

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Dipl.-Ing. (FH) Lothar Dietrich
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

Vom Land Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken -
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger im Fachgebiet:
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Immobilienbewertung -

An der Waisenhausmauer 05 - 06108 Halle/Saale - Telefon: 0345 / 5 12 43 15

Zusammenfassung
der wesentlichen, bewertungsrelevanten Daten aus dem Gutachten
über den Verkehrswert / Marktwert des Objekts:

Lage: Wiesenstraße 04
(Flurstück 254, Flur 8, Gemarkung Güsten)

in: 39439 Güsten

Objektart/Nutzung: Wohngrundstück (EFH)

Auftraggeber: Amtsgericht Bernburg
Liebknechtstraße 02
06406 Bernburg

Aktenzeichen: 2 K 11/25



Straßenansicht des Wohngebäudes



Rückansicht des Wohngebäudes

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025:

26.900,00 €

(i.W. sechszwanzigtausendneuhundert Euro)

Vorbemerkung

In der vorliegenden Zusammenfassung werden nur die wesentlichen Daten aus dem Gutachten zur Verkehrswertermittlung über das gegenständliche Objekt, zum Zwecke der Veröffentlichung im Internet durch das Versteigerungsgericht, dargestellt. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Eine Einsichtnahme in das vollständige Gutachten mit Erläuterungen und Begründungen der Wertansätze sowie den Anlagen wie Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbuch, Grundrissen, Fotodokumentation etc. ist in der Geschäftsstelle des jeweiligen Versteigerungsgerichts möglich.

Eine Haftung für verdeckte Mängel an den baulichen Anlagen sowie für sonstige, nicht festgestellte Objektgegebenheiten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Auch konkrete Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holzbauteilen des Gebäudes oder im Mauerwerk bzw. Rohrfraß in den Leitungssystemen wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Eine weitergehende Verwendung des dargestellten Inhalts, auch in Teilen ist ohne die schriftliche Zustimmung des Unterzeichners nicht gestattet.

Literaturangaben

- [1] Baugesetzbuch: BauGB - 41. neubearbeitete Auflage. - München: Beck 2009; im Anhang: u.a. Baunutzungsverordnung: BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- [2] Batts, Krautzberger, Löhr: Kommentar zum BauGB - 8. Auflage, C.H.Beck München, 2002
- [3] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV / Praxiskommentar Zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken – 9. Neu bearbeitete Auflage – Reguvis Fachmedien GmbH, 2022
- [4] W.Kleiber: ImmoWertV (2021) – Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken – 13.Auflage – Reguvis Fachmedien GmbH, 2021
- [5] Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zur einheitlichen Anwendung der ImmoWertV vom 14. Juli 2021
- [6] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 8. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017 - Köln: Bundesanzeiger
- [7] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV – Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung ; Sprengnetter GmbH ; 2010
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [9] W.Kleiber: WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006; Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit NHK 2000 – 9.Auflage – Bundesanzeiger 2006
- [10] Fischer/Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, HLBS Verlag GmbH Berlin, 2019
- [11] DIN 277: Brutto-Grundfläche (BGF) und Brutto-Rauminhalt (BRI) / Ausgabe 6/1987
- [12] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 -25 Aufl., Essen Verl. Wirtschaft/Verwalt.
- [13] Aktuelle Grundstücksmarktbeobachtungen und erforderliche Daten für die Wertermittlung / Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- [14] Bodenrichtwerte für Güsten / Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, Stichtag 01.01.2024

Wertrelevante Grundstücksmerkmale

Lagemerkmale

- Ortsbeschreibung:** Die Kleinstadt Güsten liegt innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt im zentralen Bereich des Salzlandkreises und hat sich mit der Stadt Alsleben (Saale) sowie den Ortschaften Giersleben, Ilberstedt und Plötzkau zu der Verbandsgemeinde Saale-Wipper zusammengeschlossen. Der Sitz der Verbandsgemeinde ist in Güsten. Insgesamt besitzt die Stadt Güsten mit seinen Ortsteilen derzeit knapp 4.000 Einwohner. Güsten besitzt eine Abfahrt an der Bundesautobahn (BAB) 36 (die Nordharzautobahn), welche östlich zum Kreuz Bernburg und zur BAB 14 (Halle/Leipzig – Magdeburg) führt. Der internationale Flughafen Leipzig/Halle befindet sich in ca. 50 km Entfernung und ist über die BAB 14 in etwa 40 Minuten erreichbar. Die Infrastruktur kann in der Stadt Güsten als durchschnittlich eingeschätzt werden. Die Stadt verfügt über zwei Kindertagesstätten, einen Hort und eine Grundschule. Die medizinische Versorgung wird über verschiedene niedergelassene Ärzte (Allgemeinmediziner, Zahnarzt etc.) abgesichert. Innerhalb von Güsten sind verschiedene mittelständische Industrie- und Gewerbebetriebe ansässig. Die Kleinstadt ist ein Eisenbahnknoten an den Bahnstrecken Schönebeck – Güsten, Köthen – Aschersleben und in Richtung Sandersleben (weiter nach Halle oder Erfurt) und ist mit Busverbindungen im Überlandverkehr mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbunden.
- Ortslage:** Das Grundstück Wiesenstraße 4 liegt im nordöstlichen Bereich der Kleinstadt Güsten. Das Stadtzentrum mit dem Kirchplatz und dem Kleinen Markt befindet sich ca. 350 m südwestlich. Der Bahnhof von Güsten befindet sich ca. 1.200 m südwestlich. In der Nachbarschaft ist überwiegend 1-2geschossige, geschlossene Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern vorherrschend. In einer Entfernung von ca. 400 m östlich befindet sich das Gewerbegebiet „Bernburger Straße“ und ca. 100 m nördlich liegt eine Gartenanlage und westlich davon der Friedhof von Güsten. Dem Charakter nach stellt das Areal ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO dar.
- Verkehrs-/Wohnlage:** Die Verkehrslage ist durchschnittlich. Die Wohnlage wäre als eine durchschnittliche Lage zu bezeichnen.
- Pkw-Stellplätze:** Auf dem Grundstück selbst kann keine Ab- bzw. Unterstellmöglichkeiten für Pkw hergestellt werden (keine Befahrung möglich). Somit bestehen in der Nähe nur begrenzte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum.

Abgaberechtlicher Zustand, Entwicklungszustand

Erschließung: ortsübliche Erschließung vorhanden

Entwicklungszustand: Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV

Rechtliche Gegebenheiten

Baurecht: nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

Baulasten: keine bekannt

Altlasten: nicht bekannt bzw. erkennbar

Denkmalschutz: kein Bestandteil des Denkmalverzeichnisses des Landes Sachsen-Anhalt

Rechte und Lasten: In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) waren keine wertbeeinflussenden Lasten oder Beschränkungen eingetragen.

bauliche Nutzung: Auf dem Grundstück befindet sich ein schätzungsweise bereits im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts errichtetes, massives Wohngebäude in der Form eines in Reihe gebauten Einfamilienhauses. Das Gebäude wurde teilweise unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück noch ein größeres Schuppengebäude mit Durchgang zum Gartenbereich.

Die baurechtskonforme Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen bzw. deren Umbau wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt. Eine Überprüfung z.B. durch Einsicht in Bauakten, statische Nachweise o.ä. erfolgte durch den Unterzeichner nicht.

Weitere Grundstücksmerkmale

Topographie: eben

Grundstücksgröße: 472 m²

Grundstückszuschnitt: regelmäßig (annähernd rechteckig), Die Straßenfront zur Wiesenstraße ca. 14,50 m bei mittlerer Grundstückstiefe von ca. 33,50 m.

Bodenbeschaffenheit: Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, schädliche Bodenveränderungen) wurde im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht näher untersucht. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung erbrachten in dieser Hinsicht keine konkreten Hinweise. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Bauliche Anlagen: Die Beschreibungen beziehen sich auf die wesentlichen Ausstattungen und Ausführungen. Dadurch kann es in Teilbereichen zu Abweichungen kommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Deshalb beziehen sich die Angaben über unsichtbare bzw. nicht besichtigte Bauteile auf Auskünfte, vorliegende Unterlagen bzw. Vermutungen. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit der Ausstattungen (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wurde nicht ausdrücklich geprüft. Auch wurden keine konkreten Untersuchungen bezüglich tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall in Holzbauteilen des Gebäudes oder im Mauerwerk (siehe oben) bzw. Rohrfraß in Kupferleitungen durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

○ Beschreibung des Wohngebäudes

Art der Baulichkeit und Zweckbestimmung	
Art des Gebäudes	Wohngebäude (in Reihe gebaut) – Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, teilweise unterkellert und mit hofseitigen Anbau (Eingangsbereich)
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus mit ca. 170,0 m ² Wohnfläche
Baujahr/Sanierung	Baujahr schätzungsweise im ersten Drittel des 20.Jh.

Rohbau	
Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Außenwände/Fassade	vermutlich Mischmauerwerk mit Putzfassade
Innenwände	Mischmauerwerk, leichte Trennwände und ausgefachte Holzständer, Glattputz
Deckenkonstruktion	vermutlich Holzbalkendecke, Teilkeller massiv (Kappe)
Treppen	gerade Holztreppe zum Dachgeschoss, Kellertreppe massiv
Dachform / -deckung	Steildach als Satteldach, Holzkonstruktion, Betondachsteine und Dachziegel, hofseitiger Dachaufbau, ohne Dämmung

Ausbau	
Nutzung	<u>Erdgeschoss</u> : zwei Wohnräume, Küche mit Durchreiche zum WZ, Bad und WC, Erschließungsflur mit Treppe zum Dachgeschoss und Teilkeller, Eingangsbereich <u>Dachgeschoss</u> : mit der Erneuerung des Ausbaus wurde augenscheinlich sporadisch in Eigenleistung begonnen, drei Wohnräume noch im „Urzustand“, kleide Bodenkammer
Innenputz / Wandverkleidungen	Glattputz mit Tapete und Anstrich – verbraucht
Fußböden	textile Bodenbeläge – völlig verbraucht
Fenster	Thermofenster (DDR-Standard), Rolladen im EG straßenseitig
Türen	einfache Türen, baujahrestypisch
Heizung	Ofenheizung, ein alter Gamat-Heizkörper im WC
Warmwasserbereitung	ohne
Sanitäre Einrichtung	Bad mit Wanne, Waschtisch, davor WC mit Dusche – völlig verbraucht
Elektroausstattung	unzureichend, verbraucht

Einschätzung	
Gesamtausstattung / Nutzbarkeit	Das teilweise unterkellerte Gebäude befindet sich aufgrund der augenscheinlich völlig unterlassenen Instandhaltung und des mehrjährigen Leerstands in einem baulich ungepflegten und völlig vernachlässigten Gesamtzustand. Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über ca. 90 m ² Wohnfläche und im Dachgeschoss von ca. 80 m ² Wohnfläche. In dem Dachgeschoss wurde augenscheinlich unfachmännisch und in Eigenleistung mit der Erneuerung des Ausbaus begonnen. Die Gebäudeausstattung wäre unter Beachtung des Baujahrs, der Ausbauqualität und der verwendeten Bauelemente als einfacher Standard einzuschätzen. Diese entspricht noch überwiegend dem Baujahr bzw. einen einfachen DDR-Standard. Die Raumgrößen, die Raumaufteilung und die Raumhöhen sind noch als zeitgemäß einzuschätzen, wobei der Zustand und die Ausstattung als völlig unzureichend für den Anspruch an heutige Wohnverhältnisse eingeschätzt werden muss. Das Gebäude ist somit erst nach Beseitigung des erheblichen Reparaturstaus über die verbleibende Restnutzungsdauer für seine Zweckbestimmung (das Wohnen) nutzbar.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis lag zum Ortstermin nicht vor
Besonderheiten	keine
Gebäudestandard	Gemäß der ImmoWertV, Anlage 4 wird für das Gebäude eingeschätzt die Standardstufe 1,2

○ Beschreibung des Schuppengebäudes

Art der Baulichkeit und Zweckbestimmung	
Art des Gebäudes	massives, nicht unterkellertes Nebengebäude
Zweckbestimmung	ursprünglich wahrscheinlich als Stall- und Lagergebäude errichtet
Baujahr	schätzungsweise wie Wohngebäude
Rohbau	
Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	wahrscheinlich Streifenfundamente
Außenwände/Fassade	Lehm-/Mischmauerwerk mit Putzfassade
Innenwände	Mischmauerwerk
Deckenkonstruktion	Holzbalkendecke
Dachform / -deckung	westlicher Teilbereich mit Erdgeschoss und Flachdach östlicher Teilbereich mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (Satteldach, Ziegel)
Ausbau	
Innenwandbekleidung	teilweise Putz
Fußböden	massiv
Fenster	wenige einfache Holzfenster
Türen	einfache Holzbrettertüren
Einschätzung	
Gesamtausstattung / Nutzbarkeit	Das Gebäude befindet sich in einem äußerst einfachen und baulich überwiegend vernachlässigten Gesamtzustand. Das Gebäude stellt keinen realisierbaren Wert mehr dar und kann höchstens im Rahmen des Gesamtgrundstücks für einfachste Lagerzwecke genutzt werden.

◆ Außenanlagen

Unter den Außenanlagen versteht man die Umfriedung (den Zaun bzw. die Mauer) und alle Anlagen die innerhalb des Grundstücks liegen.

Die Außenanlagen sind in der Regel mit einem prozentualen Anteil an den Gesamtbaukosten zu berücksichtigen. Hierzu gehören im vorliegenden Fall:

Art der Außenanlage	Vorgefundener Umfang und Zustand
Wege- und Hofbefestigung	Der Hofbereich ist völlig ungepflegt und verwildert, Hofbefestigungen waren nicht erkennbar
Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen	Anschlüsse (wenn vorhanden) wurden unterirdisch verlegt
Einfriedung	Straßenseitig und teilweise zu den Nachbargrundstücken besteht Grenzbebauung, im unzugänglichen Gartenbereich verbrauchter Maschendrahtzaun bzw. Grenzmauer
Gartengestaltung	keine Gartengestaltung, der Hof- und der Gartenbereich sind völlig Ungepflegt/verwildert und überwiegend unzugänglich
Sonstige Außenanlagen	nicht vorhanden
Bewertung	Die Außenanlagen werden entsprechend dem Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren mit 4 % von den Normalherstellungskosten angesetzt. Allerdings wird der vorgefundene, äußerst mangelhafte Zustand bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV entsprechend berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.3 ImmoWertV)

Unter diesem Punkt können sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände berücksichtigt werden, wie z.B. Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, Werterhöhung wegen überdurchschnittlich gutem Erhaltungszustand u.ä.

Derartige Unsicherheiten bzw. Vor-/Nachteile werden in Form von marktüblichen Zu- oder Abschläge erfasst, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

- Abschlag Reparaturstau

Bei der Ortsbesichtigung wurden u.a. Schäden im Dachbereich festgestellt. Auch der innere Ausbau des Gebäudes ist überwiegend verbraucht und teilweise nicht vorhanden.

Unter Heranziehung von Prozentsätzen der Gebäudeherstellungskosten (prozentuale Wertanteile) und der eingeschätzten Schäden an einzelnen Bauteilen wurde über die normale Alterswertminderung hinausgehend ein zusätzlicher Abschlag für den vorhandenen Reparaturstau i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV i.H.v. 16.300,00 € eingeschätzt.

- Abschlag für die völlig verbrauchten bzw. nicht vorhandenen Außenanlagen

Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden die Außenanlagen wie auch vom Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren pauschal mit 4 % der NHK 2010 berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall muss festgestellt werden, das die Außenanlagen wie Wege- und Hofbefestigungen, Einfriedungen, Gartengestaltung u.a. völlig verbraucht bzw. nicht mehr vorhanden sind. Demnach ist dieser pauschale Wert für die Außenanlagen, welcher im Zeitwert des Gebäudes enthaltenen ist i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV in Abzug zu bringen.

Für die völlig verbrauchten Außenanlagen wurde ein Abschlag i.H.v. 2.400,00 € eingeschätzt.

Bodenwert

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024: objektbezogene Zu-/Abschläge: objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert: Grundstücksfläche: geschätzter Wert für Grund und Boden:	BWA g I-II f300 = 25,00 €/m ² . Anpassung bezüglich der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nicht erforderlich 25,00 €/m ² 472 m ² 11.800,00 €
--	--

Sachwert			
1	Normalherstellungskosten für das Wohngebäude zum Bewertungsstichtag	NHK 2010 incl. Baunebenkosten und Außenanlagen	404.000,00 €
2	Gesamtnutzungsdauer	ImmoWertV, Anl. 1	80 Jahre
3	Baujahr des Gebäudes	geschätzt	1920er/30er Jahre
4	Jahr der Bewertung		2024
5	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV	12 Jahre
-			
6	Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)	WertR 2006, Anlage 8b	85 v.H.
7	Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)	Abschlag absolut in €	343.400,00 €
=			
8	alterswertgeminderte NHK	Zeitwert des Wohngebäudes	60.600,00 €
+			
9	Bodenwert (gem. §§ 40 bis 45 ImmoWertV)		11.800,00 €
=			
10	vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)		72.400,00 €
x			
11	Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) gem. der Grundstücksmarktinformation vom 22.01.2025 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt	bezüglich: ▪ vorläufiger Sachwert ▪ Bodenrichtwert ▪ Gebäudestandard ▪ Grundstücksgröße ▪ Wohnfläche ▪ Gebäudestellung ▪ konjunkturelle Entwicklung	1,06 0,93 0,66 0,99 1,10 0,90 0,96
=			
12	marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert		44.321,00 €
±			
13	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ▪ Abschlag Reparaturrückstau ▪ Abschlag Außenanlagen		- 16.300,00 € - 2.400,00 €
=			
14	Grundstückssachwert Wiesenstraße 4, 39439 Güsten		25.621,00 €

Vergleichswert

Ausgangswert: Gebäudefaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche

738,00 €/m² Wohnfläche

- objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor:

01	Ausgangswert (Vergleichsfaktor in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche)	738,00 €/m ² WF
	x	
02	Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert	0,91
	x	
03	Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard	0,45
	x	
04	Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße	0,98
	x	
05	Umrechnungskoeffizient Baujahr	1,00
	x	
06	Umrechnungskoeffizient konjunkturelle Entwicklung	0,96
	=	
07	objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	284,00 €/m ² WF

Vergleichswertermittlung

01	objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor in €/m ² Wohnfläche	284,00 €/m ² WF
	x	
02	Bezugseinheit – Wohnfläche des Gebäudes	170 m ²
	=	
03	vorläufiger Vergleichswert	48.280,00 €
	±	
04	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abschlag Baumängel / Bauschäden ▪ Abschlag Außenanlagen 	- 16.300,00 € - 2.400,00 €
	=	
05	Vergleichswert Wiesenstraße 04 in 39439 Güsten	29.580,00 €

Anmerkung:

Wie auch vom Gutachterausschuss dargelegt ersetzen die Werte, welche mittels der abgebildeten Grafiken zum Gebäudefaktor und den zugehörigen Umrechnungskoeffizienten ermittelt wurden, keine detaillierte Verkehrswertermittlung. Sie sind lediglich als Orientierungshilfe zu nutzen, da bei diesem Verfahren u.a. nicht auf die weiteren individuellen wertbestimmenden Merkmale einer Immobilie eingegangen werden kann.

Aus diesem Grund soll auch im vorliegenden Fall das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens nur als Plausibilitätskontrolle und zur Taxierung eventuelle erforderlicher Zu- oder Abschläge auf den vorab ermittelten Grundstückssachwert genutzt werden.

Verkehrs(Markt)wert

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Wohngrundstück Wiesenstraße 04 in 39439 Güsten. Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 254 in der Flur 8 der Gemarkung Güsten mit einer Grundstücksfläche von 472 m². Das Grundstück wurde mit einem massiven Wohngebäude in Form eines in Reihe gebauten Einfamilienhauses mit hofseitigen Anbau und einem massiven Schuppengebäude bebaut. Das Schuppengebäude stellt aber aufgrund des Alters und des baulichen Zustands keinen realisierbaren Wert mehr dar.

Das teilunterkellerte Wohngebäude verfügt über ein Erdgeschoss mit ca. 90,00 m² Wohnfläche und ein ausgebauten Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 80,00 m². Die Erneuerung des Ausbaus vom westlichen Bereich des DG wurde augenscheinlich durch den letzten Nutzer sporadisch und unprofessionell in Eigenleistung begonnen.

Das Wohngebäude wurde schätzungsweise im ersten Drittel des 20. Jahrhundert errichtet und nach 1990 wurden keine Modernisierungsmaßnahmen und augenscheinlich auch keine nennenswerten Instandhaltungsmaßnahmen an dem gesamten Baukörper durchgeführt.

Das Gebäude entspricht in seinen Rohbauteilen und vor allen bei den Ausbauteilen überwiegend noch einem dem Alter entsprechenden Gesamtzustand. Allerdings machte sich aufgrund des vorhandenen Reparaturstaus noch ein zusätzlicher, über die normale Alterswertminderung hinausgehender Abschlag i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV erforderlich.

Die Gebäudeausstattung wäre unter Beachtung der verbauten Materialien und des baulichen Zustands als ein einfacher Standard (Standardstufe 1,2 nach ImmoWertV, Anlage 4) einzuschätzen.

Die noch erforderliche Beräumung der Gebäude von dem noch umfanglich vorhandenen, wertlosen Mobiliar, Hausrat und Sperrmüll des letzten Nutzers war ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Da es sich bei dem vorliegenden Grundstück in seiner Art um ein Objekt für die überwiegende Eigennutzung handelt, sollte der nach den §§ 35-39 ImmoWertV ermittelte Sachwert die geeignetste Grundlage zur Verkehrswertableitung bieten.

Zur Plausibilitätskontrolle und zur Einschätzung eventuell erforderlicher Zu- oder Abschläge wurde das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zusätzlich angewandt.

Folgende Werte wurden ermittelt:

Sachwert	25.621,00 €
Vergleichswert	29.580,00 €
Bodenwert, gesamt	11.800,00 €

Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Entscheidend für die Verkehrswertfindung ist auch immer die Angebots- und Nachfragekonstellation vergleichbarer Objekte am jeweiligen Wertermittlungsstichtag.

Es bestehen ziemlich gesicherte Erkenntnisse darüber, dass das Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert zu einem großen Teil von der aktuellen Situation auf dem Grundstücksmarkt abhängt. Demnach ist der ermittelte Sachwert noch an die aktuellen Marktverhältnisse anzupassen.

Für den Zweck der Marktanpassung werden vom Gutachterausschuss gemäß § 193 Abs. 5, Satz 2 BauGB die s.g. Sachwertfaktoren ermittelt. Gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV geben die Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an.

Diese Sachwertfaktoren, welche vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen in Bezug auf den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt werden, wurden bei der Sachwertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Zusätzlich wurde zur Plausibilitätskontrolle das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) angewandt. Im Rahmen dieses Verfahrens wird entsprechend der Untersuchungen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte die verschiedenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale bei der Ermittlung des Vergleichswerts berücksichtigt.

Wenn dieses Verfahren auch keine detaillierte Verkehrswertermittlung ersetzt liefert es doch Rückschlüsse bezüglich eventuell erforderlicher Zu- oder Abschläge auf die Ergebnisse anderer Bewertungsverfahren.

Wie bereits vorab erwähnt ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Diesbezüglich wird hier die Aussagefähigkeit der Verfahrenswerte der angewandten Wertermittlungsverfahren in einem Verhältnis von 2 (Sachwert) : 1 (Vergleichswert) eingeschätzt. Nach dieser Einschätzung ermittelt sich somit der Verkehrswert wie folgt:

$$\begin{array}{rclclclcl} \text{(Sachwert)} & \times & 2 & + & \text{Vergleichswert} & \times & 1 & / & 3 & = & \text{Verkehrswert} \\ (25.621,00 \text{ €}) & \times & 2 & + & 29.580,00 \text{ €} & \times & 1 & / & 3 & = & \sim 26.900,00 \text{ €} \end{array}$$

Unter Berücksichtigung der hier ermittelten Werte und tatsächlichen Umstände habe ich für den Bewertungsgegenstand (Gemarkung Güsten, Flur 8 Flurstück 254) zum Bewertungsstichtag 28.10.2025 einen Verkehrs(Markt)wert im belastungsfreien Zustand ermittelt in Höhe von

26.900,00 €

(i.W. sechszwanzigtausendneuhundert Euro)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Halle/S., den 19.11.2025


Dipl.Ing (FH) Lothar Dietrich