

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., M. Sc. Mark Günther

Von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Rohdenbergstraße 17, 38889 Blankenburg (Harz)

Telefon: +49 (0)3044 / 364131
Telefax: +49 (0)3044 / 63029
Email: ibgunther@t-online.de
Homepage: www.ibgunther.de

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB



Bewertungsobjekt:	06406 Bernburg (Saale) OT Peißen, Purzelberg 8
Nutzungsart:	Einfamiliengrundstück
AZ Amtsgericht:	2 K 6/25
AZ Gutachter:	070-25
Bewertungstichtag:	14. August 2025
Verkehrswert:	38.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten und 6 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Überbauungen	4
2.5	Altlasten	4
3.	Privatrechtliche Situation (Grundbuchangaben)	5
4.	Öffentlich-rechtliche Situation	5
4.1	Baulasten	5
4.2	Denkmalschutz	5
4.3	Bauleitplanung, Satzungen	5
4.4	Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/Beanstandungen	5
5.	Nutzung des Objektes	6
5.1	Gewerbliche Nutzungen	6
5.2	Miet- und Pachtverhältnisse	6
5.3	Maschinen oder Einrichtungsgegenstände, die nicht mitgeschätzt werden	6
5.4	Zubehör	6
6.	Gebäudebeschreibung	6
6.1	Baubeschreibung	6
6.2	Schädlingsbefall, Verdacht auf Hausschwamm	8
6.3	Brutto-Grundfläche	8
6.4	Wohnfläche	8
7.	Verkehrswertermittlung	9
7.1	Bodenwert	9
7.2	Vorläufiger Sachwert	10
7.3	Vorläufiger Vergleichswert	14
7.4	Verkehrswert/Marktwert	15
8.	Rechtsgrundlagen, Richtlinien, Literatur	17
Anlage 1:	Übersichtskarten	
Anlage 2:	Bodenrichtwertkarte	
Anlage 3:	Liegenschaftskarte mit Lageplan	
Anlage 4:	Grundrisse	
Anlage 5:	Auskunft des Landkreises	
Anlage 6:	Fotodokumentation	

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Bernburg, Beschluss vom 04. Juli 2025
Wertermittlungstichtag: 14. August 2025
Besichtigungstag: 14. August 2025
Teilnehmer am Ortstermin: werden dem Amtsgericht separat mitgeteilt
Zugang: Grundstück und Gebäude waren vollständig zugänglich.
Zwangsverwaltung: ist nicht angeordnet
Zweck des Gutachtens: Grundlage in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Hinweise und Voraussetzungen für die Wertermittlung

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist vom Auftraggeber ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Gebäude nach den Vorgaben der Baugenehmigung und sonstigen geltenden Vorschriften, Normen und Verordnungen errichtet wurde. Eine Überprüfung, ob öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bestimmungen bei der Nutzung der Immobilie eingehalten werden, erfolgt nicht. Hierzu zählen insbesondere Auflagen der Baugenehmigung, Brandschutzbestimmungen und dergleichen. Es wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe, Baugrundeigenschaften oder Altlasten die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes und die Gesundheit der Nutzer beeinträchtigen oder gefährden. Es wurden außerdem keine Überprüfungen hinsichtlich des Schall- und Wärmeschutzes, der Standsicherheit, des Schädlingbefalls sowie von Schadstoffbelastungen (Asbest, Formaldehyd usw.) und Bodenkontaminationen vorgenommen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen. Eine angemessene Versicherung des Wertermittlungsobjektes wird ebenso unterstellt wie die ordnungsgemäße Bezahlung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Abgaben, Beiträge und Gebühren am Wertermittlungstichtag.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen

- Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen

- Immobilienmarktinformationen
- Liegenschaftskarte und Bodenrichtwertkarte
- Auskünfte von Ämtern und Behörden

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Regionale Lage:	Peißen ist ein Ortsteil der Stadt Bernburg (Saale) im Salzlandkreis in Sachsen-Anhalt. Der Ort mit ca. 1.100 Einwohnern liegt ca. 6 km südlich der Kernstadt an der Verbindungstraße in Richtung Könnern.
Innerörtliche Lage:	Die zu bewertende Immobilie befindet sich im westlichen Ortsbereich von Peißen und bildet ein Eckgrundstück am Schnittpunkt eines Fußweges mit einer Nebenstraße.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Busverbindungen
Versorgungseinrichtungen:	in der Kernstadt von Bernburg (Saale) vorhanden
Immissionen:	ohne außergewöhnliche Immissionen am Besichtigungstag
Art der umliegenden Bebauung:	dörfliche Mischbebauung

2.2 Gestalt und Form

Form:	regelmäßiger Grundstückszuschnitt
Grenzverhältnisse:	Geregelte Grenzverhältnisse werden unterstellt.
Grundstückszufahrt:	ohne Hofzufahrt
Einfriedungen:	überwiegend Grenzbebauungen
Topografie:	leichte Hanglage

2.3 Erschließung

Straßenart:	Kommunalstraße
Straßenausbau:	Pflasterfahrbahn, ohne Gehwegausbau
Anschlüsse:	Wasser, Strom, Gas
Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss
Pkw-Stellplätze:	im Straßenbereich nur eingeschränkt vorhanden

2.4 Überbauungen

Überbauungen waren nicht erkennbar.

2.5 Altlasten

Altlasten waren nicht erkennbar. Im Flächennutzungsplan gibt es keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen in unmittelbarer Nähe des Grundstücks.

3. Privatrechtliche Situation (Grundbuchangaben)

Grundbuchangaben: Amtsgericht Bernburg, Grundbuch von Peißen,
GB-Blatt 114, Ausdruck vom 08.05.2025
Bestandsverzeichnis: Gemarkung Peißen

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Lage	Größe
1	2	11	Gebäude- und Freifläche	Haus Nr. 9	128 m ²

Abteilung II: lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk vom 08.05.2025
lfd. Nr. 3: Eintragung ohne Einfluss auf den Verkehrswert
Nicht eingetragene Rechte und Lasten: nicht bekannt

4. Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis¹ gibt es keine Eintragungen.

4.2 Denkmalschutz

Gemäß Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt hat das Grundstück keine Denkmaleigenschaft.

4.3 Bauleitplanung, Satzungen

Flächennutzungsplan: Darstellung als Wohnbaufläche
Bebauungsplan: nicht im Einflussbereich eines B-Planes gelegen
Sanierungsgebiet: nicht in einem Sanierungsgebiet gelegen
Entwicklungszustand: bebautes Land im Innenbereich
Beitrags- und Abgabenzustand: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Die künftige Erhebung von Verbesserungsbeiträgen kann nicht ausgeschlossen werden.

4.4 Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind nach Auskunft des Landkreises nicht registriert. Im Jahr 2021 wurde eine Anzeige bzw. ein Antrag auf den Abbruch des Nebengebäudes wegen Unvollständigkeit zurückgewiesen. Ein Abbruch des Nebengebäudes ist nicht erfolgt.

¹ Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber einer Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

5. Nutzung des Objektes

Vorhandene Bebauung: Wohnhaus, Nebenglass
Nutzung: vermietet

5.1 Gewerbliche Nutzungen

vermutlich ohne

5.2 Miet- und Pachtverhältnisse

befristeter Mietvertrag (noch 3 Jahre) zu einer Kaltmiete von 500 € monatlich

5.3 Maschinen oder Einrichtungsgegenstände, die nicht mitgeschätzt werden

Das Gutachten umfasst nur die Immobilie.

5.4 Zubehör

Zubehör im Sinne des ZVG wurde nicht vorgefunden.

6. Gebäudebeschreibung

Die Gebäude werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung nötig ist. Bei nicht augenscheinlich erkennbaren Merkmalen oder fehlenden Bestandsunterlagen beruht die Beschreibung auf den Angaben der beim Ortstermin Anwesenden und/oder Annahmen zu der im jeweiligen Baujahr üblichen Bauausführung. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann erfahrungsgemäß nicht wertrelevant sind. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizungen, Beleuchtungen, sonstigen Installationen etc. nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel bzw. Bauschäden wie tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc. können nicht ausgeschlossen werden.

6.1 Baubeschreibung

Art des Gebäudes: an Nachbargebäude angebautes Wohnhaus
Baujahr: um 1900
Geschosszahl: eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung: teilweise unterkellert
Raumaufteilungen: KG: Lager
EG: 1 Wohnraum, Küche, Bad, Diele, Waschküche²
DG: 2 Wohnräume, Flur, unausgebauter Dachraum

² außerhalb der Wohnung, nur über den Hof erreichbar

Grundrissgestaltung: teilweise kleinteilig und unzeitgemäß
 Anbauten: hofseitiger Erweiterungsanbau, Außentreppe, Hofüberdachung
 Gesamtarchitektur: baujahresgemäß
 Besonnung/Belichtung: ausreichend
 Barrierefreiheit: nicht barrierefrei
 Gebäudeenergetik: Energieausweis lag nicht vor

Roh- und Ausbau- gewerke	Standardmerkmale	Standardstufe ³ NHK 2010
Außenwände	Mauerwerk, Putzfassade, südseitiger Giebel mit Eternitverkleidung, ohne zusätzliche Dämmung	1
Dach	ungedämmtes Satteldach mit Ziegeldindeckung, teilweise mit Dachanhebung und Eindeckung aus Bitumendachpappe, Anbau mit Eindeckung aus Bitumendachpappe, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech	1 - 2
Fenster und Außentüren	Ausführung in Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden	3
Innenwände und -türen	Mauerwerk, Futtertüren	2
Deckenkonstruktion, Treppen	Massivdecke und Massivtreppe im Keller, darüber Holzballendecken, Holztreppe	2
Fußböden	PVC, Laminat, Holzdielung, teilweise ohne Belag	1 - 2
Sanitäreinrichtungen	Bad mit Wanne, WC und Waschbecken	2
Heizung	Gaszentralheizung, Warmwasser über Heizung	3
Sonst. technische Ausstattung	erst kürzlich erneuerte Elektroinstallation	3

Baumängel/Bauschaden:

- teilweise aufsteigende Wandfeuchte
- Restfertigstellungsbedarf am Innenausbau
- Außenwände teilweise mit Rissbildungen
- alters- und nutzungsbedingter Verschleiß
- Feuchteschaden an der Fassade des Erweiterungsanbaus
- Reste eines Leitungswasserschadens in der Waschküche

Modernisierungen:

- Dach 2013/2014
- Fenster/Außentür nach 1990
- Elektroinstallation 2023/2024
- Heizung nach 1990

Nebengelass:

Es handelt sich um einen zweigeschossigen Mauerwerksbau mit Flachdach und Eindeckung aus Bitumendachpappe. Der Bauzustand ist befriedigend. Teilweise waren aufsteigende Wandfeuchte, korrodierte Stahlträger der Kappendecke und Fassadenschäden erkennbar. Das überdimensionierte Nebengelass engt den Hofraum stark ein.

³ Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden die Normalherstellungskosten 2010 zu Grunde gelegt. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

6.2 Schädlingsbefall, Verdacht auf Hausschwamm

Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt. Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm haben sich nicht ergeben.

6.3 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließungen. Die BGF wurde anhand eigener Aufmaße ermittelt.

Gebäude	Geschoss	BGF	Summe
Wohnhaus	KG	ca. 21 m ²	ca. 145 m ²
	EG	ca. 62 m ²	
	DG	ca. 62 m ²	

6.4 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand eines überschläglichen Aufmaßes ermittelt.

Gebäude	Geschoss	Wohnfläche	Summe
Wohnhaus	EG	ca. 35 m ²	ca. 64 m ²
	DG	ca. 29 m ²	

7. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB und §§ 1 bis 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind laut § 6 der ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (Preisvergleichsrechnung), das Sachwertverfahren (Substanzwertberechnung) und das Ertragswertverfahren (Renditeberechnung) heranzuziehen. Alle Verfahren sind grundsätzlich gleichrangig zu betrachten und sind objektspezifisch hinsichtlich der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten auszuwählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren zu ermitteln und auf Plausibilität zu überprüfen.

Da Objekte dieser Art im Allgemeinen zum Zweck der Eigennutzung erworben werden und Renditeüberlegungen nicht im Vordergrund stehen, stellt das Sachwertverfahren die geeignete Bewertungsgrundlage dar. Zur Plausibilisierung dienen Vergleichswerte auf der Grundlage von Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Die herangezogenen Wertermittlungsverfahren müssen verfahrensbedingt exakt in der Weise zu Anwendung kommen, wie es vom Gutachterausschuss bei der Ableitung der erforderlichen Daten praktiziert worden ist (§ 10 ImmoWertV 2021, Grundsatz der Modellkonformität). Daher muss vom Sachverständigen jeweils das gleiche Bewertungsmodell mit den gleichen Eingangsgrößen verwendet werden, um bei der Verkehrswertermittlung zu marktgerechten Ergebnissen zu gelangen. Dabei handelt es sich insbesondere um die Ermittlung der Restnutzungsdauer, den Ansatz der Bewirtschaftungskosten und die Wertansätze für Nebengebäude, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile sowie bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.

7.1 Bodenwert

Der Wert des Bodens ist nach § 40 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Grundstücksgröße: 128 m²

Bodenrichtwert: Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und ausgewiesen. Da sich ein Bodenrichtwert immer auf eine Gruppe von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) bezieht, ist der Bodenrichtwert der Durchschnittswert je Quadratmeter Grundstücksfläche für ein idealtypisches Grundstück der Zone mit den dort vorherrschenden durchschnittlichen Eigenschaften. Besondere Eigenschaften des Grundstücks sind mittels Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb einer Zone, für die ein erschließungsbeitragsfreier Richtwert in Höhe von 30 €/m² ausgewiesen wird. Der Richtwert wird definiert für eine offene, zweigeschossige Bebauung im Mischgebiet und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600 m².

Individuelle Lage:	Ecklage, ohne Hofzufahrt
Größe:	unterdurchschnittlich
Ausnutzung:	hohe bauliche Ausnutzung
Zuschnitt:	regelmäßig
Bodenwert	Vor- und Nachteile des Grundstücks haben auf Grund der geringen Grundstücksgröße kaum einen Einfluss auf den Bodenwert. Es kommt der Richtwert als Bodenwert zur Anwendung.

$$128 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } \mathbf{4.000 \text{ €}}$$

7.2 Vorläufiger Sachwert

Im Sachwertverfahren wird nach § 35 ImmoWertV 2021 der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Einschätzung von substanzorientierten Merkmalen eines Grundstückes. Die Sachwertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Ausgangspunkt sind Herstellungskosten, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus zum Stichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären (keine Rekonstruktionskosten!). Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Zur Anwendung kommen dabei die in der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), die mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen sowie örtlich abgeleiteter Marktanpassungsfaktoren an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer⁴ wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer⁵ und dem Alter des Gebäudes ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung dieser modifizierten Restnutzungsdauer wird auf das Modell in der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 zurückgegriffen, mit dem durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können.

⁴ entspricht der Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können

⁵ entspricht der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, kann nach sachverständigem Ermessen ein geringerer als der maximale Tabellenwert angesetzt werden. Genügen nichtmodernisierte Bauelemente den zeitgemäßen Ansprüchen, wird dies mit entsprechender Vergabe von Punkten berücksichtigt. Bei zurückliegenden Maßnahmen wird analog zum Bewertungsmodell des Gutachterausschusses eine Reduzierung der Tabellenpunktwerte nach der „Methode-Abele-Esslingen“ vorgenommen. Diese Methode berücksichtigt die unterschiedlichen Nutzungsdauern der einzelnen Gewerke (Zeit der maximalen Berücksichtigung).

Modernisierungselemente	max. Punkte	Zeit der maximalen Berücksichtigung	vergebene Punkte
Dacherneuerung mit/ohne Verbesserung der Wärmedämmung	4	40 Jahre	1,0
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	30 Jahre	0,7
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	35 Jahre	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	20 Jahre	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	30 Jahre	---
Modernisierung von Bädern	2	20 Jahre	---
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	25 Jahre	---
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	objektspezifisch	---
Σ			3,7

Quelle: Sachwertrichtlinie und Grundstücksmarktbericht

Bei der Beurteilung der Modernisierungselemente gemäß Modellparameter im Grundstücksmarktbericht ergibt sich ein Modernisierungsgrad mit einer Gesamtpunktzahl von 4 Punkten.

Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In der nachfolgenden Tabelle ist in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad die modifizierte Restnutzungsdauer angegeben. Die angegebenen Werte dienen zur Orientierung, sie ersetzen nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Restnutzungsdauer: Bei einer der Gebäudeart angemessenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren⁶ wird eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 21 Jahren ermittelt.

Normalherstellungskosten:

Gebäude (-teil)	NHK-Typ	Standardstufe	Kostenkennwert	Korrekturfaktor ⁷
Wohnhaus	1.01/1.21	2,0	828 €/m ²	0,90

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:

Zu diesen Bauteilen zählen z. B. kleinere Anbauten, Eingangs- oder Hofüberdachungen, Außentreppen, Dachgauben etc. Die Bauteile sind im üblichen Umfang (ca. 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert) im Sachwertfaktor enthalten, daher kein gesonderter Wertansatz.

Außenanlagen:

Zu den Außenanlagen zählen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf dem Grundstück, die Einfriedungen, der Aufwuchs sowie die Hofbefestigung. Modellkonform erfolgt analog zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses ein pauschaler Ansatz von ca. 4 % des alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwertes.

Baupreisindex:

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierfür ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Index am Wertermittlungstichtag = 1,887.

⁶ In der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 wird für Einfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als Modellansatz angegeben.

⁷ Korrekturfaktor für nur teilweise ausgebautes Dachgeschoss sowie Drempelhöhe

Sachwertberechnung auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010Indexierung zum Wertermittlungstichtag: **1,887**

lfd. Nr.	Gebäude Bauteil	BGF	Kostenkennwert	Korrekturfaktor, Zu- oder Abschlag	Herstellungskosten der Gebäude am Stichtag	Gesamtnutzungsdauer	Restnutzungsdauer	Wertminderung wegen Alters	Sachwert Gebäude
		m²	€/m²		€	Jahre	Jahre	%	€
1	Wohnhaus	145	828	0,9	203.898 €	80	21	73,75	53.523 €
Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen									53.523 €
Außenanlagen 4 %									2.141 €
Zwischensumme									55.664 €
zuzüglich Bodenwert									4.000 €
vorläufiger Sachwert									59.664 €

ca. **60.000 €**

Allgemeine Marktanpassung

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren müssen einer allgemeinen Marktanpassung gemäß § 7 und 8 ImmoWertV 2021 unterzogen werden. Beim Sachwertverfahren geschieht dies über Marktanpassungsfaktoren, die vom Gutachterausschuss veröffentlicht werden. Die einzelnen Sachwertfaktoren werden dabei grafisch bzw. tabellarisch dargestellt und sind für das hier zu bewertende Objekt wie folgt ablesbar:

Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert	1,09
x Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert	x 0,96
x Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard	x 0,96
x Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	x 0,90
x Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	x 0,94
= Sachwertfaktor	= 0,85

vorläufiger Sachwert	x Sachwertfaktor	= marktangepasster, vorläufiger Sachwert
60.000 €	0,85	ca. 51.000 €

7.3 Vorläufiger Vergleichswert

Für das direkte Vergleichsverfahren, bei dem der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt wird, stehen nicht genügend Kaufpreise solcher Grundstücke zur Verfügung, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Bei bebauten Grundstücken können nach § 20 bzw. 24 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Vergleichswertes auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Das Modell der Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 geregelt.

Vom Gutachterausschuss werden für Wohnobjekte in den unterschiedlichen Regionen sowie den unterschiedlichen Baupochen Gebädefaktoren veröffentlicht. Die einzelnen Einflussfaktoren werden grafisch bzw. tabellarisch dargestellt und sind für das hier zu bewertende Objekt wie folgt ablesbar:

Gebädefaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche	1.062 €/m ²
x Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert	x 0,95
x Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard	x 1,00
x Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	x 0,76
x Umrechnungskoeffizient Baujahr	x 0,94
x Umrechnungskoeffizient Garage	x 1,00
= Gebädefaktor	= 721 €/m ²

Wohnfläche	x Gebädefaktor	= vorläufiger Vergleichswert
64 m ²	721 €/m ²	ca. 46.000 €

7.4 Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjektes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Weiterhin hat die Qualität der zur Verfügung stehenden Daten eine Auswirkung auf die Aussagefähigkeit der Wertermittlungsverfahren, die folgende Ergebnisse haben:

marktangepasster, vorläufiger Sachwert: 51.000 €
vorläufiger Vergleichswert 46.000 €

Ein- bis Zweifamilienhäuser sind üblicherweise eigengenutzte Objekte. Den Marktgepflogenheiten entsprechend wird der Verkehrswert auf Basis der Herstellungskosten aus dem Grundstückssachwert abgeleitet. Der Vergleichswert dient der Plausibilisierung und bestätigt im vorliegenden Fall näherungsweise den Sachwert.

Objektspezifische Marktanpassung

Neben den dargestellten Markteinflüssen sind objektspezifisch abweichende Merkmale wie bauzustandsbedingte und strukturelle Einflüsse gemäß § 8 ImmoWertV 2021 zu beachten.

Der Werteinfluss der unter Punkt 6.1 genannten Schäden und Mängel am Wohnhaus wird auf 6.000 € geschätzt.

Das Objekt befindet sich in dicht bebauter Ecklage. Die Frontlänge zur Straße bzw. zum Fußweg beträgt 24 m bei nur 128 m² Grundstücksgröße. Das überdimensionierte Nebenglass engt den Hofraum stark ein, weshalb ein Abriss vorteilhaft wäre, der auch Platz für einen bislang fehlenden Stellplatz schaffen würde. Für die genannten Nachteile wird ein Abschlag in Höhe von 7.000 € als angemessen empfunden.

marktangepasster, vorläufiger Sachwert	51.000 €
Abschlag für Schäden und Mängel am Wohnhaus	- 6.000 €
Abschlag für sonstige Nachteile	- 7.000 €
= Sachwert bzw. Verkehrswert	38.000 €

Unter Beachtung aller wertrelevanten Faktoren schätzt der Sachverständige den Verkehrswert/Marktwert auf

38.000 € (achtunddreißigtausend Euro).

Ich versichere, dass ich das Gutachten gemäß meiner öffentlichen Bestellung als Sachverständiger unabhängig, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Blankenburg (Harz), den 22. September 2025



8. Rechtsgrundlagen, Richtlinien, Literatur

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an folgende Gesetze, Verordnungen, Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung sowie ausgewählte Literatur:

Abkürzung	Name	Beschreibung ⁸
BauGB	Baugesetzbuch	Grundlage des Bauplanungsrechts
BauNVO	Baunutzungsverordnung	Ergänzt die Regelungen des BauGB über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Vorhaben
BauO LSA	Landesbauordnung Sachsen-Anhalt	Grundlage des Bauordnungsrechts
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010	Anlage 4 der ImmoWertV 2021
ImmoWertA	Anwendungshinweise	Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV21
SW-RL	Sachwertrichtlinie	Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	Hinweise für die Ermittlung des Ertragswerts
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie	Hinweise für die Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich des Bodenwerts
WoFlV	Wohnflächenverordnung	Verordnung, die Wohnflächen definiert und ihre Berechnung regelt
DIN 283	Deutsches Institut für Normung	zurückgezogene Norm zur Berechnung von Wohnflächen, in der Praxis immer noch weit verbreitet
GEG	Gebäudeenergiegesetz	führt das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen

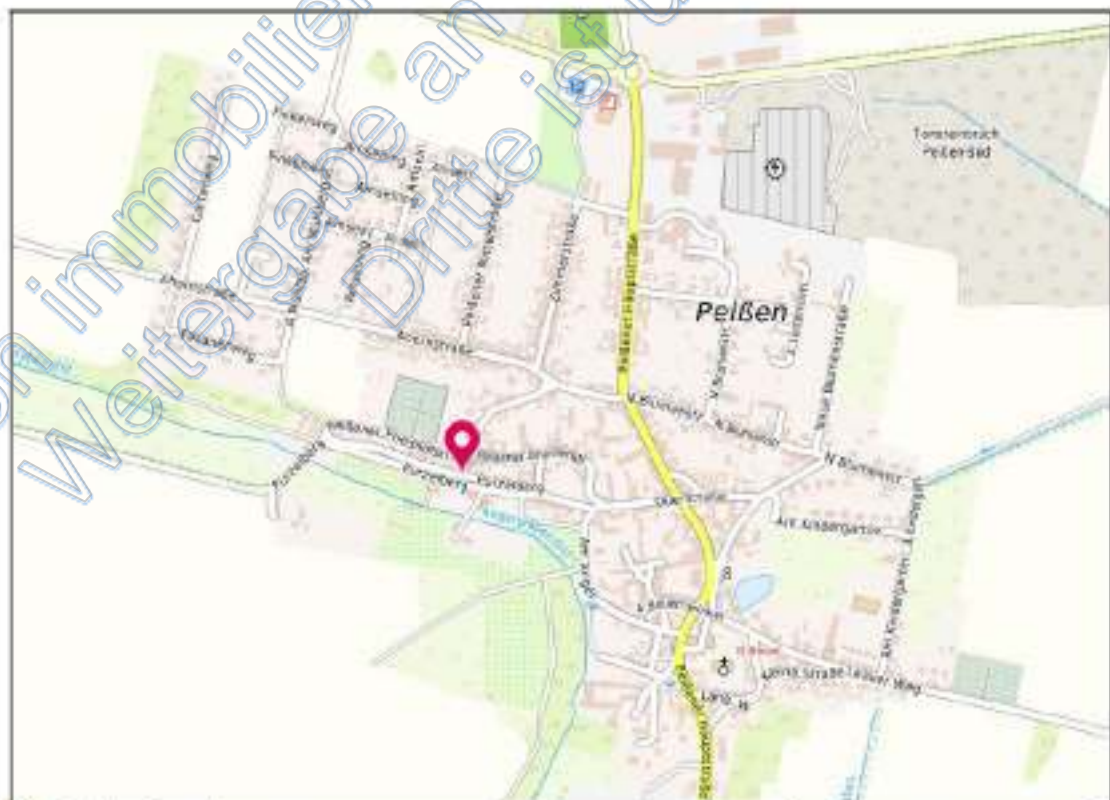
Sonstige Literatur und Fundstellen
Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017
Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, 2011
Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, 2015
Bischoff: ImmoWertV 2021, 1. Auflage, 2021
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage 2018
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses beim LVermGeo Sachsen-Anhalt
Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen: Markt für Wohnimmobilien, Immobilienpreisspiegel (wird jährlich herausgegeben)
IVD Immobilienpreisspiegel Mitte-Ost
Sachsen-Anhalt-Viewer, Webseite bzw. Geodaten-Viewer des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Raumordnungskataster Sachsen-Anhalt, Amtliches Raumordnungs-Informationssystem des Landes Sachsen-Anhalt

⁸ Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 aufgehoben worden, müssen aber teilweise noch angewendet werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität erfordert.



Großräumige Lage

(c) GeoBasis-DE / LVermGeo ST



Kleinräumige Lage

(c) GeoBasis-DE / LVermGeo ST



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag: 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte: 1:5.000

Erstellt am 14.08.2025

27/08/2025

Straße: Purzelberg
Hausnummer: 8

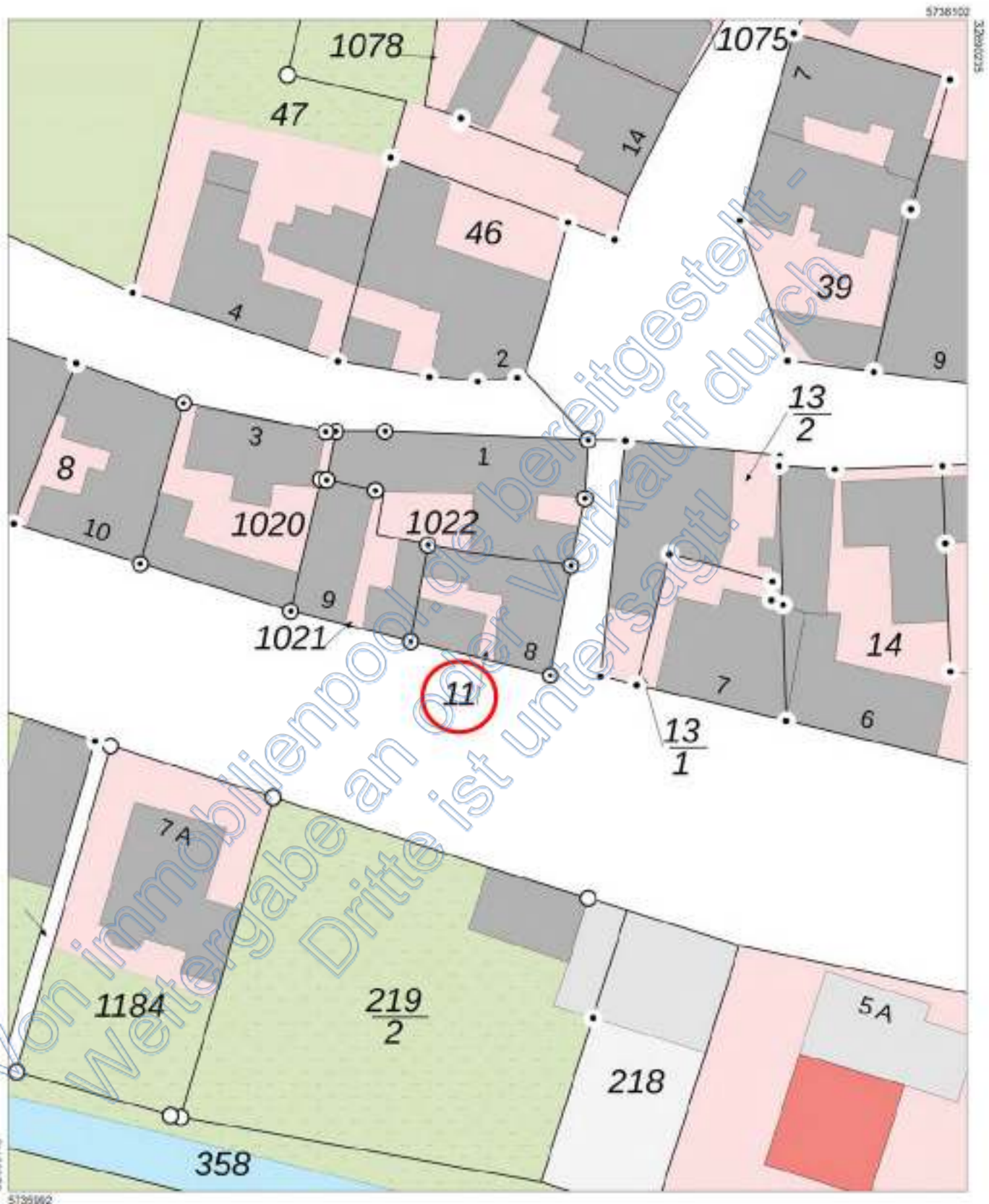
Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt
Kreis: Salzlandkreis

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

14.08.2025

Maßstab: 1:5.000  Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationensystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).



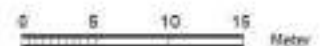
**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 11 Gemeinde: Bernburg (Saale), Stadt
Flur: 2 Kreis: Salzlandkreis
Gemarkung: Peißen

Liegenschaftsdarstellung
farbig

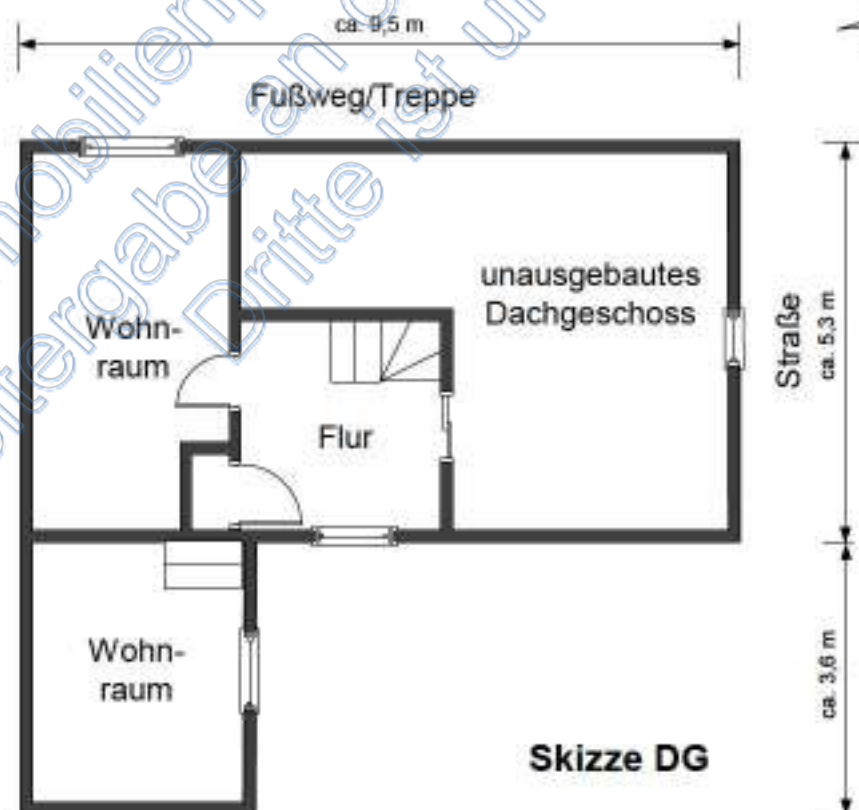
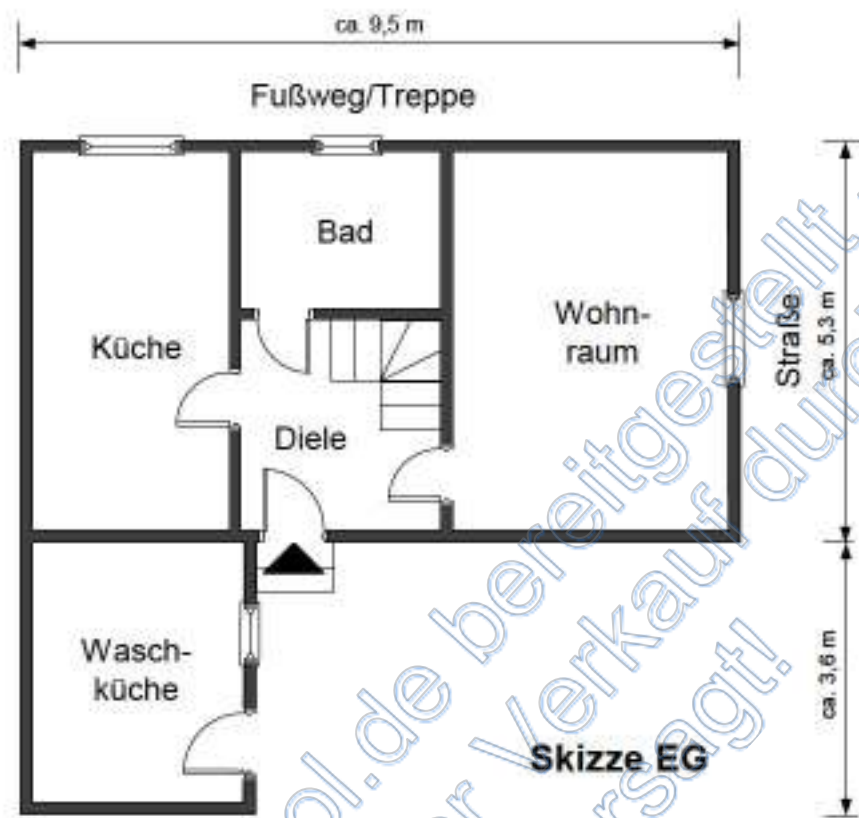
Maßstab: 1:500



Erstellt am 14.08.2025

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.



Anlage 6



Foto 1
Südwestseitige
Grundstücksansicht



Foto 2
Südostseitige
Grundstücksansicht



Foto 3
Nordostseitige
Grundstücksansicht

Anlage 6



Foto 4
Hofbereich mit
Hauseingang und
Erweiterungsanbau



Foto 5
Hofbereich mit
Nebenglass



Foto 6
Diele im Erdgeschoss



Foto 7
Bad im Erdgeschoss

Foto 8
Küche im Erdgeschoss



Foto 9
Elektroinstallation



Foto 10
Waschküche im
Erweiterungsanbau



Foto 11
Flur im Dachgeschoss

Foto 12
Wohnraum im
Erweiterungsanbau

Foto 13

Unausgebauter Teil
des Dachgeschosses



Foto 14

Kellergeschoss

