet sich derzeit in einem nicht bewohnbaren Zustand.

Mieter oder Pächter waren nicht vorhanden.

b) *ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)*

Ein Gewerbebetrieb wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht geführt.

c) *ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)*

Da weder das Grundstück noch das Gebäude begangen werden konnten, ist keine Aussage möglich, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

d) *ob Verdacht auf Hausschwamm besteht*

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Auf Grund des teilweise fehlenden Daches und der von außen sichtbaren Feuchtigkeitsschäden, kann ein Verdacht auf Hausschwamm nicht ausgeschlossen werden.

e) *ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen*

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

f) *ob Baulasten vorhanden sind*

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nach Auskunft des Bauordnungsamtes weder zu Gunsten noch zu Lasten des Bewertungsobjektes vorhanden.

g) *ob ein Energieausweis vorliegt*

Für die Bewertung hat kein Energieausweis vorgelegen.

h) *ob eine Gebäudeversicherung besteht*

Ob für das Bewertungsobjekt eine Gebäudeversicherung besteht ist nicht bekannt.

4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Für die Entscheidungsfindung wurde die Ermittlung des Sach-, Ertrags- und Vergleichswertes vorgenommen. Zum Wertermittlungstichtag 24. Oktober 2025 wurden für das zu bewertende Gesamtgrundstück folgende Werte ermittelt:

Grundbuch von Plötzkau, Blatt 1339

lfd. Nr. 3

Gemarkung:	Plötzkau
Flur:	17
Flurstück:	37/3
Fläche:	771 m ²
Lage:	Hauptstraße 36 in Plötzkau
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche

durch Liegenschaftszinssatz marktorientierter Ertragswert

negativ

Marktangepasster Sachwert

negativ

Die Aussagekraft der angewendeten Verfahren ist unterschiedlich. Die Sachverständige hat deshalb zu prüfen, welche Relevanz die ermittelten Werte für den Verkehrswert besitzen.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für eigengenutzte Grundstücke wie z.B. Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Dies kann bei dieser Objektart als fachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen werden.

Das **Ertragswertverfahren** wird für Immobilien herangezogen, bei denen nachhaltig erzielbare Erträge im Vordergrund stehen. Dabei werden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Miete, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Dem Käufer eines solchen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt.

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit rückseitigem Anbau. Das Bewertungsobjekt konnte nur von der Straße aus besichtigt werden. Grundrisse zum Objekt haben nicht vorgelegen. Auf Grund der überschlägig ermittelten Wohnfläche und des bestehenden Denkmalschutzes wurde für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass eine Nutzung als Ein- oder Zweifamilienwohnhaus am wahrscheinlichsten ist.

Das auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Wohnhaus befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Da es bei dem Wohnhaus um ein Baudenkmal handelt, wurden der Sachwert sowie der Ertragswert zunächst unter der Annahme einer Komplettsanierung ermittelt. Dem wurde der geschätzte Kostenaufwand für die umfassende Sanierung gegenübergestellt.

Die überschlägig geschätzten Kosten einer umfassenden Sanierung des Objektes übersteigen den nach Fertigstellung ermittelten Sach- bzw. Ertragswert erheblich. Eine Sanierung des Objektes ist demnach unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit den angenommenen Eingangsgroßen wie der Größe und Anzahl der Wohnungen sowie den entsprechend erzielbaren Mieten nicht sinnvoll.

Aus den zuvor genannten Gründen ergibt sich für das Bewertungsobjekt lediglich ein symbolischer Wert.

In Würdigung aller wertrelevanten Faktoren und Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert (ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen) des Bewertungsobjektes **Hauptstraße 36 in 06425 Plötzkau**, Gemarkung Plötzkau, Flur 17, Flurstück 37/3 zum Bewertungsstichtag **24. Oktober 2025** auf symbolische

rd. 1,00 €

in Worten:

Ein Euro

Bernburg (Saale), 09. Dezember 2025

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) für Immobilienbewertung

Simone Dürschke

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 24. Oktober 2025 nur von außen besichtigt. Ein Zutritt zum Wohnhaus war nicht möglich. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die zur Verfügung stehenden Unterlagen und ist mit Risiken behaftet.

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.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotokopien ein Urheberrecht.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Literaturverzeichnis

- /1/ **Immobilienwertermittlungsverordnung** vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
(Quelle: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf, 17.01.2022)
- /2/ **Sachwertrichtlinie** (SW–RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)
- /3/ **Vergleichswertrichtlinie** (VW–RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)
- /4/ **Ertragswertrichtlinie** (EW–RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)
- /5/ **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**
(Quelle: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/gesetzestexte/richtlinie/wertr.html>, 04.12.2020)
- /6/ **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist"
(Quelle: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BauGB.pdf>, 30.08.2025)
- /7/ **Bürgerliches Gesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist
(Quelle: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>, 30.08.2025)
- /8/ **Gebäudeenergiegesetz** vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I S. 280) geändert worden ist
(Quelle: <https://www.gesetze-im-internet.de/geg/GEG.pdf>, 25.11.2023)
- /9/ **Wohnflächenverordnung** vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
(Quelle: <https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/WoFIV.pdf>, 17.01.2022)
- /10/ **Betriebskostenverordnung** vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist (Quelle: <https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/BetrKV.pdf>, 25.11.2023)
- /11/ **Wohnungseigentumsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist (Quelle: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf>, 03.03.2025)
- /12/ **Bauordnung des Landes Sachsen–Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
(Quelle: https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/jportal/recherche3doc/BauO_ST_2013.pdf?json=%7B%22format%22%3A%22pdf%22%2C%22docPart%22%3A%22X%22%2C%22docId%22%3A%22jlr–BauOST2013rahmen%22%2C%22portalId%22%3A%22bsst%22%7D&_=%2FBauO_ST_2013.pdf, 17.01.2022)
- /13/ KLEIBER, TILLMANN: **Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts**, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2017

- /14/ KLEIBER: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- /15/ KRÖLL/HAUSMANN: **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Werner Verlag, 4. Auflage 2011
- /16/ ROSS-BRACHMANN: **Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes der baulichen Anlagen**, Theodor-Oppermann-Verlag, 29. Auflage 2005
- /17/ SANDNER, WEBER: **Lexikon der Immobilienbewertung**; Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage 2003
- /18/ SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL: **Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/ Sanierung/Modernisierung/Umnutzung**, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 25. Auflage 2025
- /19/ SIMON/ REINHOLD/ SIMON: **Wertermittlung von Grundstücken – Aufgaben und Lösungen**, Luchterhand Verlag, 5. Auflage 2006
- /20/ SIMON, KLEIBER, JOERIS, SIMON: **Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten**, Luchterhand, 8. Auflage 2004
- /21/ SOMMER, KRÖLL, PIEHLER: **Grundstücks- und Gebäudewertermittlung**, Rudolf Haufe Verlag, Loseblattsammlung
- /22/ SOMMER, KRÖLL: **Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung**, Luchterhand, 3. Auflage 2010
- /23/ SPRENGNETTER: **Grundstücksbewertung** – Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Sinzig, Loseblattsammlung
- /24/ STREICH: **Praktische Immobilienbewertung**; Theodor-Oppermann-Verlag, 2. Auflage 2003
- /25/ UNGLAUBE: **Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung**, Reguvius Fachmedien, Köln, 2021
- /26/ VOGELS: **Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht**, Bauverlag GmbH Wiesbaden und Berlin, 5. Auflage 1996
- /27/ **Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt** - <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

Anlagenverzeichnis

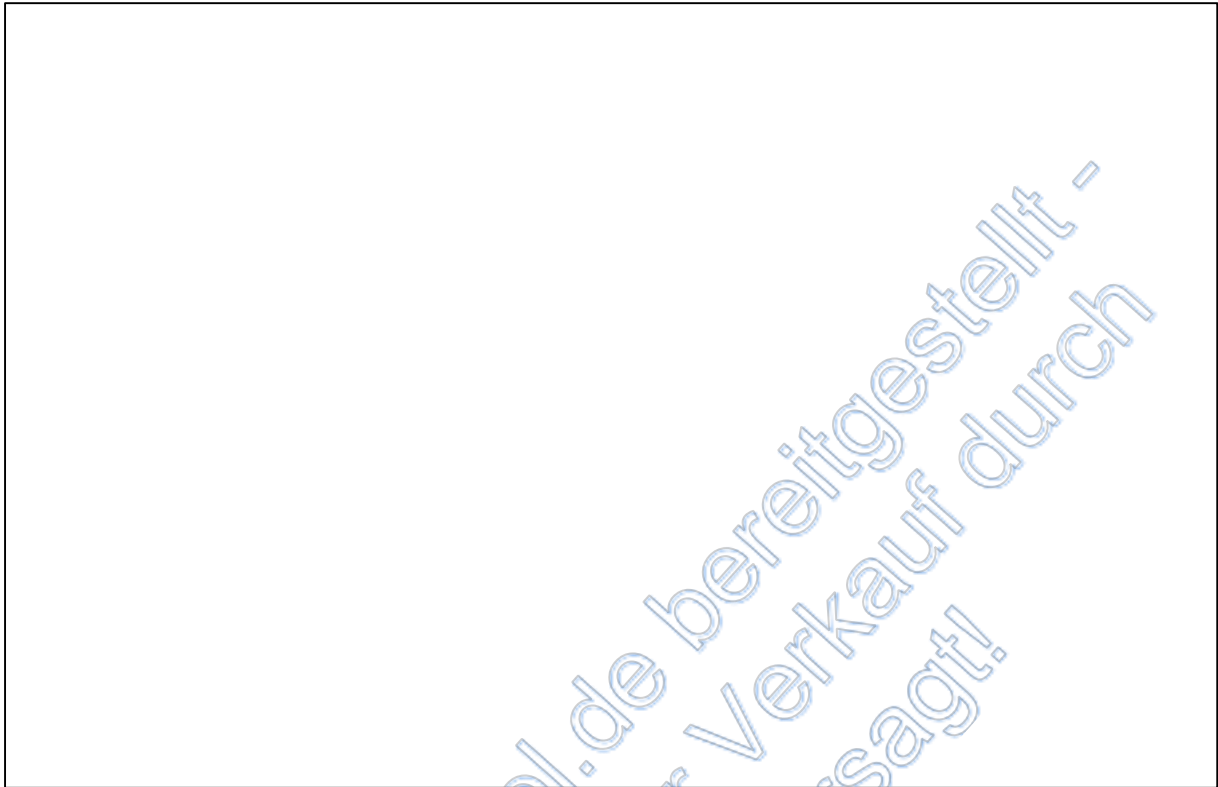
Anlage 1	Auszug aus der Topographischen Karte
Anlage 2	Kartenausschnitt Ortslage
Anlage 3	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 5	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zu baubehördlich relevanten Fragen
Anlage 6	Auskunft zum Planungsrecht und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation
Anlage 7	Auskunft aus dem Altlastenkataster
Anlage 8	Fotodokumentation

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

Anlage 1: Auszug aus der Topographischen Karte



Anlage 2: Kartenausschnitt Ortslage

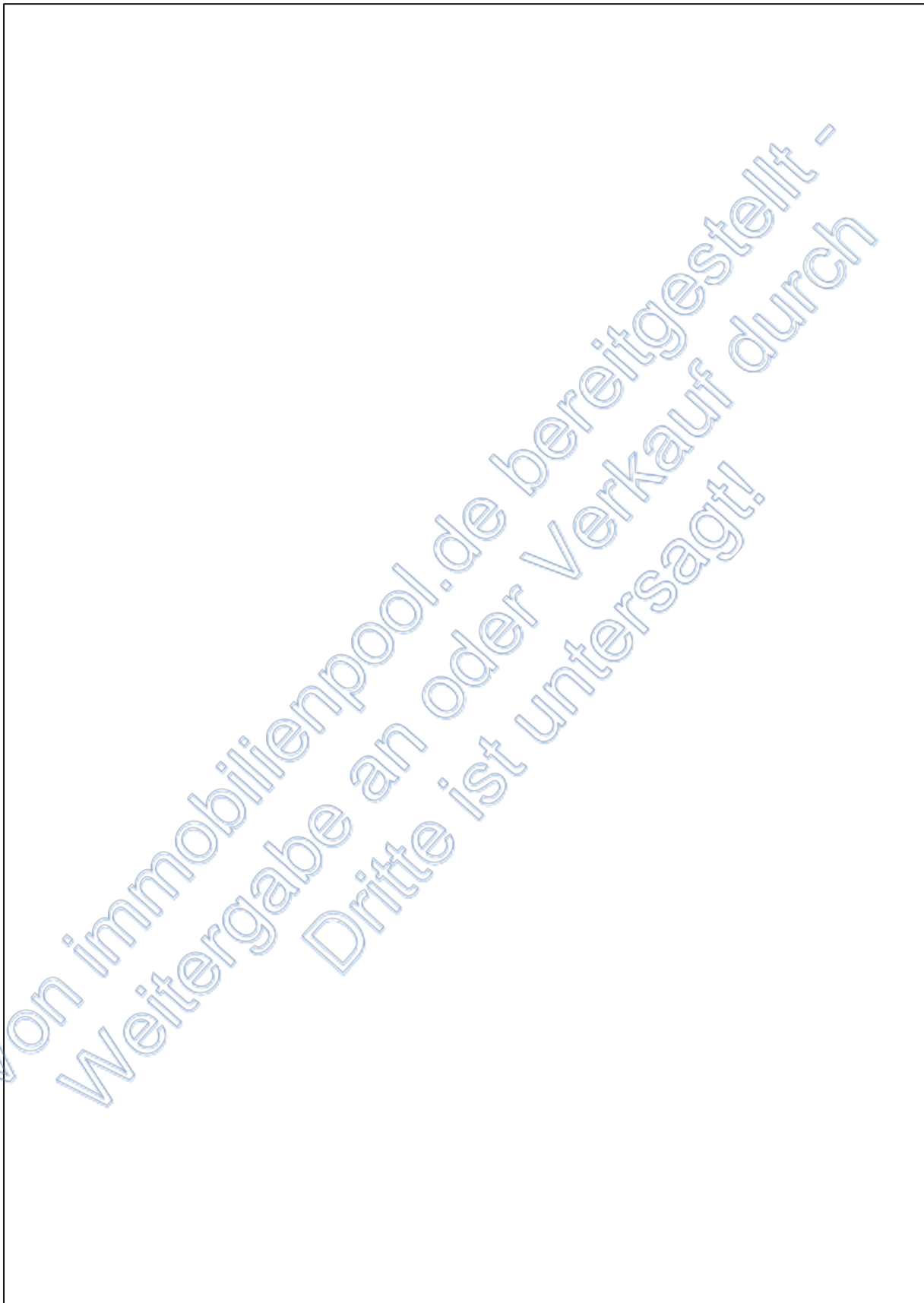


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



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

Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zu baubehördlich relevanten Fragen

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

Anlage 6: Auskunft zum Planungsrecht und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation

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

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

Anlage 7: Auskunft aus dem Altlastenkataster



Anlage 8: Fotodokumentation



Bild 1: Ansicht der Hauptstraße im Bereich des Bewertungsobjektes –
Blick in Richtung Osten



Bild 2: Ansicht der Hauptstraße im Bereich des Bewertungsobjektes –
Blick in Richtung Westen



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjektes und der Straße „Prinzeßgässchen“



Bild 4: Vorderansicht des Wohnhauses



Bild 5: Ansicht des westlichen Giebels des Wohnhauses



Bild 6: Ansicht des südlichen Anbaus an das Wohnhaus



Bild 7: verwilderte Fläche des Grundstücks südlich der Bebauung



Bild 8: östlicher Giebel des Wohnhauses von der Straße aus



Bild 9: Ansicht des östlichen Giebels des Wohnhauses vom Hof aus

Bild 10: Ansicht der vorhandenen Grundstückszufahrt mit ungefährem Grenzverlauf zum Nachbargrundstück 34/4





Bild 11: Ansicht der der Hofffläche, die teilweise zum zu bewertenden Grundstück gehört – Blick in Richtung Südosten



Bild 12: Ansicht der der Hofffläche, die teilweise zum zu bewertenden Grundstück gehört – Blick in Richtung Westen