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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Falk Zimmermann
SACHVERSTÄNDIGER

Sachverständigenbüro Falk Zimmermann – Edmund-Huss

Amtsgericht Bernburg
Liebknechtstraße 2
06406 Bernburg

Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Bearbeiter	Datum
2 K 16/25	2026-0306		30. April 2026

Ergänzende Stellungnahme zur vorläufigen Einstellung nach ZPO

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bearbeitung des Gutachtens für o.g. Geschäftsnummer wurde wegen § 407a (4) Satz 2 ZPO durch den Sachverständigen gestoppt. Nach diesseitiger Ansicht werden durch die Erstellung des Gutachtens unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen.

Gründe:
Das Bewertungsobjekt wurde am 16. März 2026 im Rahmen einer Außenbesichtigung in Augenschein genommen. Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes, unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ein rückwärtig stehendes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Beide Gebäude sind nach äußerem Eindruck und Angabe eines Nachbarn ruinös. Insoweit wäre für eine Wiedernutzbarmachung eine Kernsanierung erforderlich. Anhand der aus der Katasterkarte bestimmbaren Brutto-Grundflächen lassen sich folgende Wohnflächen und Monatsmieten ableiten:

zweigeschossiges MFH: 630 m² x 0,75 = 473 m² x 7,00 €/m² = 3.311 €/Monat
dreigeschossiges MFH: 660 m² x 0,75 = 495 m² x 7,00 €/m² = 3.465 €/Monat

Aus der monatlichen Gesamtmiete von 6.776 € ergibt sich ein Jahresrohertrag in Höhe von 81.312 €. Bei modellhaften Bewirtschaftungskosten von rd. 20.000 €, einem Liegenschaftszinssatz gemäß Gutachterausschuss von 5 % und einer Restnutzungsdauer nach Kernsanierung von 72 Jahren ergibt sich ein Ertragswert von rd. 1.200.000 €.

Dem gegenüber stehen jedoch Kernsanierungskosten in Höhe von ca. 3.200 €/m² Wohnfläche. Unter Berücksichtigung des Umsatzsteuerabzugs ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von rd. 2.600.000 €.

Für das Bewertungsobjekt würde sich demnach das Liquidationswertverfahren ergeben. Das heißt, vom Bodenwert werden die Freilegungskosten in Abzug gebracht. Die Freilegungskosten würden den Bodenwert in Höhe von rd. 39.000 € jedoch bei Weitem übersteigen. Allein die Freilegungskosten der wirtschaftlich nicht mehr nachhaltigen Nebengebäude wurde mit rd. 63.000 € ermittelt. Das gesamte Bewertungsobjekt ist folglich als **wertlos** einzuschätzen.

Mit freundlichem Gruß

Falk Zimmermann

Falk Zimmermann

Sachsen-Anhalt, Sachsen
Edmund-Husserl-Str. 15
06120 Halle (Saale)
Tel. 0345 6946718

Mecklenburg-Vorpommern
Große Burgstraße 26
17192 Waren (Müritz)
Tel. 03991 6699067

Brandenburg, Berlin
Straße der Jugend 18
14974 Ludwigsfelde
Tel. 0151 72284690

Servicetelefon
Um Ihr Anliegen kümmert sich unter den oben angegebenen Telefonnummern Frau Richter.

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
Konto 10 77 03 40 13
BLZ 120 300 00
IBAN
DE32 1203 0000 1077 0340 13
BIC
BYLADEM1001

Steuernummer
110/292/03433
Ust.-IdNr.
DE251538918

www.svbfz.de
www.expert-service.de
info@expert-service.de

Mitglied und stellvertretender Vorsitzender des VB LSA

VB LSA
www.vblsa.de

Ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

Berufssachverständiger
Dipl.-Ing. (FH)
Falk Zimmermann
von der IHK Neubrandenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Fachgebiet:
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Vom Immobilienportal bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte untersagt!

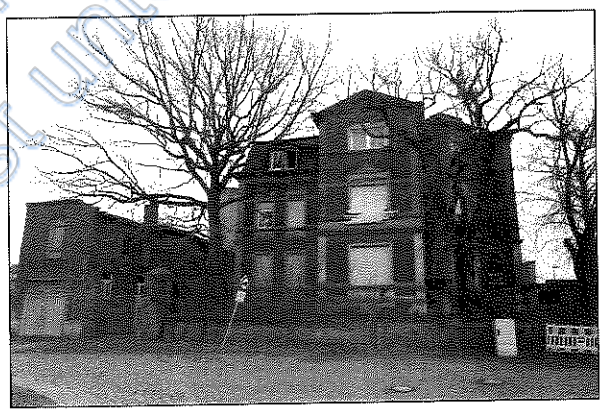
Auszug aus dem Sachsen-Anhalt-Viewer:

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

Fotodokumentation:



1 Gesamtansicht



2 Straßenansicht



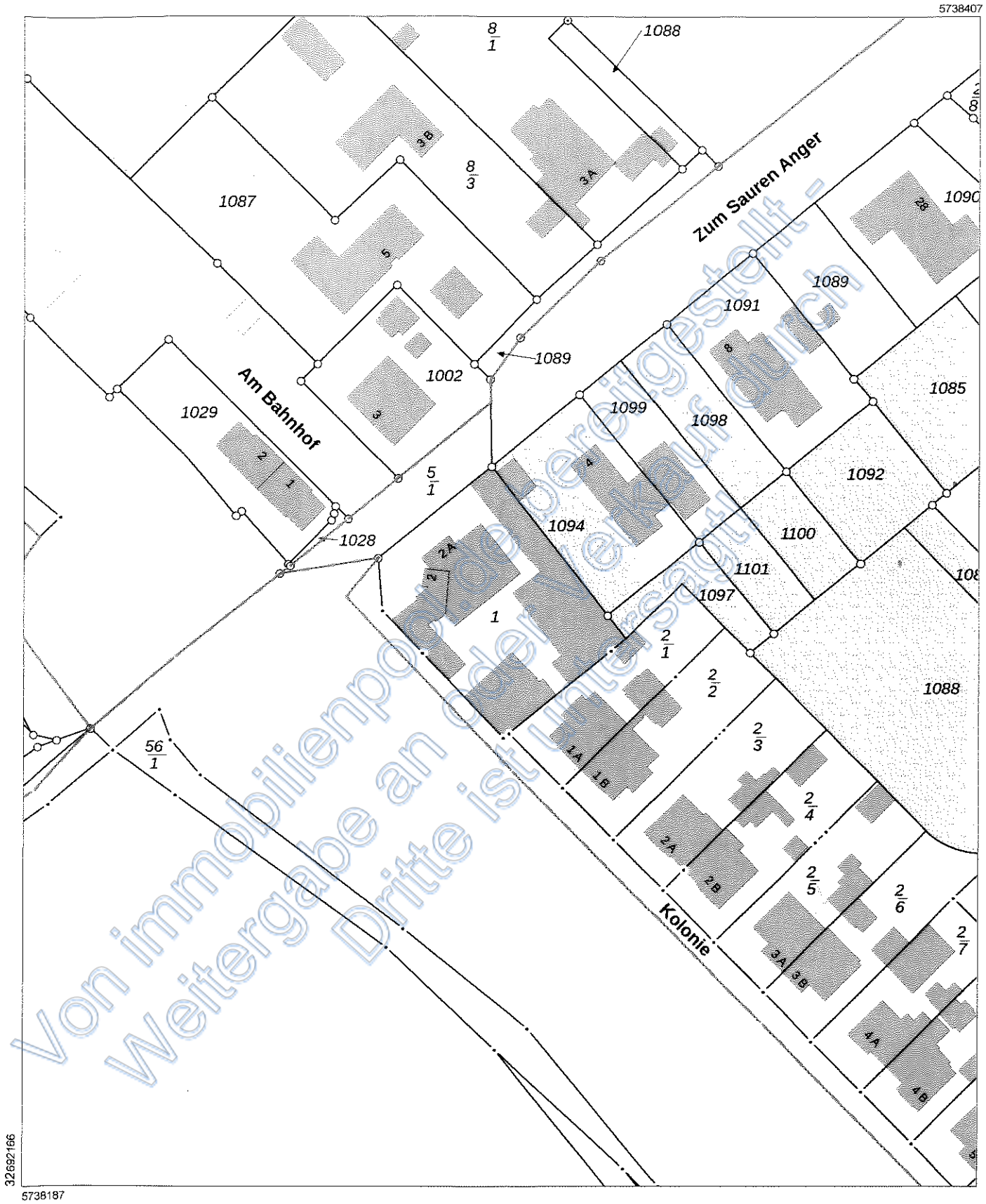
3 Hofansichten



4 Nebengebäude (Abbruch)

Geobasis-Viewer

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem



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

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück:	1	Gemeinde:	Bernburg (Saale), Stadt
Flur:	6	Kreis:	Salzlandkreis
Gemarkung:	Baalberge		

Liegenschaftsdarstellung
farbig

Maßstab: 1:1000 — 0 10 20 30 Meter

Erstellt am 03.02.2026
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N

Dieser Auszug darf unter der Datenlizenz 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 (LVermGeo). Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z.B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.

LVermGeo 894a
Stand 03/25