

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!**



ANTON IMMOBILIENBEWERTUNG

Sandra Anton Dipl. Ing. (FH) - M. Sc. Immobilienbewertung
von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Monika Anton Dipl. Ing. (FH)
von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

06847 Dessau-Roßlau, Junkersstraße 52

Telefon: 0340/ 85917190

E-Mail: info@anton-immobilienbewertung.de

Internet: www.anton-immobilienbewertung.de

Verkehrswertgutachten

über den 44/ 256 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundbesitz

in: **06406 Bernburg (Saale), Lange Straße 38**

Art: **Eigentumswohnung WE Nr. 1**



Verkehrswert

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30. Januar 2026

41.000,00 €

~ 932,00 €/m² Wohnfläche

Geschäfts-Nr.: 2 K 14/ 25

Wohnungs-GB von Bernburg

Blatt 8655 lfd. Nr. 1 BV WE Nr. 1

AZ: 2026/ 019 -an

Ausfertigung 4 von 4

Das Gutachten enthält 45 Blatt einschl. der Anlagen.

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

Lagebezeichnung des Grundstücks/ des ME-Anteils am Grundstück.	stimmt mit dem Grundbuch überein
Mieter gemäß § 57 ZVG	vorhanden - siehe Anschreiben zum Gutachten
WEG – Verwalter	siehe Anschreiben zum Gutachten
Gewerbebetrieb	wird nicht geführt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine
wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94 BGB	ME-Anteil an Grund und Boden sowie an Gebäude und bauliche Anlagen (siehe Punkte 2 und 3)
Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB	nicht vorhanden
Rechtsbestandteile gemäß § 96 BGB	vorhanden: ME-Anteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum
Zubehör gemäß § 97 BGB	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Baulasten, Bauordnungsbehördliche Auflagen	keine
Baubehördliche Beschränkungen	Denkmalschutz – siehe Punkt 4.1.2
dinglich gesicherte Rechte und Lasten	keine
nicht dinglich gesicherte Rechte und Lasten	keine
Überbauungen nach § 912 ff. BGB	nicht feststellbar Überbau bauliche Anlage – siehe Punkt 4.1.3
Öffentliche Lasten nach § 127/ 154 BauGB	Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet offen - siehe Anschreiben zum Gutachten
Altlasten	nicht im Altlastenkataster geführt
Grundstücksbezogene Versicherungen	siehe Anschreiben zum Gutachten
Verkehrswertberechnung gemäß Punkt 4	Es handelt sich um ein Grundstück bzw. um den 44/ 256-stel ME-Anteil am Grundstück.

Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwertanteil	3.600,00 € (Bodenrichtwert 60,00 €/m ²)
Vergleichswert	41.300,00 €
Ertragswert	39.800,00 €
Verkehrswert	41.000,00 €
ableitend aus dem Vergleichswert	932,00 €/m ² Wohnfläche

Inhaltsverzeichnis

Seite

	Deckblatt	
	Zusammenstellung wertrelevanter Daten	
	Inhaltsverzeichnis	
1	Allgemeines und Vorbemerkungen	5
2	Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften	7
2.1	Standort	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Beschaffenheit	8
2.4	Erschließungszustand	8
2.5	Privatrechtliche Situation	9
2.6	Öffentlich-Rechtliche Situation	9
2.7	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	10
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag und Vermietungssituation	10
2.9	Anmerkung	10
3	Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	11
3.1	Gemeinschaftseigentum	11
3.1.1	Gebäudebeschreibung	11
3.1.2	Außenanlagen	13
3.1.3	Energieeffizienz	13
3.1.4	Zustand des Gemeinschaftseigentums	14
3.2	Sondereigentum WE Nr. 1	15
3.2.1	Ausstattung und Zustand	15
3.2.2	Wohnfläche	16
3.2.3	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
4	Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.1	Vorbemerkungen zur Berechnung	17
4.1.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.1.2	Denkmalschutz	17
4.1.3	Überbau einer baulichen Anlage	18

4.2	Vergleichswertermittlung.....	19
4.2.1	Eigenschaften und Einordnung der Vergleichsobjekte	19
4.2.2	Anpassung an das Bewertungsobjekt WE Nr. 1.....	21
4.2.3	Ermittlung des Vergleichswertes.....	21
4.2.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	22
4.3	Anteilige Bodenwertermittlung	24
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertableitung	24
4.4	Ertragswertermittlung.....	25
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.5	Verkehrswert und Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses.....	28
5	Grundlagen der Wertermittlung.....	30
6	Verzeichnis der Anlagen	31

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

1 Allgemeines und Vorbemerkungen

Erstattung eines Sachverständigengutachtens in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Bernburg Blatt 8655 unter laufender Nr. 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Geschäfts - Nr.: 2 K 14/25

Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) über den **44/ 256** Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts und dem Sondernutzungsrecht an dem Schuppen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet, auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in: **06406 Bernburg (Saale), Lange Straße 38**

Wohnungsgrundbuch von:	Bernburg	
Grundbuch-Blatt: ¹	8655	
Bestandsverzeichnis - Nr.:	lfd. Nr. 1 der Eintragungen	
Gemarkung:	Bernburg	
Flur:	43	
Flurstück:	54	
Eigentümerin:	Abt. I lfd. Nr. 2 d. Eintragungen: xxxxxxxxxxxxxxxx	
Auftraggeber:	Amtsgericht Bernburg – Vollstreckungsabteilung - Liebknechtstraße 2, 06406 Bernburg (Saale)	
Zweck des Wertgutachtens:	Zwangsversteigerung des Grundbesitzes	
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ² :	30.01.2026	
Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung erfolgte am Freitag, den 30.01.2026. Die Beteiligten wurden durch die Sachverständige schriftlich und mit angemessener Frist über den Besichtigungstermin informiert. Der Zutritt zur Wohnung sowie zum Gemeinschaftseigentum wurde durch den Eigentümervertreter gewährt.	
Teilnehmer der Besichtigung:	für die Schuldnerin:	xxxxxxxxxxxxxxxx als Eigentümervertreter
	für den Gläubiger:	-----
	für die Sachverständige:	xxxxxxxxxxxxxxxx

¹ Ausdruck vom 12.11.2025 (beglaubigt), letzte Änderung am 12.11.2025.

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

Verwendete Unterlagen und Auskünfte:	Aufzeichnungen, Recherchen im Rahmen und nach dem Ortstermin
	Angaben und Unterlagen des Eigentümerversprechers und der WEG-Verwaltung
weitere Anfragen und Einsicht in ³ :	Liegenschaftskarte mit Berechtigung von Mehrausfertigungen, Liegenschaftsbuch für die Handakte Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
	Stadtplan on-geo GmbH - www.on-geo.de - Transaktion Nr. 03893560_RFALK
	Baulasten und bauordnungsbehördliche Beschränkungen, Denkmalschutz FD Bauordnung und Hochbau Salzlandkreis
	Altlasten und naturschutzrechtliche Belange FD Natur und Umwelt Salzlandkreis
	Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten Stadtplanungsamt Stadt Bernburg (Saale)
	Belange von Geologie und Bergwesen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
	Grundbuch, Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung Amtsgericht Bernburg
weitere Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Punkt 5

³ Anfragen erfolgten schriftlich und liegen in der Handakte vor.

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Makrolage:	im mittleren Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	im Salzlandkreis
	ca. 45 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg
Ort:	Mittelzentrum, Kreisstadt des Salzlandkreises
	Teilung der Stadt durch die Saale in „Berg- und Talstadt“
	Standort der Hochschule Anhalt
Verkehrsanbindung:	Bundesstraßen B 6n/ 185, B 71
	nächste Autobahnanschlussstelle zur A 14, Magdeburg – Leipzig – Dresden ca. 5 km westlich von Bernburg
	nächster interkontinentaler Flughafen Leipzig/Halle, ca. 65 km entfernt
Einwohnerzahl:	Bernburg insgesamt: ca. 31.000
Mikrolage Grundstück:	zentrale Ortslage, in der Bernburger „Bergstadt“
Straßenart:	Anliegerstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle fußläufig in der Nähe
	Bahnhof in ca. 15 Gehminuten erreichbar
Versorgungsmöglichkeiten:	Discounter in ca. 8 Gehminuten erreichbar
soziale Infrastruktur:	Kindergärten, Schulen, Fachhochschule, kulturelle und gastronomische sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Ort und umliegend
angrenzende Nutzung/ Bebauung:	Ein-/ Zwei-/ Mehrfamilienhäuser/ z.T. Mischnutzungen
vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bebauung:	1- bis 2- geschossig
Bebauungsdichte:	offene und geschlossene Bebauung
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: ohne; keine Zufahrt vorhanden
	im Straßenzug: vorhanden – straßenbegleitend und Parkplatz
Grünbereiche:	auf dem Grundstück: ohne
	in der näheren Umgebung: vorhanden, ca. 100 m vom Ufer der Saale entfernt
Immissionen:	ohne
Wohnlage:	gut – in Bezug auf das stadträumliche Gebiet

2.2 Gestalt und Form⁴

Straßenfront:	ca. 17 m
Mittlere Tiefe:	ca. 27 m
Grundstücksgröße:	349 m ²
Grundstücksform:	leicht unregelmäßig

2.3 Beschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	rückseitig ansteigend in Richtung Südwesten
Höhenlage zur Straße:	ansteigend in Richtung Norden/ Saale
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	zweiseitige Grenzbebauungen durch das Bewertungsobjekt und die Nachbarn
	Überbauungen nach §§ 912 ff. BGB sind nicht feststellbar
	Überbau einer baulichen Anlage (Hauseingangstreppe) ist feststellbar – siehe Punkt 4.1.3
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar
	Übereinstimmung der Lage der Bebauung mit den im Auszug aus dem Geobasisinformationssystem dargestellten Grundstücksgrenzen vorhanden
	Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf: durch amtliche Vermessung
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor).
	kein erhöhter Grundwasserstand (ohne vertiefende Untersuchungen)
Wasserschutzrechtliche Belange:	ohne Beeinträchtigungen
Altlasten:	ohne Eintrag im Altlastenkataster

2.4 Erschließungszustand

Straßenausbau:	Fahrbahn mit Asphaltdecke; Gehwege mit Granitpflaster
Ver- und Entsorgung:	Elektroanschluss für Licht- und Kraftstrom 230/400 V
	Wasser vom Netz, Regenwasser und Abwasser zum Netz

⁴ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

	Erdgasanschluss
	Telefon-, DSL-Anschluss; Kabelfernsehen

2.5 Privatrechtliche Situation

Bestandsverzeichnis ⁵ :	<p>lfd. Nr. 1 der Eintragungen: 44/ 256 -stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht, jeweils Nr. 1</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blätter 8655 bis 8659) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p>
Abteilung II:	lfd. Nr. 3 der Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk (AG Bernburg 2 K 14/ 25), eingetragen am 12.11.2025
Abteilung III:	Eintragungen vorhanden – ohne Einfluss auf den Verkehrswert
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	vermutlich ohne ⁶

2.6 Öffentlich-Rechtliche Situation

Bauordnungsrechtliche Belange:	Baulast i. S. von § 82 BauO LSA (belastend/ begünstigend): ohne Baubehördliche Beanstandungen, erteilte Auflagen: keine
Denkmalschutz ⁷ :	Lage im Denkmalsbereich und archäologisches Flächendenkmal sowie Umgebungsschutz – Ausführungen siehe Punkt 4.1.2
Umlegungsverfahren ⁸ :	ohne Umlegungsvermerk in Abt. II

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

⁶ Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z. B. begünstigende Rechte, Nutzungsrechte, Leitungsrechte, unterirdische Bestände), Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten), soweit sie bestehen sollten, sind nicht genannt worden und können im Rahmen dieses Gutachtens nur berücksichtigt werden, soweit sie der Sachverständigen bekannt werden. Auf dem Grundstück sind keine Markierungen oder Zeichen unterirdischer Leitungsbestände augenscheinlich erkennbar, die darauf hinweisen, dass Leitungen oder Leitungsrechte vorhanden sind, die über den unmittelbar mit dem Grundstück bestehenden Zusammenhang hinausgehen könnten.

⁷ Einzeldenkmal, Bestandteil eines Denkmalsbereiches oder archäologische Kulturdenkmale.

⁸ Bodenordnungsverfahren nach BauGB ab § 45.

Besonderes Städtebaurecht ⁹ :	ohne – Sanierungsgebiet im Jahr 2023 aufgehoben
Belange von Geologie und Bergwesen:	ohne Beeinträchtigungen
Naturschutz ¹⁰ :	im Naturpark „Unteres Saaletal“ die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten
Flächennutzungsplan (FNP):	wirksam seit 06.09.2007; Darstellung: M (gemischte Baufläche)
Bebauungsplan (B-Plan):	nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Vorhaben:	nach § 34 BauGB – Einfügungsgebiet im Innenbereich

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land ¹¹
abgabenrechtlicher Zustand:	Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet offen - siehe Anschreiben zum Gutachten

2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag und Vermietungssituation

Nutzung:	Mehrfamilienhaus, in Wohnungseigentum aufgeteilt
	insgesamt 5 WE
Vermietungssituation:	Gesamtobjekt: 3 WE in Eigennutzung, 1 WE leerstehend
	WE Nr. 1: vermietet - siehe Anschreiben zum Gutachten

2.9 Anmerkung

Baugenehmigungen wurden nicht vorgelegt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Aufteilungsplänen gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.10.1995 konnte für die WE Nr. 1 und das Gemeinschaftseigentum geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt werden.

⁹ Sanierungs-/ Stadumbauegebiet, Dorferneuerungsplanung, Erhaltungs-/ Gestaltungssatzung, Innenbereichssatzung.

¹⁰ Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Naturpark oder Biosphärenreservat.

¹¹ Gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Von außen wurde das Gesamtobjekt vollumfänglich besichtigt. Der Zugang war in das Treppenhaus, den Keller und den Heizungsraum sowie in die WE Nr. 1 und 2 möglich.

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

3.1 Gemeinschaftseigentum

3.1.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung der Gesamtanlage:	Mehrfamilienhaus mit Anbau, insgesamt 5 WE	
	jeweils 2 Vollgeschosse, MFH mit Dachgeschossausbau und Teilkeller, Anbau mit Flachdach und nicht unterkellert	
	Anbau: Wohnräume WE 1 EG/ WE 3 OG; Heizungsraum EG	
	MFH EG, OG: Zweispänner; MFH DG: Einspänner	
Baujahr:	um 1900	
Modernisierungen, Instandsetzungen:	1997	- DG-Ausbau, Dacheindeckung (ohne Wärmedämmung), Dachgauben - Fenster, Eingangs- und Innentüren - Renovierung TRH - Installationen (Heizung, Elektro, Sanitär) - Fassaden, Außenanlagen - Grundrissveränderungen
	2024	Dachflächenfenster
	09/ 2025	Straße: Fassade – Putz und Anstrich
Instandhaltungsrücklage ¹² :	31.12.2025	liegt nicht vor

¹² Nach Angabe der WEG-Verwaltung waren im Jahr 2025 mehrere größere Instandsetzungsmaßnahmen infolge von Wasserschäden im Bereich der Warmwasserversorgung erforderlich. Die Kosten, die nicht durch die Versicherung abgedeckt werden, müssen voraussichtlich größtenteils aus den Instandhaltungsrücklagen finanziert werden. Welche Schäden übernommen werden, ist zum Stichtag nicht geklärt. Daher ist keine Auskunft zur aktuellen Höhe der Instandhaltungsrücklagen möglich.

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente, vermutlich aus Bruchsteinen	
Umfassungswände:	75 cm Bruchsteinmauerwerk	
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung; Gipskartonständertrennwände	
Geschossdecken:	KG	Massivdecke, Tonnengewölbe
	EG – DG	Holzbalkendecken, abgehängt mit GK-F-90
Treppen:	EG – KG	Massivtreppe
	EG – DG	Holztreppe (Bestand) mit Wangen, Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer
Dachform/ -konstruktion-/ -eindeckung:	MFH: Satteldach und straßenseitig Dachgauben in Holzbauweise; Biberschwanzdachziegel	
	Anbau: Flachdach als Pultdach in Holzbauweise; Bitumendachbahnen	
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zink	
Blitzschutz:	vermutlich vorhanden	
Fassaden:	Außenputz mit Anstrich; straßenseitig mit baujahrestypischer Gestaltung	
Hauseingang:	2-flügelige Holztür (Bestand) mit Oberlicht; Sandsteintreppe mit Wangen aus Naturbruchstein	
Außentüren:	MFH Hoftür: Holztür, Verglasungen	
	Anbau Heizungsraum: Brandschutztür, Metall	
Fenster:	Holz, Wärmedämmverglasung; ohne Rollläden	
Innenansichten:	KG	Mauerwerk, unverputzt, mit Anstrich
	TRH	Innenputz mit Anstrich
Fußböden:	KG	Beton
	TRH	Bodenfliesen und Linoleum
Elektroinstallation:	Unterputzleitungen, im KG als Feuchtrauminstallationen, einfache Ausstattung	
Heizungsversorgung:	Zentralheizung auf Erdgasbasis; Baujahr 1997; Standort Heizungsraum Anbau EG – außerhalb thermischer Hülle	
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung und Warmwasserspeicher	
alternative Energiequellen:	ohne	
Besondere bzw. technische Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Türöffner, Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlagen	
Zubehör nach § 97 BGB:	ohne	
Nebengebäude im Gemeinschaftseigentum:	Schuppen: 1-geschossiger Holzbau mit 5 Abstellbereichen für WE 1 - 5	

3.1.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Befestigungen:	Hof-/ Freifläche, Containerstellplatz: Beton-Altstadtpflaster
Einfriedungen:	Bruchsteinmauern
sonstige Anlagen:	terrassenartiger Steingarten mit Beton-Pflanzsteinen; Zugangstreppe zum rückseitigen erhöhten Bereich aus Eisenbahnschwellen

3.1.3 Energieeffizienz

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

Die hohen Energiepreise beeinflussen zunehmend den Immobilienmarkt. Laut einer Analyse des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle (JLL), sowie Daten des Immobilienportals Immoscout24 nehmen die Preisabschläge für energetisch schlechter ausgestattete Gebäude spürbar zu. Die Preisdifferenz beträgt laut JLL bis zu 30 Prozent. Der Trend beschleunigt sich. An Märkten mit hohem Angebotsüberhang und damit schlechterer Verhandlungsposition der Verkäufer stieg der Preisabschlag zwischenzeitlich für die schlechtesten Gebäude bei den Energieklassen gegenüber den besten in Einzelfällen sogar auf fast 50 Prozent. Mit zunehmendem Angebotsüberhang – also mehr Auswahlmöglichkeiten für die Interessenten – sind die Effekte damit deutlich stärker ausgeprägt. Auch Mieter reagieren angesichts der höheren Kosten für den Energieverbrauch sensibler auf die Energieeinstufungen der Gebäude: Bei Einheiten mit hohem Energieverbrauch sind die Nettokaltmieten im Schnitt bis 10 Prozent niedriger als bei sehr energieeffizienten Einheiten.

Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Es wird eingeschätzt, dass die Maßgaben nach Gebäude-Energie-Gesetz GEG 2020 nicht erfüllt werden. Die thermische Gebäudehülle (Fußböden gegen Erdreich, oberste/ unterste Geschossdecke, Dachflächen, Außenwände, Fenster, Türen) und die Wärmeversorgung (Altanlage!) sind energetisch unzureichend beschaffen. Alternative Energiequellen wurden nicht vorgesehen. Gemäß vorliegender Energieberatung der Verbraucherzentrale vom 05.12.2025 auf Grundlage der Heizkostenabrechnung 2024 liegt die Energiekennzahl bei 370 kWh/m² und weist damit einen überdurchschnittlich hohen Verbrauch aus.

Es ist eine energetische Sanierung erforderlich. Gegebenenfalls sind die Ausnahmen infolge der Lage im Denkmalsbereich zu beachten.

3.1.4 Zustand des Gemeinschaftseigentums¹³

Beeinträchtigungen ¹⁴ :	Ausstattung und Ausbau nicht zeitgemäß
	energetische Qualität stark gemindert infolge unzureichender/ nicht durchgeführter Wärmedämmmaßnahmen und Heizungsanlage als Altanlage – hohe Betriebskosten (Heizkosten im Jahr 2026 gemäß Planung der WEG-Verwaltung ca. 4 €/m ² Wohnfläche)
	nach Angabe sommerlicher/ winterlicher Wärmeschutz unzureichend
	nach Angabe sind die Warmwasserleitungen zu erneuern – im Jahr 2025 mehrere Wasserschäden infolge defekter Installationen
	ohne Sperrmaßnahmen gegen Feuchtigkeitseinwirkung – Fassade im Sockelbereich und aufsteigend umlaufend mit erheblichen Nässe- und Putzschäden
	Fassade umlaufend mit Putzrissen
	Witterungsschäden an Holzbauteilen
	Hauseingangstreppe stark schadhaft
	Anbau: Außentür mit Korrosionsschäden
	KG mit Feuchtigkeitsschäden
	Beton-Pflanzsteine (Abtrennung Steingarten) nach Angabe stark instabil und Gefahrenquelle
	Bruchsteinmauer stark schadhaft
	Außenanlagen ohne Anziehungspunkte für die Bewohner
Baulicher Zustand:	noch befriedigend
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:	erhöht

¹³ Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage zum Gutachten) verwiesen.

¹⁴ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Sondereigentum WE Nr. 1

3.2.1 Ausstattung und Zustand

Instandsetzungen/ Modernisierungen:	analog Punkt 3.1.1 2025: Schlafzimmer: Erneuerung Fußboden infolge Wasserschaden
Fußböden:	Textilware und Bodenfliesen
Eingangstür:	Blendrahmentür, 1- fache Verriegelung
Zimmertüren:	Holzzargentüren
Fenster:	Holzfenster mit Wärmedämmverglasung; ohne Rollläden
Innenansichten (Wände/ Decken):	überwiegend Tapete und Anstrich Bad: Wandfliesen Küche: Fliesenspiegel im Bereich Anschlüsse
Elektroinstallation:	Unterputzleitungen, einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	Kalt- und Warmwasseranschluss Bad: Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss Küche: Anschlüsse Spüle, Geschirrspüler
Heizung / Warmwasserversorgung ¹⁵ :	Flächenheizkörper mit Thermostatventilen zentrale Warmwasserversorgung
Küchenausstattung:	Küchenelemente – ohne Einbauküche
Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB:	ohne
Abstellraum:	Schuppen Nr. 1
Beeinträchtigungen ¹⁶ :	Ausstattung – insbesondere Sanitärelemente – nicht zeitgemäß; Gebrauchs- und Abnutzungsspuren Gegensprechanlage nach Angabe defekt
Baulicher Zustand:	mittel

¹⁵ Siehe Punkte 3.1.1 und 3.1.3.

¹⁶ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnwert:	mittel
	Nachteile: <ul style="list-style-type: none"> - Grundrisslösung veraltet - Küche als Durchgangsraum zu Wohn- und Schlafzimmer - Küche und Bad innen liegend - Raumgrößen unzureichend; Stellmöglichkeiten beeinträchtigt - ohne Abstellraum innerhalb der WE - Sondereigentum ohne PKW-Stellplatz und ohne Freisitz/ Balkon

3.2.2 Wohnfläche

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung:	44,00 m ² - wird für die Berechnung übernommen
Wohnfläche gemäß Mietvertrag:	45,00 m ²
Wohnräume gemäß Teilungserklärung/ Mietvertrag:	2-Zimmer-Wohnung Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche Grundriss siehe Anlage 3

3.2.3 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Nebengebäude (in den Sondereigentumen)	keine
Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes)	SNR Nr. 1 am Schuppen
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung)	keine
ME-Anteil gemäß Bewilligung vom 01.11.1995 – eingetragen am 28.02.1996 für Wohnungsgrundbuch von Bernburg Blatt 8655	ME = 44/ 256 -stel

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 44/ 256-stel Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts und dem Sondernutzungsrecht an dem Schuppen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet, auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in 06406 Bernburg (Saale), Lange Straße 38 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.01.2026 ermittelt.

4.1 Vorbemerkungen zur Berechnung

4.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB ist es, den marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Daher ist das Wertermittlungsverfahren für die konkrete Bewertungsaufgabe entsprechend der Objektart und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten sowie insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.¹⁷

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

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

4.1.2 Denkmalschutz

Der Grundbesitz ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Altstadt“ nach § 2 (2) Nr. 2 DenkmSchG LSA und des archäologischen Kulturdenkmals „Historischer Stadtkern“ nach § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA. Des Weiteren besteht Umgebungsschutz zu den beiden Baudenkmalen am linken und rechten Giebel Lange Gasse Nr. 37 und Nr. 39.

¹⁷ Vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immo WertV 2021.

Nach § 194 BauGB sind die rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen, zu berücksichtigen. Kulturdenkmäler sind zu erhalten, zu pflegen, Gefahren von ihnen abwenden, zu bergen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei jeder Baumaßnahme muss eine Zustimmung des zuständigen Denkmalamtes eingeholt werden. Es muss überprüft werden, ob das öffentliche Interesse oder das des Eigentümers überwiegt. Insbesondere sind das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot Wert beeinflussend. Diese Gebote finden die Grenze in ihrer Zumutbarkeit für den Eigentümer. Die Beschränkungen bezüglich des Grundstückes müssen vom Sachverhalt her geboten und in ihrer Ausgestaltung sachgerecht sein.

4.1.3 Überbau einer baulichen Anlage

Wie in der Flurkarte und in der Örtlichkeit zu erkennen ist, wurden die Zugangstreppe zum Hauptgebäude und zum Grundstück vom Bewertungsobjekt aus komplett auf die Straßenverkehrsfläche im Bereich Gehweg (Flurstück 173; Eigentümerin Stadt Bernburg) überbaut. Diese baulichen Anlagen stellen keinen Überbau gemäß § 912 BGB dar. Es handelt sich um kein Bauwerk oder Gebäudeteil, der mit dem Grund und Boden fest verbunden ist. Bauliche Außenanlagen können in der Regel rück gebaut werden.

In § 912 Abs. 1 heißt es:

„... bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut“

Eine Treppenanlage ist aber kein Gebäude, damit liegt ein rechtswidriger unentschuldbarer Überbau vor.

Obwohl zu bedenken ist, dass eine Eingangstreppe zum Bestandteil des Gebäudes nach § 94 BGB zählt. Hier besteht rechtlicher Klärungsbedarf.

Aus der Sicht der Sachverständigen könnte es sich auch um ein schuldrechtliches Nutzungsrecht handeln. Eine Vereinbarung mit der Gemeinde ist nicht bekannt.

Da der Verkehrswert der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächsten Verkauf ist, folgt aus den vorstehenden Ausführungen, dass das nur schuldrechtliche Nutzungsrecht nicht Verkehrswert beeinflussend ist (eine Beauftragung, die Dinglichkeit zu unterstellen, erfolgte nicht).

4.2 Vergleichswertermittlung

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

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

4.2.1 Eigenschaften und Einordnung der Vergleichsobjekte

Art des Sondereigentums	Wohnungen im Weiterverkauf (Mehrfamilienhaus/ Wohn- und Geschäftshaus)
Baujahr	entsprechend dem Bewertungsobjekt (1900 - 1920)
Vertragsdatum	01.2021 bis 02.2025
Gemeinde/ Lage	Stadtgebiet Bernburg
Bodenrichtwertzone	50,00 €/m ² bis 85,00 €/m ² ; jeweils erschließungsbeitragsfrei
Wohnfläche	25,00 m ² bis 111,00 m ²
Geschosslage	EG bis DG
Ausstattung	nicht belegt
Stellplatz	vorhanden oder nicht vorhanden
Besonderheiten	keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse ohne weitere Wert beeinflussende Umstände rechtlicher oder tatsächlicher Natur

Vergleichsobjekt	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m² WF	ME-Anteil 1/10.000	Wohnfläche m²	Faktor	Etage	Faktor	Baujahr	Faktor	BRW-Niveau €/m²	Faktor	Datum des Vertrages	Immobilienpreisindex ²⁾
1	45.000,00	606,00	1.654,00	74,00	1,00	1. OG	1,000	1910	1,00	50,00	1,00	01.2021	176,3
2	47.000,00	691,00	1.994,00	68,00	1,00	2. OG	1,000	1920	1,00	50,00	1,00	04.2021	183,3
3	107.000,00	991,00	1.355,00	108,00	0,91	2. OG	1,000	1910	1,00	50,00	1,00	06.2021	183,3
4	90.000,00	811,00	3.371,00	111,00	0,91	EG	0,960	1910	1,00	65,00	1,00	09.2021	187,9
5	18.700,00	749,00	323,00	25,00	1,08	1. OG	1,000	1900	1,00	85,00	1,00	11.2021	192,4
6	18.500,00	745,00	325,00	25,00	1,08	1. OG	1,000	1900	1,00	85,00	1,00	11.2021	192,4
7	79.000,00	1.000,00	3.086,00	79,00	0,98	OG	0,960	1903	1,00	50,00	1,00	11.2023	186,1
8	50.000,00	806,00	1.654,00	62,00	1,02	1. OG	0,960	1910	1,00	55,00	1,00	05.2024	185,5
9	60.000,00	1.176,00	1.992,00	51,00	1,03	1. OG	1,000	1900	1,00	60,00	1,00	02.2025	191,7
I.M.	57.255,56	841,89		61,00				1907					
WE 1				44,00	1,04	EG	0,960	1900	1,00	60,00	1,00	01.2028	194,2

Stellplatzanteil: Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung gehört zum Kaufteil 2 und 3 ein PKW-Stellplatz. Diese weisen sich im Hinblick auf die Einzelkaufteile als nicht Wert erhöhend und werden daher aus der Selektion bereits vorab eliminiert.

vdp Immobilienpreisindex Q1.2021 - Q4.2025.
 Quelle: <https://www.pfandbrief.de/sites/site/vdp/publikationen/immobilienpreisindex/>

Von immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergegeben oder verkauft durch Dritte ist untersagt!

4.2.2 Anpassung an das Bewertungsobjekt WE Nr. 1

Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Etage	Baujahr	BRW	zeitliche Anpassung (Index)	Vergleichs- kaufpreis
	€	m ²					€/m ² WF
1	45.000,00	46.800,00	44.928,00	44.928,00	44.928,00	49.489,61	668,78
2	47.000,00	48.880,00	46.924,80	46.924,80	46.924,80	49.715,20	731,11
3	107.000,00	122.285,71	117.394,29	117.394,29	117.394,29	124.375,18	1.151,62
4	90.000,00	102.857,14	102.857,14	102.857,14	102.857,14	106.305,79	957,71
5	18.700,00	18.007,41	17.287,11	17.287,11	17.287,11	17.448,84	697,95
6	18.600,00	17.911,11	17.194,67	17.194,67	17.194,67	17.355,53	694,22
7	79.000,00	83.836,73	83.836,73	83.836,73	83.836,73	87.485,73	1.107,41
8	50.000,00	50.980,39	50.980,39	50.980,39	50.980,39	53.371,39	860,83
9	60.000,00	60.582,52	58.159,22	58.159,22	58.159,22	58.917,69	1.155,25

arithmetisches Mittel unter Ausschluss Kauffälle Nr. 1, 2, 5 und 6	1.046,56
Ausschlussgrenzen ± 30 %	732,60
	1.360,53
arithmetisches Mittel unter Ausschluss Kauffälle Nr. 1, 2, 5 und 6	1.046,56
relativer Vergleichswert (€/m² WF) rd.	1.047,00

4.2.3 Ermittlung des Vergleichswertes

relativer Vergleichswert	=	1.047,00 €/m ²
Wohnfläche	x	44,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	46.068,00 €
Marktanpassung ^{A)}	x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	41.461,20 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ^{B)}	-	185,51 €
Vergleichswert	=	41.275,69 €
	rd.	41.300,00 €

4.2.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

A. Marktanpassung¹⁸

In § 7 Abs. 2 ImmoWertV heißt es: *Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der wertermittlungsrelevanten Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

Dies ist bei dem Bewertungsobjekt der Fall. Wie unter Punkt 3 und nachfolgend unter Punkt 4.2.4. B) ausgeführt, stehen insbesondere für das Gemeinschaftseigentum grundlegende Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung sowie zur Verbesserung der energetischen Qualität an. Die vorgelegten Unterlagen weisen ungewöhnlich hohe Betriebskosten aus, was auf den schlechten Wärmedämmstandard und die veraltete Anlagentechnik zurückzuführen ist. Infolge teils erheblicher Wasserschäden wird ggf. zudem ein Austausch von Installationsleitungen erforderlich sein.

Die zu Grunde gelegten Kauffälle weisen den Zustand nicht eindeutig aus. Eigene Recherchen haben ergeben, dass dieser als variierend, aber beim überwiegenden Teil der Vergleichsobjekte im Vergleich zum Bewertungsobjekt als besser einzustufen ist.

Die Berücksichtigung der Wertminderung auf Grund der anstehenden Maßnahmen als konkrete monetäre Größe (besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal) ist im Bewertungsfall nicht sachgerecht. Zum einen liegt ein konkreter Kostenrahmen nicht vor und die individuellen Investitionsüberlegungen eines nächsten Erwerbers bzw. der Eigentümergemeinschaft sind nicht bekannt. Zum anderen erweist sich ein Abzug des geschätzten Aufwandes als nicht marktgerecht und wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht anerkannt – wie die unter Punkt 4.2.1 aufgeführten Kaufpreise zeigen. Deren Wertmaßstab entspricht bereits annähernd dem vorläufigen Vergleichswert des Bewertungsobjektes.

Dennoch wird der Marktteilnehmer den nachteiligen Zustand des Bewertungsobjektes und die künftig notwendigen Maßnahmen einpreisen. Er wird nicht bereit sein, den vorläufigen, nicht-reduzierten Vergleichswert anzuerkennen. Daher wird das mit dem Erwerb des Sondereigentums für ihn bestehende „Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko“ in Form eines Marktabschlages von 10 % geltend gemacht. Der so ermittelte, Markt angepasste Vergleichswert siedelt sich im etwa mittleren Bereich der Spanne der Vergleichskaufpreisauswertung an und ist somit plausibel.

¹⁸ Gemäß § 6 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021.

B. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
1. Unterhaltungsbesonderheiten Gemeinschafts- und Sondereigentum	0,00 € (-)
2. Mietabweichung - underrent	185,51 € (-)
Summe	185,51 € (-)

1. Unterhaltungsbesonderheiten Gemeinschafts- und Sondereigentum

Unter Punkt 3 wurden die Beeinträchtigungen an Gemeinschafts- und Sondereigentum dargestellt. Es wurde darauf verwiesen, dass Beeinträchtigungen des Gesamtgebäudes und des Sondereigentums zu beseitigen sind, die Ausstattung der Wohnung zu modernisieren ist und mittelfristig eine energetische Sanierung der Gebäudehülle erforderlich sein wird. Eine Kostenaufstellung hierfür nicht vor, der Gesamtumfang der erforderlichen Maßnahmen ist nicht bekannt. Ebenfalls nicht bekannt ist die aktuelle Höhe der durch die Eigentümergemeinschaft gebildeten Instandhaltungsrücklage.

Insgesamt wird auf einen Wertmindernden Ansatz von Investitionen am Gemeinschafts- und Sondereigentum im Wertermittlungsmodell verzichtet. Dieser erweist sich, wie unter Punkt 4.2.4 A) ausgeführt, als nicht marktgerecht und wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht anerkannt – wie die unter Punkt 4.2.1 aufgeführten Kaufpreise zeigen. Deren Wertmaßstab entspricht bereits annähernd dem vorläufigen Vergleichswert des Bewertungsobjektes.

Dennoch wird der Marktteilnehmer die künftig notwendigen Maßnahmen einpreisen und nicht bereit sein, den vorläufigen, nicht-reduzierten Vergleichswert anzuerkennen. Daher wurde das mit dem Erwerb des Sondereigentums für ihn bestehende „Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko“ in Form eines Marktabschlages geltend gemacht.

2. Mietabweichung - underrent

tatsächliche Miete €/Monat	270,00	x	12	=	3.240,00 €/a
marktüblich erzielbare Miete €/Monat (siehe Punkt 4.4)	286,00	x	12	=	3.432,00 €/a
Differenz				=	192,00 €/a (-)
Barwertfaktor 1 Jahr; 3,5 %				x	0,9662
Barwert der Mietdifferenz				=	185,51 € (-)

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

4.3 Anteilige Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren gemäß §§ 24 und 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch *geeignete* Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.²⁰ Da im Bewertungsfall keine vergleichbaren Kaufpreise zur Verfügung stehen, wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlichte Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks		
Bodenrichtwert - sanierungsbeeinflusst	=	60,00 €/m ²
Richtwertstichtag	=	01.01.2024/ 01.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	III

Beschreibung des Bewertungsobjektes		
Wertermittlungsstichtag	=	30.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnen im MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - III

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertableitung

Es sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung von Indexreihen berücksichtigt werden.²¹ Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle Magdeburg des Gutachterausschusses wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 unverändert fortgeschrieben, so dass hier auf die Anpassung verzichtet werden kann. Gleiches gilt für die weiteren Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, welche mit dem Durchschnittsgrundstück übereinstimmen.

relativer Bodenwert	=	60,00 €/m ²
Grundstücksfläche	×	349,00 m ²
Gesamtbodenwert	=	20.940,00 €
ME-Anteil	x	44/ 256
Bodenwertanteil des Sondereigentums WE Nr. 1	=	3.599,06 €
	rd.	3.600,00 €

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

²¹ Vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

4.4 Ertragswertermittlung

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

tatsächliche Miete

Die Wohneinheit ist zum Wertermittlungsstichtag und gemäß Mietvertrag aus dem Jahr 2024 zu einem monatlichen Mietzins von 270,00 € vermietet. Die Netto-Kalt-Miete beträgt somit 6,00 €/m², was nicht der am Standort und zum Wertermittlungsstichtag erzielbaren Miete entspricht. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete durchgeführt.²³ Der Einfluss der Mietabweichung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt (siehe 4.2.4 B).

marktüblich erzielbare Miete ^{c)}

Mieteinheit	Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
WE Nr. 1	EG rechts	44	6,50	286,00	3.432,00

Rohertrag ^{c)}					3.432,00 €
Bewirtschaftungskosten ^{d)}					1.085,00 €
jährlicher Reinertrag			=		2.347,00 €
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils (3,50 % von 3.600,00 €)			-		126,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen			=		2.221,00 €
Barwertfaktor ²⁴ bei $p = 3,50\%$ Liegenschaftszinssatz ^{e)} und $n = 30$ Jahren Restnutzungsdauer ^{f)}			×		18,39
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			=		40.848,73 €
Bodenwertanteil			+		3.600,00 €
vorläufiger Ertragswert			=		44.448,73 €
Marktanpassung ^{a)}			×		0,90
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=		40.003,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ^{b)}			-		185,51 €
Ertragswert			=		39.818,35 €
			rd.		39.800,00 €

²² Erläuterungen zu den allgemeinen Wertermittlungsparametern der Ertragswertermittlung siehe Punkt 4.4.1 C) bis F).

²³ Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

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

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

C. marktüblich erzielbare Erträge/ Rohertrag²⁵

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

Aktuelle Auswertungen von Mietpreisen für Wohnungen

Quelle	Objekt-/ Standortmerkmale	Mieten
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt	Mittelzentren, Salzlandkreis mittlerer Wohnwert, Baujahr < 1948	4,50 – 8,50 €/m ²
IVD Mitte-Ost e.V.: IVD Immobilienpreisspiegel 2025, Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt	Regionalbereich mittlerer Wohnwert, Bestandswohnung	5,75 – 6,50 €/m ²
örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft → Angebotspreise!	Stadtgebiet Bernburg, mittlerer Wohnwert, teilweise Erstbezug nach Renovierung/ Modernisierung	5,50 – 7,50 €/m ²

D. Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten					
1,00	ETW	400,00	€	400,00	€
Instandhaltungskosten					
44,00	m ² WF	14,00	€/m ²	616,00	€
Mietausfallwagnis					
2	% von	3.432,00	€	68,64	€
Bewirtschaftungskosten insgesamt				1.084,64	€/a
rd.				1.085,00	€/a

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

²⁶ Vgl. § 32 ImmoWertV 2021.

²⁷ Gemäß Anlage 32 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 2021.

Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis in Abhängigkeit von der Objektart und dem Standort; Instandhaltungskosten in Abhängigkeit von der Bauweise, dem Baujahr und dem Stand der Modernisierung.

E. Liegenschaftszinssatz²⁸

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

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen am Standort wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt nicht veröffentlicht. Gemäß Grundstücksmarktbericht liegt der Liegenschaftszinssatz im Stadtgebiet Bernburg bei durchschnittlich 4,5 % (2,3 bis 8,2 %), wobei sich dieser auf Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil < 20 % bezieht und daher auch für die zu bewertende Objektart grundsätzlich anwendbar ist. Gemäß Auswertungen des IVD bewegen sich bundesweite Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zwischen 1,5 bis 4,5 %. Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes von **3,50 %** erfolgt für das Bewertungsobjekt unter Beachtung der maßgeblichen Einflussfaktoren Objektart, Lage, Mietniveau, Gebäudekonzept und Restnutzungsdauer. Mittels zusätzlicher Marktanpassung (siehe 4.2.4 A) wird das objektspezifische Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko berücksichtigt.

F. Gesamt- und Restnutzungsdauer²⁹

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Daher ist die für die Verkehrswertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer nicht an der „technischen Lebensdauer“, abgeleitet aus der Haltbarkeitsdauer der konstruktiven Bauteile, zu orientieren, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. So können z.B. technisch völlig intakte Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 0 besitzen, weil keine zeitgemäße Nutzungschance besteht.

Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser liegt bei 80 Jahren.³⁰ Das Gebäude wurde um 1900 errichtet; die um das Jahr 1997 erfolgte Grundsanierung liegt zum Wertermittlungsstichtag etwa 29 Jahre zurück. Werthaltige Modernisierungsmaßnahmen wurden seitdem nicht durchgeführt. Es wurde beschrieben, dass zur Ausschöpfung des am Standort bestehenden Mieterhöhungspotenzials, zur Verbesserung des Gebrauchswertes und zur nachhaltigen Platzierung der Immobilie am Vermietungsmarkt vor allem Investitionen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität und zur Schaffung einer zeitgemäßen Ausstattung anstehen.

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

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

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

Ein konkreter Kostenrahmen liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor und ist nicht Bestandteil des Immobilienwertgutachtens. Es ist nicht bekannt, welche Maßnahmen der Erwerber ausführen wird und auf welchen Rendite- und Investitionsüberlegungen sein individuelles Projekt basiert. Eine Wertminderung auf Grund anstehender Maßnahmen wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geltend gemacht. Daher ist eine Begrenzung der Restnutzungsdauer auf 30 Jahre angemessen. Beachtet wird damit der Grundsatz der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensganges (Mietansatz im Ist-Zustand → keine Investitionen → begrenzte RND). Zu beachten ist, dass es sich um eine Modellgröße der Wertermittlung handelt und reale Lebenszyklen durchaus abweichen.

4.5 Verkehrswert und Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wird unter Würdigung seiner Aussagekraft bezüglich der Art des Wertermittlungsobjektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorherrschenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten aus dem **Vergleichswert von rd. 41.300,00 €** abgeleitet.³¹

Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wurde durch die Ertragswertermittlung plausibilisiert. Der Rohertragsfaktor beträgt für das Bewertungsobjekt 13,4 und liegt damit plausibel im mittleren Spannenbereich der im Regionalbereich des Landes Sachsen-Anhalt abgeleiteten Faktoren von 6,2 bis 21,7 (Ø 12,8).

Der **Verkehrswert** des 44/ 256-stel Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts und dem Sondernutzungsrecht an dem Schuppen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet, auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundbesitz in 06406 Bernburg (Saale), Lange Straße 38 wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.01.2026 mit rd.

41.000,00 €

in Worten: einundvierzigtausend Euro

(~ 932,00 €/m² Wohnfläche)

ermittelt.

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

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen vollumfänglich besichtigt. Der Zugang war in das Treppenhaus, den Keller und den Heizungsraum sowie in die WE Nr. 1 und 2 möglich. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

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

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

xxxxxxxxxxxxxxxx 18.03.2026

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

5 Grundlagen der Wertermittlung

Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

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

Fachliteratur zur Immobilienbewertung, Monografien, Periodika, Sonstige

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

Marktdaten und Recherchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt: wertermittlungsrelevante Daten aus den Berichtsjahren 2024/ 2025; Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 i.V.m. Auswertungen der Gutachterausschusses zum 01.01.2026; Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 10.03.2026
IVD Mitte-Ost e.V. (Hrsg.): IVD Immobilienpreisspiegel 2025 Regionen Sachsen / Sachsen-Anhalt.
stichtagsaktuelle Kauf- und Mietpreisrecherche (örtliche Vertreter der Immobilienwirtschaft)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Liegenschaftskarten
- Anlage 3: Zeichnerische Darstellung
- Anlage 4: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auskunft aus dem Baulasten- und Denkmalverzeichnis
- Anlage 6: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Stadtplan

Regionalkarte Falk

06406 Bernburg (Saale), Lange Str. 38



Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 ausgearbeitet. Die Karte darf in einem Exemplar gratis weitergegeben werden. Die Nutzung umfasst die Veranschauligung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

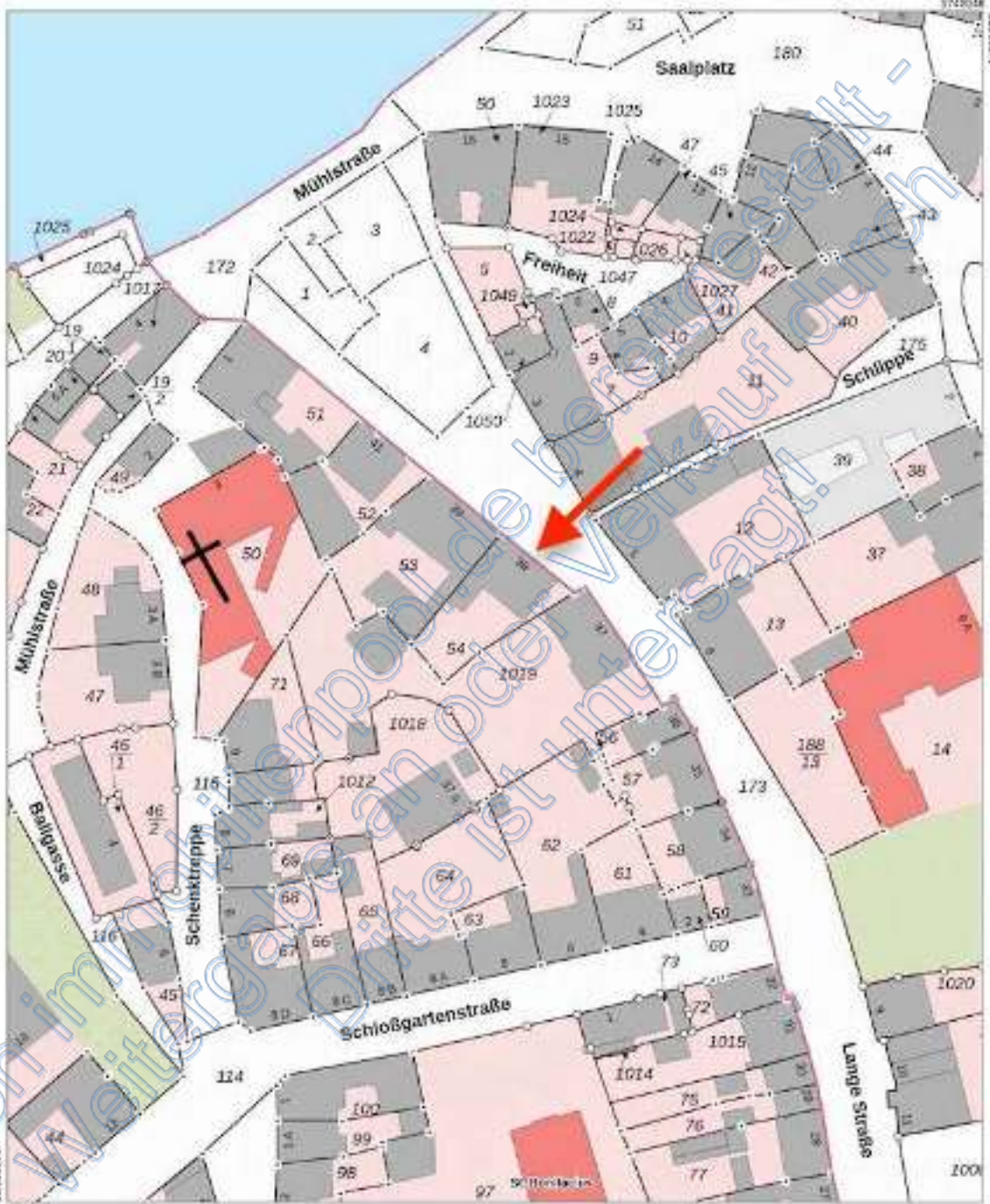
Datenquelle:
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03893560 vom 15.12.2025 auf www.geoport.de:en Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2025.

Anlage 2: Liegenschaftskarten

Geobasis-Viewer Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (L.VermGeo)**
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Flurstück: 54 Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt;
Flur: 43 Kreis: Salzlandkreis
Gemarkung: Bernburg

**Liegenschaftsdarstellung
farbig**

Maßstab: 1:1000
Erstellt am 15.12.2025
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Lizenzart Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (L.VermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (L.VermGeo)**
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Flurstück: 54 Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt
Flur: 43 Kreis: Salzlandkreis
Gemarkung: Bernburg

**Liegenschaftsdarstellung
mit Orthophoto**

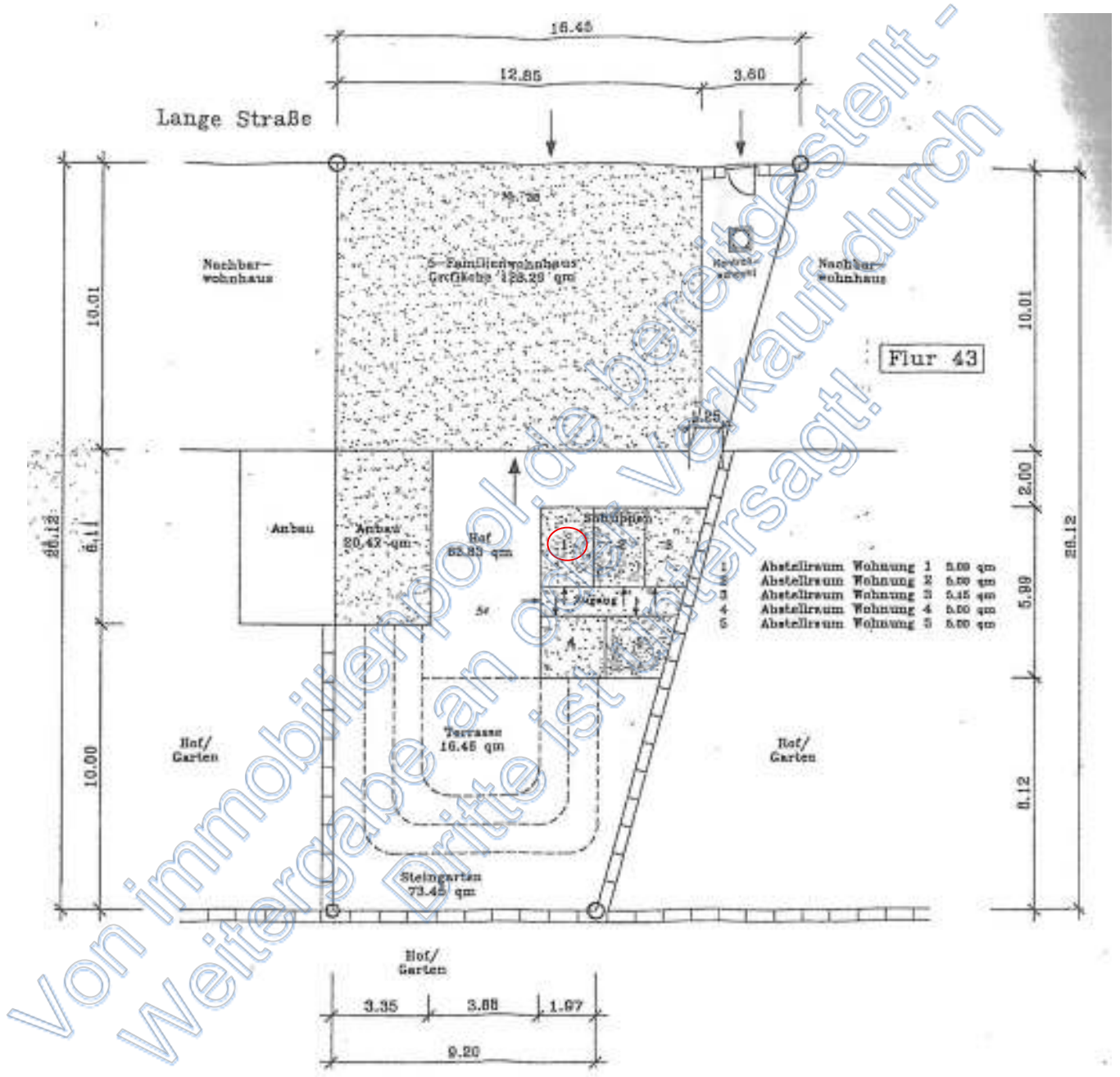
Meßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter
Erstellt am 15.12.2025
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Lizenz Deutschland – Namensnennung – 2.0 frei verwendet werden. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (L.VermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

Anlage 3: Zeichnerische Darstellung

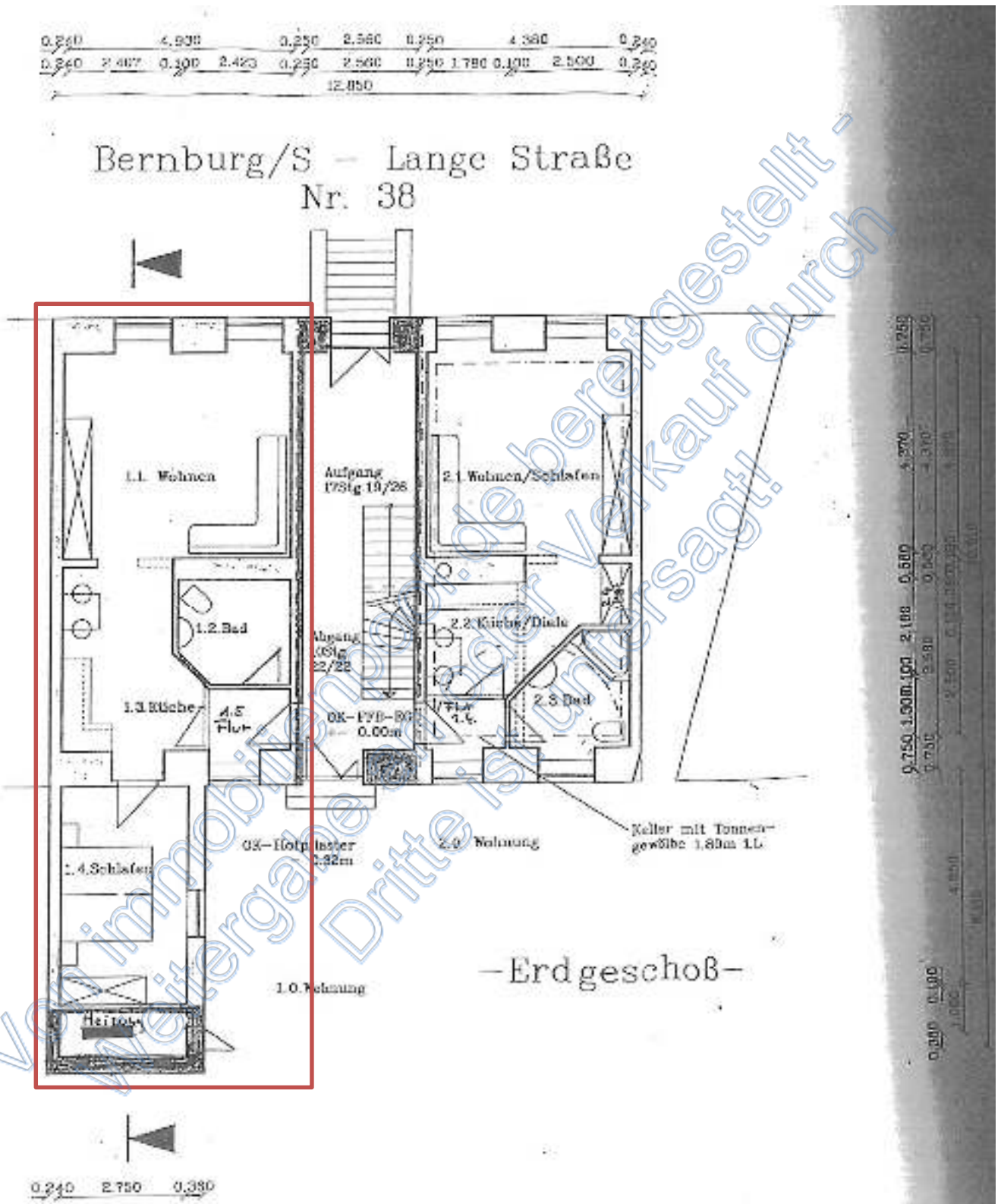
Abdruck im Gutachten ohne Maßstab;

Quelle: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.10.1995



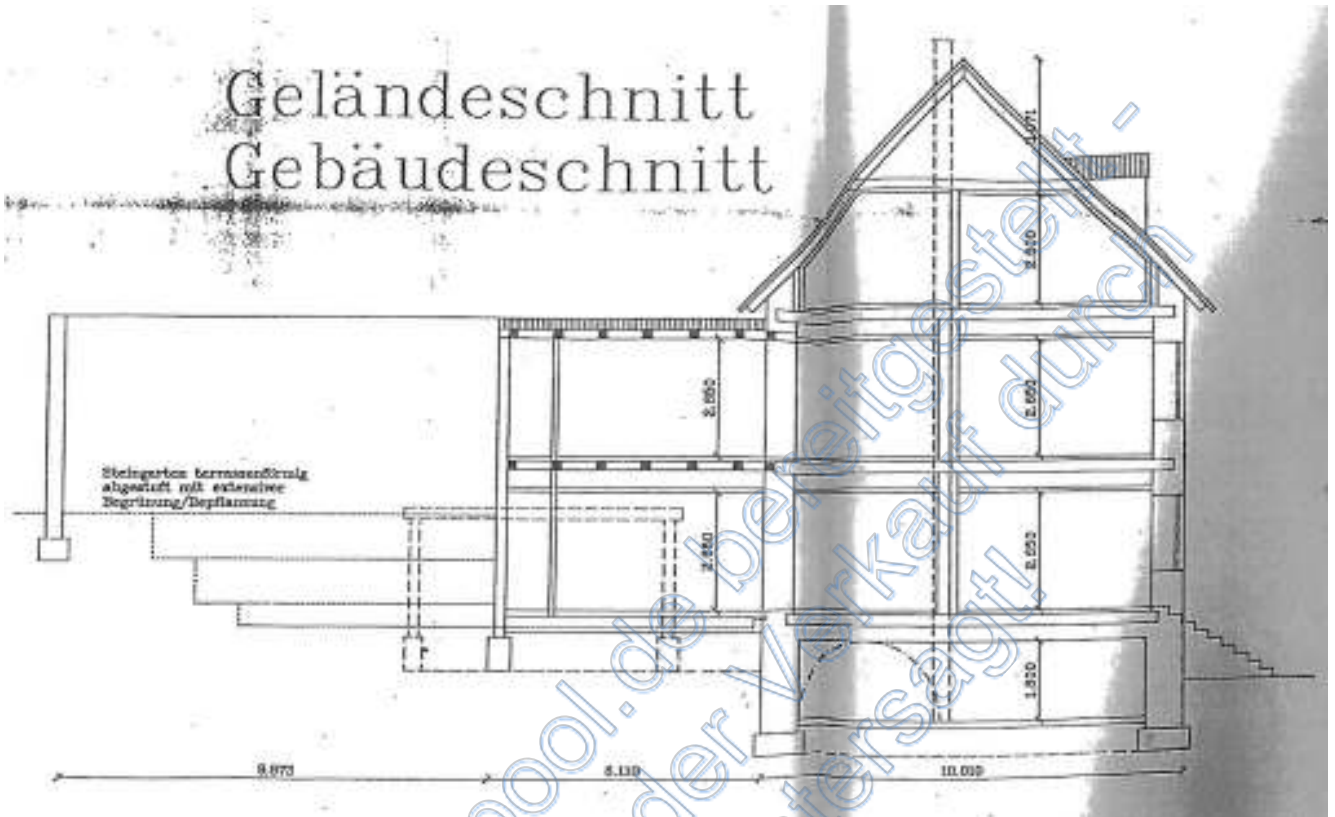
Lageplan

Sondernutzungsrecht Nr. 1 – Abstellraum im Schuppen



Wohnungsgrundriss - WE Nr. 1

Geländeschnitt Gebäudeschnitt



Schnitt

Anlage 4: Bodenrichtwertkarte

→ zum 01.01.2026 ohne Veränderung

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

Anlage 5: Auskunft aus dem Baulasten- und Denkmalverzeichnis

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

Anlage 6: Fotodokumentation

Straßenfront des Mehrfamilienhauses
und Lage der WE Nr. 1 im EG rechts



stark schadhafte Zugangstreppe



Umfassungen mit Feuchtigkeitsschäden
und Putzrissen





Hinterfront des Mehrfamilienhauses und rückseitiger Anbau; Lage der WE Nr. 1 in EG rechts und im Anbau

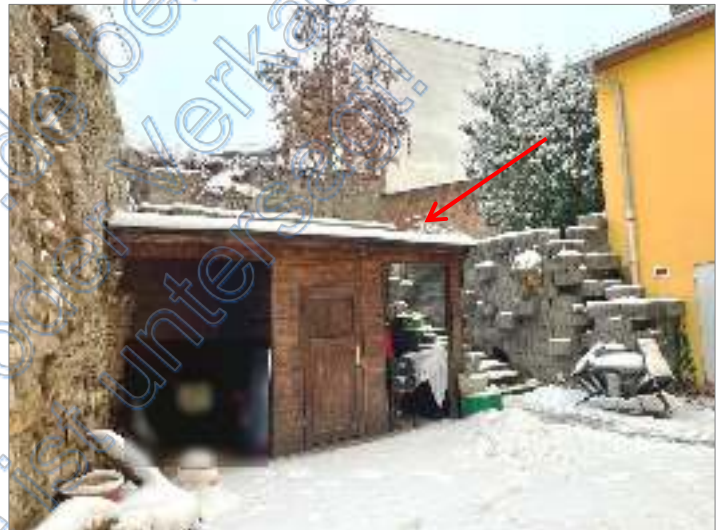


Fassadensockel mit Feuchtigkeits-, Putz- und Mauerwerksschäden

Durchgang zur Straße;
auch hier Feuchtigkeits- und
Putzschäden



Schuppen mit Sondernutzungsrecht
Nr. 1 – Abstellraum;
stark schadhafte Einfriedungsmauer



Steingarten – unfachmännisch
hergestellt und Gefahrenquelle;
stark schadhafte Einfriedungsmauer

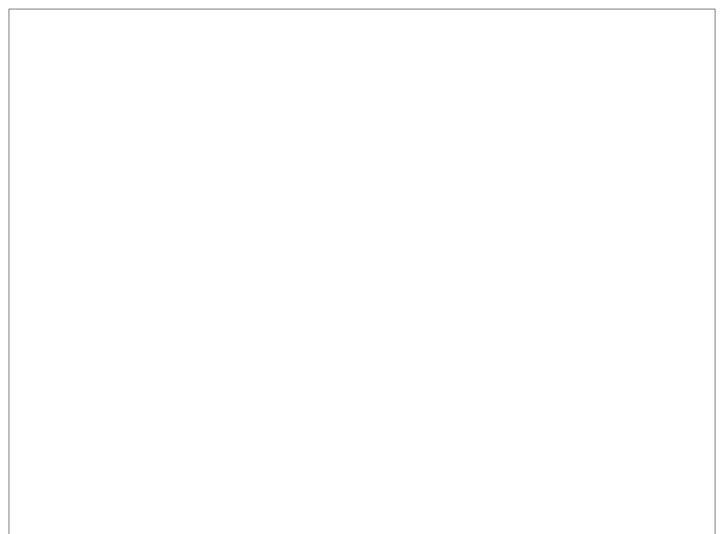




Heizungsraum im Anbau



Teilkeller im Hauptgebäude



Hausflur im Erdgeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an andere Verkaufer durch Dritte ist untersagt!

Geschosstreppe



Sondereigentum WE 1

Flur



innen liegendes Bad



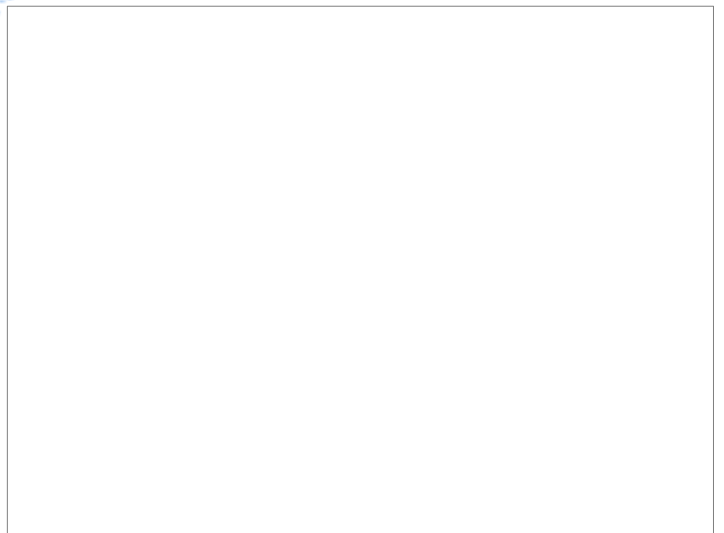
Küche als Durchgangsraum zum



straßenseitigen Wohnzimmer



und zum Schlafzimmer im Anbau



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