

Kein Original!
Gutachten!

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

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



GUTACHTEN

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



Kataster- und Grundbuchangaben:

Gemarkung:	Plötzkau	Grundbuch von:	Plötzkau
Flur:	21	Grundbuchblatt Nr.:	1339
lfd. Nr.	2		
Flurstück:	96		
Größe:	1.262 m ²		
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		
Lage:	Fährstraße 9 in Plötzkau OT Großwirschleben		
Auftraggeber	Amtsgericht Bernburg	Geschäfts-Nr.:	02 K 09/25

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

1,– €.

AZ: A 025.2/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 57 Seiten und 8 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt bei der Verfasserin.

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundstücksbeschreibung.....	8
2.1 Lage.....	8
2.2 Beschaffenheit.....	11
2.3 Erschließung	11
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	13
2.4.1 Privatrechtliche Situation	13
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5 Derzeitige Nutzung	17
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	18
3.1 Vorbemerkungen	18
3.2 Wohnhaus.....	18
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	18
3.2.2 Ausführung und Ausstattung	19
3.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	21
3.3 Ehemalige Gaststätte mit Saal und Seitenflügel	22
3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	22
3.3.2 Ausführung und Ausstattung	23
3.3.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	25
3.4 Nebengebäude.....	27
3.5 Außenanlagen	27
3.6 Flächenberechnungen und Maß der baulichen Nutzung.....	28
4. Verkehrswertermittlung.....	30
4.1 Allgemeines	30
4.1.1 Definition des Verkehrswertes	30
4.1.2 Wertermittlungsgrundlagen	30
4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	31
4.3 Bodenwertermittlung.....	34
4.4 Ertragswertermittlung	36
4.4.1 Vorbemerkungen	36
4.4.2 Mietfläche und marktüblich erzielbarer Mietertrag	36
4.4.3 Bewirtschaftungskosten.....	38
4.4.4 Gesamtnutzungsdauer.....	39

4.4.5	Restnutzungsdauer.....	39
4.4.6	Liegenschaftszinssatz	41
4.4.7	Ertragswertberechnung	43
4.4.8	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale.....	44
4.4.9	Ertragswert des Bewertungsobjektes.....	44
4.5	Sachwertermittlung.....	45
4.4.1	Vorbemerkungen	45
4.4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	45
4.4.3	Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	45
4.4.4	Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	49
4.4.5	Wertminderung wegen Alters	49
4.4.6	Außenanlagen	50
4.4.7	Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 2010.....	50
4.4.8	Marktanpassung.....	52
4.4.9	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale.....	52
4.4.10	Sachwert des Bewertungsobjektes.....	52
4.6	Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes.....	53
4.7	Verkehrswert	54
	Literaturverzeichnis.....	56

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

0. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Fährstraße 9 in 06425 Plötzkau OT Großwirschleben
Grundbuch	von Plötzkau, Blatt 1339
Katasterangaben	Gemarkung Plötzkau, Flur 21, Flurstück 96
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	25. September 2025
Ortstermin	25. September 2025
ursprüngliches Baujahr des Gebäudes	vor 1900
Modernisierungen	ohne
Gebäudeart	ehemaliger Gasthof + Wohnhaus
Wohn-/Nutzfläche	ca. 850 m ²
Grundstücksgröße	1.262 m ²
Bodenwert des Grundstücks	15.144 €
Bodenwert (rel.)	12,00 €/m ²
unterstellter Ausstattungsstandard nach Sanierung	mittel
Restnutzungsdauer nach Sanierung	56 Jahre
Mietansatz nach Sanierung	6.050 € pro Monat (7,- €/m ² Wfl.)
Rohertrag	72.600 € pro Jahr
Bewirtschaftungskosten	17.666 € pro Jahr (24 % des Rohertrages)
Reinertrag	54.101 €
Liegenschaftszinssatz	5,50%
Ertragswert nach Sanierung	950.011 €
Ertragswert / Wohnfläche	rd. 1.118 €/m ²
geschätzter Kosenaufwand der Sanierung	2.125.000 €
Verkehrswert	1,- €

AZ: A 025.2/25

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

1. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Das zu bewertende Objekt in 06425 Plötzkau OT Großwirschleben, Fährstraße 9 ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und einem ehemaligen Gasthof mit Saal und Seitenflügel bebaut. Bis Anfang der 1990er Jahre wurde das Gebäude als Sport- und Kulturhaus genutzt.		
	Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung befanden sich die Gebäude in einem stark vernachlässigten, nicht bewohn- oder vermietbaren Zustand. Das Grundstück selbst war stark überwuchert und nicht zugänglich.		
	Nach Angaben eines Nachbarn ist davon auszugehen, dass die Gebäude bereits seit ca. 30 Jahren ungenutzt sind.		
Auftraggeber:	Amtsgericht Bernburg (Saale) Geschäfts-Nr. 02 K 09/25		
Datum des Auftrages:	Beschluss vom 26. August 2025, Posteingang: 01. September 2025		
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft		
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von:	Plötzkau	
	Blatt:	1339	
	lfd. Nr.:	2	
	Gemarkung:	Plötzkau	
	Flur:	21	
	Flurstück:	96	
	Fläche:	1.262 m²	
	Lage:	Fährstraße 9 in Plötzkau OT Großwirschleben	
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche	
Eigentümer:	Auf Eigentumsangaben wird aus datenschutzrechtlichen Gründen im Gutachten verzichtet.		
Verwalter:	ohne		

Eingeladen zum**Ortstermin:**

Die Einladung zum Ortstermin erfolgte zum 24. Oktober 2025 um 09.30 Uhr. Eingeladen wurden der Antragsteller und der Antragsgegner.

Tag der Ortsbesichtigung**und Teilnehmer:**

Die Ortsbesichtigung fand am 24. Oktober 2025 ab 09.30 Uhr statt. Anwesend war die Sachverständige.

Wertermittlungs- und**Qualitätsstichtag:**

24. Oktober 2025

Herangezogene Unter-**lagen, Erkundigungen,****Informationen:**

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

Konsultierte Behörden**und Personen:**

Bauaktenarchiv des Salzlandkreises

Wesentlich rechtliche**Grundlagen:**

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

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

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:

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

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

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

Ob für das Bewertungsobjekt ein Versicherungsschutz besteht ist nicht bekannt.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland: Sachsen–Anhalt

Landkreis: Salzlandkreis

Ort und Einwohner-
zahl:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Großwirschleben von Plötzkau und liegt im Süden des Salzlandkreises, der sich im Zentrum des Landes Sachsen–Anhalt befindet.

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

Quelle: Wikipedia

Derzeit wohnen in Plötzkau rd. 1.180 Einwohner (Stand 31. Dezember 2024), davon entfallen rd. 200 Einwohner auf den Ortsteil Großwirschleben.

Wirtschaftliche
Lage:

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

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

¹ nach Angaben der Firma

Nürnberg

² Monatsheft des Statistischen Landesamtes Sachsen–Anhalt, Oktober 2025

**Bevölkerungs-
entwicklung:**

Die Bevölkerungsentwicklung im Salzlandkreis ist rückläufig.

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

Die Bevölkerung der Gemeinde Plötzkau wird sich laut Prognose auf ca. 1.000 Einwohner im Jahr 2040 verringern.

**Verkehrsanbindung/
Entfernungen:**

Der dörfliche Ortsteil Großwirschleben liegt direkt an der Saale. Die Gemeinde befindet sich ca. 14 km südwestlich von der Kreisstadt Bernburg (Saale) und rd. 6 km nordöstlich von Alsleben. Plötzkau ist rd. 2 km entfernt in nördlicher Richtung.

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

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

Großwirschleben wird durch die Kreisstraße K 2108 erschlossen. Die nächstgelegene Bundesstraße B 6 (Bremen – Dresden) befindet sich in 10 km Entfernung.

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

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

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

Großwirschleben ist nicht an das Bahnnetz angeschlossen. Der nächstgelegene Eisenbahnanschluss ist in Güsten zu finden (ca. 10 km entfernt), das an der Eisenbahnlinie Erfurt–Magdeburg liegt. Von Güsten aus bestehen u.a. direkte Bahnverbindungen nach Magdeburg, Dessau–Roßlau, Aschersleben, Erfurt und Wolfsburg. Ein weiterer Bahnanschluss ist in Bernburg (Saale) zu finden, an der Eisenbahnlinie Aschersleben–Dessau–Roßlau. Von dort bestehen direkte Verbindungen nach Aschersleben, Dessau–Roßlau und Halle (Saale).

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

Insgesamt verfügt der Ortsteil Großwirschleben von Plötzkau über eine normale Verkehrsanbindung.

Regionalplanung: Dorf – ländliches Umland

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Großwirschleben nicht vorhanden.

Der nächste Supermarkt befinden sich im 6 km entfernten Alsleben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, auch für den mittelfristigen Bedarf sind in der ca. 14 km entfernten Kreisstadt Bernburg (Saale) vorhanden.

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

Innerörtliche Lage und Umgebungsbebauung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Süden von Großwirschleben, ca. 40 m von der Saale entfernt und grenzt allseitig an eine öffentliche Straße. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise.

Topografische Grundstückslage:

Die Fährstraße und der angrenzende Saalweg fallen in Richtung Saale leicht ab. Das zu bewertende Grundstück ist vermutlich weitestgehend eben.

Immission:

Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen konnten beim Orts-termin nicht festgestellt werden.

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

Auf dem zu bewertenden Grundstück selbst ist augenscheinlich eine Garage vorhanden, die sich in dem Gebäudeteil entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet.

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

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

2.2 Beschaffenheit

Grundstücksgröße: 1.262 m²

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

Straßenfront: Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein „Inselgrundstück“, welches allseitig an eine öffentliche Straße oder Grünfläche grenzt.

Bebauung: Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Gasthof mit Saalbereich und Seitenflügel und einem ehemaligen Wohnhaus bebaut. Die aufstehenden Gebäude befanden sich zum Besichtigungstag in einem nicht nutzbaren bzw. bewohnbaren Zustand.

2.3 Erschließung

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

Straßenausbau: Die angrenzenden Straßen sind im Bereich des Bewertungsobjektes voll ausgebaut. Die Fahrbahnen sind asphaltiert und die teilweise vorhandenen Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden.

⁴ siehe Anlage 3

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Die aufstehenden Gebäude stehen vermutlich seit mehr als 30 Jahren leer. Daher ist davon auszugehen, dass keine nutzbaren Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen mehr vorhanden sind.

Grenzverhältnisse:

Es liegt eine mehrseitige Grenzbebauung durch die auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Gebäude vor.

An Hand der Liegenschaftskarte ist keine Überbauung der Grundstücksgrenzen erkennbar.

In der Örtlichkeit ist an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Überbau auf das Nachbargrundstück (Flurstück 1114, der Flur 96 von Plötzkau) durch den Eingangsbereich zur Gaststätte vorhanden.

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)

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

Der südöstliche Teil des Grundstücks liegt im Bereich eines festgelegten Überschwemmungsgebietes.⁶

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

⁵ siehe Anlage 7

⁶ <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete>

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen lag ein Grundbuchauszug vom 26. Juni 2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Plötzkau, Blatt 1339 bezüglich des Bewertungsobjektes folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1-2 gelöscht

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

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

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

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

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

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

Sanierungs-
verfahren:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Bodenordnungs-
verfahren:

Derzeit ist das Bewertungsobjekt nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene

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

Mietverträge: Die auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Gebäude befinden sich in einem nicht bewohn- oder vermietbaren Zustand. Es wird davon ausgegangen, dass hier keine Mietverträge bestehen.

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

**Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:**

Laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde sind bezüglich des zu bewertenden Flurstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.⁷

Denkmalschutz:

Laut Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt und Auskunft des Bauordnungsamtes handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Baudenkmal, welches unter der Bezeichnung „Gasthof“ im Denkmalverzeichnis des Landes geführt wird.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Für den Ortsteil Großwirschleben der Gemeinde Plötzkau gibt es nach Auskunft des Bauamtes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser ist seit dem 12. Dezember 1997 gültig.⁸

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

⁷ siehe Anlage 5

⁸ siehe Anlage 6

**Festsetzungen im
Bebauungsplan:**

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

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

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

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

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

Allgemein gelten laut § 17 der BauNVO folgende Obergrenzen:

Grundflächenzahl GRZ 0,6
Geschossflächenzahl GFZ 1,2.

Die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl für die vorhandene Bebauung wurden unter Punkt 3.6 ermittelt.

Beide liegen unterhalb der zulässigen Höchstgrenze.

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

**Erhaltungs- und Ge-
staltungssatzung:**

Laut Auskunft des Bauamtes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.⁹

⁹ siehe Anlage 6

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Salzlandkreises vom 06. Oktober 2025 sind derzeit für das zu bewertende Flurstück keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.¹⁰

Laut Auskunft wurde nach 1990 wurde kein Bauantrag gestellt und keine Abrissgenehmigung erteilt. Laut Bauakte wurde im Jahr 2008 vom Bauordnungsamt eine Sicherungsmaßnahme am Objekt verfügt und ausgeführt.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Abgabenrechtliche Situation:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper wurden die an das Bewertungsobjekt angrenzenden Straßen nach 1990 neu ausgebaut.¹¹

Laut Auskunft bestehen bezüglich des Bewertungsobjektes noch offene Forderungen. Die Höhe für das zu bewertende Grundstück wurde nicht mitgeteilt.¹²

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

¹⁰ siehe Anlage 5

¹¹ siehe Anlage 6

¹² siehe Anlage 6

2.4.2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.5 Derzeitige Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und einem ehemaligen Gasthof mit Saalbereich und Seitenflügel bebaut. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Gebäude augenscheinlich seit langer Zeit ungenutzt.

Soweit von außen ersichtlich, befinden sich die Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand und sind unter den vorgefundenen Gegebenheiten nicht nutz- oder bewohnbar.

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Zum Ortstermin konnten die aufstehenden Gebäude nur von den angrenzenden Straßen aus besichtigt werden.

Die vorhandenen Gebäude werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Da lediglich eine Besichtigung von der Straße aus möglich war, können Abweichungen bezüglich Ausführungen und Ausstattungen auftreten. Bezüglich der technischen Ausstattungen und Installationen können nur Annahmen getroffen werden.

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

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Bei dem auf dem zu bewertenden Grundstück an der südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Gebäude handelt es sich um ein freistehendes, ehemaliges Wohnhaus. Das Wohnhaus ist zweigeschossig mit Satteldach und hat östlich einen eingeschossigen Anbau.



Das Wohnhaus ist augenscheinlich nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baujahr: nicht bekannt, vermutlich vor 1900

Modernisierung: augenscheinlich ohne

Außenansicht: Die Fassade des Wohnhauses ist verputzt.



3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Keller

Das Wohnhaus ist augenscheinlich nicht unterkellert.

3.2.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise, freistehend, zweigeschossig mit eingeschossigem Anbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Bruchstein-Mauerwerk
Innenwände:	nicht gesehen
Geschossdecke:	vermutlich Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	nicht gesehen

3.2.2.3 Dach bzw. Dachgeschoss

Dachkonstruktion:	vermutlich Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Welleternitplatten
Dachentwässerung:	ohne
Schornstein:	gemauert



3.2.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller:	augenscheinlich ohne
Erdgeschoss:	nicht bekannt
Obergeschoss:	nicht bekannt
Dachgeschoss:	vermutlich nur Dachboden

3.2.2.5 Ausstattung und Zustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: vermutlich ohne

Wandbeläge: vermutlich ohne

Deckenbeläge: vermutlich ohne

Fenster und Türen

Fenster: sofern vorhanden alte Holzfenster, straßenseitig Fenster im Erdgeschoss zugemauert oder mit Holzfaserplatten verschlossen; im Obergeschoss überwiegend nur alte Holzrahmen vorhanden

Innentüren: nicht gesehen

Hauseingangstür: ohne; Haustür zugemauert



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: nicht bekannt

Heizung: vermutlich nicht vorhanden

Warmwasserversorgung: nicht bekannt

Sanitäre Installation: vermutlich nicht vorhanden

3.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

3.2.3.1 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile

und Einrichtungen: keine ersichtlich

Kücheneinrichtung: nicht vorhanden

3.2.3.2 Zustand des Gebäudes

Belichtung und

Besonnung: - vermutlich gut bis ausreichend,
- Ausrichtung der Fenster straßenseitig nach Südwesten

Grundrissgestaltung: nicht bekannt

Baumängel/ Bau-
schäden, Repara-
turstau:

Es besteht Verschleiß im Bereich der Gebäudehülle und vermutlich des gesamten Innenausbaus. Das Dach im Bereich des Anbaus fehlt möglicherweise. Im Bereich der Außenwände sind mehrere Risse vorhanden. Zum Umfang der möglicherweise vorhandenen Schäden im Gebäude liegen keine detaillierten Kenntnisse vor.

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

Allgemein-
beurteilung:

Das vorhandene Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich in einem schlechten baulichen Zustand. Das Objekt ist vermutlich seit mehr als 30 Jahren unbewohnt und ist im vorgefundenen Zustand nicht bewohn- bzw. vermietbar.

Zur Herstellung einer funktionsgerechten Nutzung des Objektes muss mit erheblichen Arbeiten und umfangreiche Aufwendungen gerechnet werden. Unter Zugrundelegung der Lagemerkmale und einem unterstellten mittleren Ausstattungsstandard kann nach einer umfassenden Sanierung und Modernisierung ein mittlerer Wohnwert erreicht werden.

3.2.3.3 Energetische Qualität des Gebäudes

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

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

3.3 Ehemaliger Gasthof mit Saal und Seitenflügel

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Das Gebäude des Gasthofs und der Saal befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze und der Seitenflügel ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Das Gebäude ist teilweise 2-geschossig und vermutlich nicht unterkellert. Das Dach ist in diesem Bereich nicht mehr vorhanden bzw. teilweise eingebrochen. Die vorhandene Garage befindet sich im Erdgeschoss des Seitenflügels.



Der Gebäudeteil mit dem Saal ist eingeschossig mit Satteldach und augenscheinlich ohne Keller. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut.

Baujahr: nicht bekannt, vermutlich vor 1900

Modernisierung: augenscheinlich ohne



Außenansicht: Die nördliche und östliche Fassade des Gebäudes ist verputzt. Die westliche Fassade, im Bereich des Seitenflügels ist ohne Putz.

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

3.3.2.1 Keller

Das Gebäude des ehemaligen Gasthofs ist augenscheinlich nicht unterkellert.

3.3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise ein-bis zweigeschossig mit Saal und Seitenflügel

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente

Umfassungswände: Ziegel- und Bruchstein-Mauerwerk

Innenwände: nicht gesehen

Geschossdecke: vermutlich Holzbalkendecken

Geschosstreppen: nicht gesehen

3.3.2.3 Dach bzw. Dachgeschoss

Dachkonstruktion: sofern vorhanden vermutlich Holzkonstruktion

Dachform: Saal mit Satteldach, sonst ohne

Dacheindeckung: Satteldach mit Ziegeleindeckung

Dachentwässerung: ohne

Schornstein: gemauert



3.3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller: augenscheinlich ohne

Erdgeschoss: nicht bekannt

Obergeschoss: nicht bekannt

Dachgeschoss: vermutlich nur Dachboden

3.3.2.5 Ausstattung und Zustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: vermutlich ohne

Wandbeläge: vermutlich ohne

Deckenbeläge: vermutlich ohne

Fenster und Türen

Fenster: sofern vorhanden alte Holzfenster, straßenseitig Fenster im Erdgeschoss mit Rollläden oder mit Holzfaserplatten verschlossen; im Obergeschoss überwiegend nur alte Holzrahmen vorhanden

Innentüren: nicht gesehen



Hauseingangstür: im Bereich des Zugang zum Saal alte Holztür

im Bereich der Garage Holztor



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: nicht bekannt

Heizung: vermutlich nicht vorhanden

Warmwasser-
versorgung: nicht bekannt

Sanitäre Installation: vermutlich nicht vorhanden

3.3.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

3.3.3.1 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile
und Einrichtungen: keine ersichtlich

Kücheneinrichtung: nicht vorhanden

3.3.3.2 Zustand des Gebäudes

Belichtung und

Besonnung:

- vermutlich gut bis ausreichend,
- Ausrichtung der Fenster straßenseitig nach Norden und Westen

Grundrissgestaltung: nicht bekannt

Baumängel/ Bau- schäden, Repara- turstau:

Es besteht Verschleiß im Bereich der Gebäudehülle und vermutlich des gesamten Innenausbaus. Das Dach fehlt teilweise oder ist stark beschädigt. Es sind diverse Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Fassaden ersichtlich. Zum Umfang der möglicherweise vorhandenen Schäden im Gebäude liegen keine detaillierten Kenntnisse vor.

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

Allgemein- beurteilung:

Das vorhandene Gebäude des ehemaligen Gasthofs mit Saal und Seitenflügel befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich in einem schlechten baulichen Zustand. Das Objekt ist vermutlich seit mehr als 30 Jahren ungenutzt und im vorgefundenen Zustand nicht nutz- bzw. vermietbar.

Zur Herstellung einer funktionsgerechten Nutzung des Objektes muss mit erheblichen Arbeiten und umfangreiche Aufwendungen gerechnet werden.

3.3.3.3 Energetische Qualität des Gebäudes

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

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

3.4 Nebengebäude

Nebengebäude sind auf dem zu bewertenden Grundstück laut Liegenschaftskarte nicht vorhanden.

3.5 Außenanlagen

Es sind folgende Außenanlagen vorhanden:

- möglicherweise alte Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Einfriedung (Mauer) und Tor.

3.6 Flächenberechnungen und Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen ist die aktuelle Liegenschaftskarte. Die Berechnung dient lediglich der Beurteilung der baulichen Ausnutzung für dieses Gutachten und erfolgt für die Bebauung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung.

1. Grundstücksfläche laut Grundbuchauszug

Gemarkung: Plötzkau
 Flur: 21
 Flurstück: 96
 Fläche: 1.262 m²

2. Grundflächen nach § 19 BauNVO

Wohnhaus 21,00 m x 9,70 m = 215,00 m²
 Saalbereich 14,00 m x 10,00 m = 140,00 m²
 Gasthof und Seitenflügel 12,00 m x 10,00 m + 8,00 m x 22,00 m = 296,00 m²
Grundflächen gesamt: rd. 651 m²

3. Grundflächenzahl

$$\text{GRZ} = 651 \text{ m}^2 / 1.262 \text{ m}^2 = \mathbf{0,52}$$

4. Geschossfläche nach § 20 BauNVO

Wohnhaus
 EG 21,00 m x 9,70 m = 215,00 m²
 OG 18,50 m x 9,70 m = 179,45 m²
 Saalbereich
 EG 14,00 m x 10,00 m = 140,00 m²
 Gasthof und Seitenflügel
 EG 12,00 m x 10,00 m + 8,00 m x 22,00 m = 296,00 m²
 OG 12,00 m x 10,00 m + 8,00 m x 22,00 m = 296,00 m²
Geschossflächen gesamt: rd. 1.126 m²

5. Geschossflächenzahl

$$\text{GFZ} = 1.126 \text{ m}^2 / 1.262 \text{ m}^2 = \mathbf{0,89}$$

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

EG	$21,00 \text{ m} \times 9,70 \text{ m} = 215,00 \text{ m}^2$
OG	$18,50 \text{ m} \times 9,70 \text{ m} = 179,45 \text{ m}^2$
DG	$18,50 \text{ m} \times 9,70 \text{ m} = 179,45 \text{ m}^2$

Wohnhaus BGF gesamt: 573,90 m²

Saalbereich

EG	$14,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} = 140,00 \text{ m}^2$
DG	$14,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} = 140,00 \text{ m}^2$

Gaststätte und Seitenflügel BGF gesamt: 280,00 m²

Gasthof und Seitenflügel

EG	$12,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} + 8,00 \text{ m} \times 22,00 \text{ m} = 296,00 \text{ m}^2$
OG	$12,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} + 8,00 \text{ m} \times 22,00 \text{ m} = 296,00 \text{ m}^2$

Gaststätte und Seitenflügel BGF gesamt: 592,00 m²

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

Geschoss	BGF x Umrechnungsfaktor	überschlägige Wohnfläche
----------	-------------------------	--------------------------

Wohnhaus

EG	$215,00 \text{ m}^2 \times 0,65$	$= 144,05 \text{ m}^2$
OG	$179,45 \text{ m}^2 \times 0,70$	$= 125,62 \text{ m}^2$

Wohnfläche Wohnhaus gesamt: 269,67 m²

Gasthof mit Saal und Seitenflügel

EG	$140,00 \text{ m}^2 \times 0,68 + 296,00 \text{ m} \times 0,68$	$= 299,28 \text{ m}^2$
OG	$296,00 \text{ m}^2 \times 0,70$	$= 207,20 \text{ m}^2$
DG	$140,00 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,75$	$= 73,50 \text{ m}^2$

Nutzfläche Gaststätte mit Saal und Seitenflügel gesamt: 579,98 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt: 859,65 m²

4. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Gesamtgrundstück in 06425 Plötzkau OT Großwirschleben, Fährstraße 9

Gemarkung:	Plötzkau
Flur:	21
Flurstück:	96
Größe:	1.262 m ²
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	24. Oktober 2025

4.1 Allgemeines

4.1.1 Definition des Verkehrswertes

In § 194 BauGB ist der Verkehrswert gesetzlich definiert:

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

4.1.2 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

„Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.“¹³

¹³ ImmoWertV 2021, § 2 Abs. 2

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

„Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“¹⁴

„Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“¹⁵

Vergleichswertverfahren (§§ 24 und 26 ImmoWertV 2021)

Beim Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen entsprechende § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung marktüblicher Zu- und Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.¹⁶

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021)

Beim Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert eines Grundstückes wird auf Grundlage des zu ermittelnden Bodenwertes und des Reinertrages und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.¹⁷

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, d.h. auf Grundlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbarer Erträge, abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.¹⁸

¹⁴ ImmoWertV 2021, § 6, Abs. 1

¹⁵ ImmoWertV 2021, § 6, Abs. 4

¹⁶ ImmoWertV 2021, § 24 - 26 und 9

¹⁷ ImmoWertV 2021, § 27, Abs. 1 bis 4

¹⁸ ImmoWertV 2021, § 31, Abs. 1 bis 2

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zu bestimmen.¹⁹

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Bei dem Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.²⁰

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung zu ermitteln.²¹

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.²²

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich letztendlich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.²³

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

Die auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Gebäude wurden vermutlich bis Anfang der 1990 Jahre u.a. als Gaststätte und Wohnhaus genutzt. Seitdem sind die Gebäude ungenutzt und der Verfall preisgegeben. Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung befanden sich die Gebäude in einem stark vernachlässigten und schlechten baulichen Zustand. Eine Nutzung oder Vermietung ist unter den vorgefundenen Gegebenheiten nicht möglich. Damit stehen den Unterhaltungskosten und Kosten zur Sicherung bzw. Erhaltung der Gebäude keine Erträge gegenüber.

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

Damit ergibt sich die Frage der künftigen Nutzung.

Das zu bewertende Objekt ist auf Grund der Anzahl und Größe der vorhandenen Gebäude kein Objekt für eine Eigennutzung, sondern eher ein Objekt welches unter Renditegesichtspunkten zu betrachten ist.

Am wahrscheinlichsten wäre auf Grund der Lage für eine künftige Nutzung eine reine Wohnnutzung mit mehreren Wohneinheiten. Denkbar ist auf Grund der Nähe zum Saale-
radweg aber auch eine Nutzung z.B. als Fahrradpension. Ohne konkretes Projekt lässt sich allerdings schwer abschätzen, inwieweit dies auf Grund des Denkmalschutzes möglich ist.

¹⁹ ImmoWertV 2021, § 34 Abs. 1

²⁰ ImmoWertV 2021, § 35 Abs. 1

²¹ ImmoWertV 2021, § 36 Abs. 1

²² ImmoWertV 2021, § 36 Abs. 3

²³ ImmoWertV 2021, § 35 Abs. 4

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes müssen also wirtschaftliche Komponenten, wie der Ansatz marktüblicher Reinerträge, der Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude sowie der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt werden.

Ohne konkretes Nutzungskonzept ist eine Ertragswertermittlung allerdings schwierig, da je nach künftiger Nutzung verschiedene Anforderungen sowohl aus bautechnischer Sicht als auch bezüglich des Brandschutzes zu erfüllen sind. Auch die Abschätzung der erzielbaren Mieten ist stark von der künftigen Nutzung abhängig.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird auf Grund der Lage und aktuellen Marktsituation davon ausgegangen, dass die vorhandenen Gebäude künftig ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Da für die Bewertung keine Kenntnisse zu den vorhandenen Grundrissen der Gebäude vorlagen, wurden die Annahmen zu den künftigen Nutzungseinheiten lediglich auf Grundlage der überschlägig ermittelten Flächen getroffen.

Bezüglich des ehemaligen Wohnhauses wird von einer künftigen Nutzung als Zweifamilienwohnhaus oder als Doppelhaus ausgegangen. Für den ehemaligen Gasthof mit dem Saalbereich und dem Seitenflügel wird eine Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohnungen unterstellt.

Um den Verkehrswert zu erhalten, wird in der nachfolgenden Wertermittlung zunächst der Wert nach einem Umbau und einer umfassenden Sanierung der Gebäude ermittelt, von dem dann die geschätzten Kosten der abgezogen werden.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

„Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadrat-meter Grundstücksfläche.“²⁵

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

Dem hier zu bewertenden Gesamtgrundstück wird der Entwicklungszustand von baureifem Land im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 beigemessen. Gemäß der Bodenrichtwertkarte²⁶ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt beträgt der Bodenrichtwert für ortsüblich erschlossene Grundstücke zum Stichtag 01. Januar 2024 in Plötzkau in der Lage des zu bewertenden Objektes

12,00 €/m²

Grundstücke in der Bodenrichtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften aus:

Entwicklungsstand:	B	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	MI	Mischgebiet
Bauweise:	o	offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	II	2-geschossige Bebauung
Angaben zum Richtwertgrundstück:	500	Grundstücksfläche

Das Bewertungsobjekt unterscheidet sich vom Richtwertgrundstück bezüglich seiner Grundstücksfläche.

²⁴ ImmoWertV, 2021, § 40 Abs. 1 und 2

²⁵ Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken 2006, Seite 36

²⁶ siehe Anlage 4

Da das zu bewertende Grundstück mehrseitig an eine öffentliche Straße grenzt, kann diese Lage als Nachteil angesehen werden, da gegenüber einem Reihengrundstück mit höherem Aufwand bzw. höheren Kosten u.a. durch Straßenreinigungsgebühren oder Winterdienst gerechnet werden muss. Allerdings besteht im Bewertungsfall durch die Insellage auch die Möglichkeit, mehrere Zugänge und Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück zu schaffen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich die Vor- und Nachteile der „Insellage“ aufheben und keine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich ist.

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

$$1.262 \text{ m}^2 \times 12,- \text{ €/m}^2 = \mathbf{15.144,00 \text{ €}.}$$

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

Der Bodenertragsanteil wird mittels des Liegenschaftszinssatzes, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

4.4.2 Mietfläche und marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Gebäude befinden sich derzeit in einem nicht bewohn- oder vermietbaren Zustand und waren zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits seit langer Zeit ungenutzt.

Für die Bewertung lagen keine Grundrisse zum Objekt vor. Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes nach Fertigstellung wurde daher überschlägig mittels Umrechnungsfaktoren aus der Brutto-Grundfläche ermittelt (vgl. Punkt 3.6). Für die nachfolgende Wertermittlung wird von einer künftigen Wohn-/Nutzfläche des Zweifamilienwohnhauses von **270 m²** ausgegangen und für das künftige Mehrfamilienwohnhaus von einer Wohn-/Nutzfläche von **580 m²**.

Auf Grund der ermittelten Wohnfläche wird angenommen, dass in dem Mehrfamilienwohnhaus künftig acht sich abgeschlossene Wohnungen entstehen könnten.

Des Weiteren wird unterstellt, dass im Bereich des Innenhofes 5 Stellplätze für die Mieter geschaffen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Wohnungsgröße ist bei diesen Erhebungen nicht berücksichtigt worden.

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

²⁷ ImmoWertV, § 18, Abs. 2

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

In Würdigung der vorgenannten Mietwerte und unter Berücksichtigung der Lage, der unterstellten Ausstattung und Wohnfläche sowie der konjunkturellen Situation auf dem Grundstücksmarkt halte ich für die Wohnungen des Bewertungsobjektes nach einer umfassenden Sanierung eine Nettokaltmiete **7,00 €/m²** Wohnfläche für marktüblich erzielbar.

Für die angenommenen Stellplätze wird eine monatliche Miete von jeweils **20,- €** pro Stellplatz unterstellt.

4.4.3 Bewirtschaftungskosten

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

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

Instandhaltungskosten:	Die Instandhaltungskosten werden mit 14,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Das sind bei insgesamt 850 m² insgesamt rd. 11.900,- € pro Jahr . Für die Stellplätze werden zusätzlich 100,00 € pro Jahr berücksichtigt.
Verwaltungskosten:	Im vorliegenden Fall werden Verwaltungskosten von 359,- € pro Jahr und Wohnung in Ansatz gebracht. Für die Stellplätze werden jeweils 40,00 € pro Jahr berücksichtigt.
Mietausfallwagnis:	Das Mietausfallwagnis wird für das Objekt mit 2 % des Rohertrages angesetzt.

4.4.4 Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Die ImmoWertV 2021 empfiehlt für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren**. Diese Gesamtnutzungsdauer wird für das zu bewertende Wohnhaus in Ansatz gebracht.

Für das künftige Mehrfamilienwohnhaus wird entsprechend den Orientierungswerten der ImmoWertV 2021 ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zu Grunde gelegt.

4.4.5 Restnutzungsdauer

„Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.“²⁹

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

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

²⁹ WertR 2006 3.5.6.2

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei einer Modernisierungspunktzahl von 18 ergeben sich folgende Faktoren:

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

Die Gesamtnutzungsdauer der vorhandenen Gebäude von 80 Jahren wird durch das tatsächliche Alter der Gebäude deutlich überschritten. Daher ist für die Ermittlung der Restnutzungsdauer das Alter der Gebäude mit jeweils **80 Jahren** entsprechend der Gesamtnutzungsdauer zu Grunde zu legen.

Nach der zuvor genannten Formel berechnet sich die Restnutzungsdauer für die zu bewertenden Gebäude wie folgt:

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

Aus der vorstehenden Berechnung ergibt sich, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, eine Restnutzungsdauer für die aufstehenden Gebäude nach einer umfassenden Sanierung von rd. **56 Jahren**.

4.4.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.³⁰ Er ist neben dem Mietertrag die Einflussgröße mit dem höchsten Gewicht. Aus den Kaufpreisen von Immobilien lassen sich durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens iterativ die durchschnittlichen, marktüblichen Zinsfüße ableiten. Eine Aufgabe, die in vielen Regionen die Gutachterausschüsse erfüllen.

Auf der Internetseite des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt sind Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % in Dorflagen angegeben.

Dazu wurden vom Gutachterausschuss 35 Kauffällen von Mehrfamilienwohnhäusern aus den Dörfern des Landes Sachsen-Anhalt für die Auswertung herangezogen. Die Auswertung hat einen mittleren Liegenschaftszinssatz (Median) von 5,5 % ergeben. Die Objekte hatten eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren, eine Wohn-/ Nutzfläche von durchschnittlich 362 m² und es wurde eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,86 €/m² Wohnfläche erzielt.³¹

³⁰ ImmoWertV 2021, § 21, Abs. 2

³¹ www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/datei/anzeigen/id/482187,501/liegenschaftszinss_tze_rohertragsfaktoren_landkreise.pdf

Weitere Angaben zu Liegenschaftszinssätzen finden sich in der Fachliteratur, wo für Mietwohnobjekte bzw. Mehrfamilienwohnhäuser folgende Liegenschaftszinssätze recherchiert wurden:

Quellen	Liegenschafts- zinssatz
Veröffentlichung des IVD (Stand Januar 2025)	2,5 bis 5,5 %
Kleiber ³²	3,5 bis 5,0 %
Sommer/Piehler in Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Seite 5/261	4,0 bis 5,0 %
Vogels in Grundstücks- und Gebäudewertermittlung marktgerecht, Seite 164	5,0 %

In Auswertung der genannten Quellen sowie unter Berücksichtigung der Anzahl der künftigen Wohnungen, der Restnutzungsdauer, der Lage, der objektbezogenen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes und der aktuellen Marktsituation lege ich der Ertragswertberechnung einen Zinsfuß von **5,5 %** zugrunde.

³² Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1674, Abb. 17

4.4.7 Ertragswertberechnung

Bezeichnungen		Eingaben	Berechnungen
Bodenwert (BW) [€]			15.144,00
Flächenart	Größe [m²]/Stk.	Miete [€/m²]	Miete [€]
Wohnungen	850,00	7,00	5.950,00
Stellplätze	5	20,00	100,00
Summe Wohn-/Nutzflächen [m²]	850,00		
Rohrertrag monatlich [€]			6.050,00
Rohrertrag jährlich [€]			72.600,00
Anzahl der Wohnungen	10		
Anzahl der Gewerbeeinheiten	-		
Bewirtschaftungskosten (BWK)		€ - gesamt	
a) Verwaltungskosten [€]			
Wohnungen	359,00	3.590,-	
Stellplätze	40,00	200,-	
b) Instandhaltungskosten [€/m² Wfl.]			
Wohnungen	14,00	11.900,-	
Stellplätze	100,00	500,-	
c) Mietausfallwagnis [%]			
Wohnungen	2,0%	1.452,-	
Stellplätze	2,0%	24,-	
d) Betriebskosten [%]	-	-	
BWK gesamt			17.666,00
BWK in %, berechnet aus Kalkul.			24,00
Reinertrag [€]			54.934,00
Liegenschaftszinssatz (LZS) [%]	5,50		
Bodenwertverzinsung [€]			832,92
Reinertragsanteil der Gebäude [€]			54.101,08
Restnutzungsdauer [Jahre]	56		
Barwertfaktor		17,28	
Gebäudeertragswert [€]			934.867,00
Bodenwert [€]			15.144,00
vorläufiger Ertragswert [€]			950.011,00

4.4.8 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale

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

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

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

Für das zu bewertende Objekt wird auf Grund des vorgefundenen Zustandes und des bestehenden Denkmalschutzes in Anlehnung an die zuvor genannten Werte ein Aufwand für die Komplettsanierung der vorhandenen Gebäude von **2.500,- €/m² Wohn-/ Nutzfläche** angenommen. Damit ergeben sich bei einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 850 m² Kosten von **2.125.000,- €**.

4.4.9 Ertragswert des Bewertungsobjektes

Vorläufiger Ertragswert	950.011,00 €
Besondere objektspezifische Merkmale geschätzte Sanierungskosten der Gebäude	– 2.125.000,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes	negativ

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

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Vorbemerkungen

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

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

4.5.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Die Brutto-Grundfläche des ehemaligen Wohnhauses wurde unter Punkt 3.6 mit rd. **574 m²** ermittelt und die Brutto-Grundfläche des ehemaligen Gasthofs mit Saal und Seitenflügel mit rd. **872 m²**.

4.5.3 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

4.5.3.1 Normalherstellungskosten für das Wohnhaus

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

Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität eines Gebäudes. Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern werden diese in 5 Standardstufen unterteilt, für Mehrfamilienwohnhäuser sind 3 Standardstufen angegeben. In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden die Merkmale der Standardstufen für verschiedene Gebäudearten angegeben und in Tabellenform näher beschrieben.

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

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienwohnhäuser	1.32	620	690	790	955	1.190
Doppel- und Reihenendhäuser	2.32	580	645	745	895	1.120
Reihenmittelhäuser	3.32	545	605	695	840	1.050

Für Mehrfamilienwohnhäuser werden nachfolgende Normalherstellungskosten inklusive Baunebenkosten in der NHK 2010 angegeben:

		Standardstufe		
		3	4	5
Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen	4.1	825	985	1.190
Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohnungen	4.2	765	915	1.105
Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohnungen	4.3	755	900	1.090

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

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

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

Wie bereits ausgeführt, stehen die zu bewertenden Gebäude derzeit leer und befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem nicht bewohn- bzw. vermietbaren Zustand. Daher wird davon ausgegangen, dass die Gebäude zunächst saniert und modernisiert werden müssen, um sie dann bewohnen oder vermieten zu können.

Für das ehemalige Wohnhaus, für welches eine künftige Nutzung als Zweifamilienwohnhaus unterstellt wird, wird im Sinne der Sachwert-Richtlinie folgende Einstufung nach Fertigstellung vorgenommen:

	Wägungs- anteil in %	Standardstufe					Anteil am Kostenkenn- wert in €/m ²	Anteil an der Stan- dardstufe
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23				1		191	0,92
Dach	15			0,5	0,5		115	0,53
Fenster/Türen	11			0,2	0,8		88	0,42
Innenwände/Türen	11			1			77	0,33
Decken/Treppen	11			1			77	0,33
Fußböden	5			1			35	0,15
Sanitär	9				1		75	0,36
Heizung	9				1		75	0,36
sonstige techn. Ausstattung	6				1		50	0,24
	100							
Kostenkennwert (gewogene Summe)		620	690	790	955	1.190	782	3,63

Die Normalherstellungskosten für das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus werden nach einer unterstellten Sanierung mit **782,- €/m² BGF** in Ansatz gebracht.

Für das Gebäude des ehemaligen Gasthofs wird nach dem Umbau zum Mehrfamilienwohnhaus im Sinne der ImmoWertV 2021 folgende Einordnung vorgenommen:

	Wägungs- anteil in %	Standardstufe					Anteil am Kostenkenn- wert in €/m ²	Anteil an der Stan- dardstufe
		1	2	3	4	5		
Außenwände	23			0,5	0,5		210	0,92
Dach	15			1			115	0,45
Fenster/Türen	11			0,4	0,6		94	0,40
Innenwände/Türen	11			1			84	0,33
Decken/Treppen	11			1			84	0,33
Fußböden	5			1			38	0,15
Sanitär	9			1			69	0,27
Heizung	9			1			69	0,27
sonstige techn. Ausstattung	6			1			46	0,18
	100							
Kostenkennwert (gewogene Summe)				765	915	1.105	809	3,30

Mit der Einordnung des Gebäudes des ehemaligen Gasthofs in das System der Gebäudestandards und der Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Bewertungsfall Normalherstellungskosten bei einer Umnutzung zum Mehrfamilienwohnhaus nach umfassender Sanierung in Höhe von **809,- €/m²**.

4.5.3.2 Korrekturen und Anpassungen

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

- Die in der Sachwert-Richtlinie angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf die Herstellungskosten im Jahr 2010. Der Wertermittlungstichtag liegt jedoch im Jahr 2025. Deshalb ist eine Kostenkorrektur auf Grund der Baupreisentwicklung notwendig. Diese erfolgt mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex für Wohngebäude (Basis =2010). Er beträgt zum Stichtag **189,6** (III. Quartal 2025; Basis 2010).
- Für die Gebäudeart (freistehendes Zweifamilienwohnhaus) ist eine Kostenkorrektur mittels eines Korrekturfaktors von 1,05 gemäß Sachwert-Richtlinie vorgesehen.
- Bezüglich des künftigen Mehrfamilienhauses ist auf Grund der Gebäudeart eine Kostenkorrektur bezüglich Wohnungsgröße und Grundrissart notwendig. Auf Grund der Wohnungsgröße ergibt sich ein durchschnittlicher Korrekturfaktor von **0,96**. Der Korrekturfaktor für die Grundrissart ergibt sich mit **1,0**.

4.5.4 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer der Gebäude wurde unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades nach einer unterstellten, umfassenden Sanierung zum Wertermittlungstichtag mit **56 Jahren** ermittelt (vgl. Punkt 4.4.5).

4.5.5 Wertminderung wegen Alters

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

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

4.5.6 Außenanlagen

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 1 bis 8 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfasst sind. Es erfolgt ein pauschaler Ansatz für die Außenanlagen von **3 %**.

4.5.7 Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 2010

4.5.7.1 Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnungen		Eingaben	Berechnungen
Wohnfläche (Wfl.) [m²]		rd. 270	
Brutto - Grundfläche [m²]		574,00	
Preis NHK 2010 zum Stichtag [€/m²]		1.556,81	
Normalherstellungswert (NHW) [€]			893.608,94
Restnutzungsdauer [Jahre]		56	
übliche Gesamtnutzungsdauer [Jahre]		80	
Wertminderung wegen Alters [%]		30,00	
Wertminderung wegen Alters [€]			268.082,68
NHW nach Alterswertminderung [€]			625.526,26
Gebäudesachwert [€]			625.526,00
Normalherstellungskosten		Wert	
NHK 2010		782,000	
Korrekturfaktor Gebäudeart		1,050	
Baupreisindex (III. Quartal 2025) (Basis 2010=100)		189,600	
		1.556,810	

4.5.7.2 Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnungen		Eingaben	Berechnungen
Wohnfläche (Wfl.) [m²]		rd. 580	
Brutto - Grundfläche [m²]		872,00	
Preis NHK 2010 zum Stichtag [€/m²]		1.472,51	
Normalherstellungswert (NHW) [€]			1.284.028,72
Restnutzungsdauer [Jahre]		56	
übliche Gesamtnutzungsdauer [Jahre]		80	
Wertminderung wegen Alters [%]		30,00	
Wertminderung wegen Alters [€]			385.208,62
NHW nach Alterswertminderung [€]			898.820,10
Gebäudesachwert [€]			898.820,00
Normalherstellungskosten	Wert		
NHK 2010	809,000		
Korrekturfaktor Grundrissart	1,000		
Korrekturfaktor Wohnfläche	0,960		
Baupreisindex (III. Quartal 2025) (Basis 2010=100)	189,600		
	1.472,510		

4.5.7.3 Zusammenstellung der Sachwerte

Gebäudesachwert des Zweifamilienhauses (inkl. Baunebenkosten)	625.526,00 €
Gebäudesachwert des Mehrfamilienhauses (inkl. Baunebenkosten)	+ 898.820,00 €
Gebäudesachwert gesamt	= 1.524.346,00 €
Außenanlagen (pauschal 3 %)	+ 45.730,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.570.076,00 €
Bodenwert	+ 15.144,00 €
Vorläufiger Sachwert	= 1.585.220,00 €

4.5.8 Marktanpassung

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

Der herstellungskostenorientierte, vorläufige Sachwert ist grundsätzlich auch bei Renditeobjekten an die im Markt erzielbaren Kaufpreise anzupassen. Auf Grund der Verschiedenartigkeit von Renditeimmobilien, werden in der Regel keine belastbaren Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht bzw. ausgewertet. Der Sachwert wird daher im Bewertungsfall unangepasst ausgewiesen.

Der für das zu bewertende Objekt vorläufig ermittelte Sachwert liegt erwartungsgemäß über dem vorläufigen Ertragswert. Die für das Bewertungsobjekt erforderliche Marktanpassung würde, vor Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, bei **rd. -40 %** liegen und damit im Rahmen der für die Objektart Mehrfamilienwohnhäuser und das ursprüngliche Baujahr üblichen Größenordnung.

4.5.9 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale

Wie bei der Ertragswertermittlung müssen auch bei der Sachwertberechnung die überschlägig geschätzten Kosten für die Sanierung der Gebäude wertmindernd berücksichtigt werden.

Die Sanierungskosten für die vorhandenen Gebäude wurden auf Grund des vorgefundenen Zustandes und des bestehenden Denkmalschutzes überschlägig auf **2.125.000,- €** geschätzt (vgl. Punkt 4.4.8).

4.5.10 Sachwert des Bewertungsobjektes

Marktangepasster Sachwert des Bewertungsobjektes	1.585.220,00 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
geschätzte Sanierungskosten der Gebäude	– 2.125.000,00 €
Sachwert des Bewertungsobjektes	negativ

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

4.6 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes

a) *welche Mieter und Pächter vorhanden sind*

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und einem ehemaligen Gasthof mit Saal und Seitenflügel bebautes Grundstück. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude seit mehr als 30 Jahren ungenutzt. Das Objekt befindet sich derzeit in einem nicht bewohnbaren Zustand.

Mieter oder Pächter waren nicht vorhanden.

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

Ein Gewerbebetrieb wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht geführt.

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

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

d) *ob Verdacht auf Hausschwamm besteht*

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

e) *ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen*

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

f) *ob Baulasten vorhanden sind*

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

g) *ob ein Energieausweis vorliegt*

Für die Bewertung hat kein Energieausweis vorgelegen.

h) *ob eine Gebäudeversicherung besteht*

Ob für das Bewertungsobjekt eine Gebäudeversicherung besteht ist nicht bekannt.

4.7 Verkehrswert

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

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

Grundbuch von Plötzkau, Blatt 1339	lfd. Nr. 2
Gemarkung:	Plötzkau
Flur:	21
Flurstück:	96
Fläche:	1.262 m ²
Lage:	Fährstraße 9 in Plötzkau OT Großwirschleben
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche
durch Liegenschaftszinssatz marktorientierter Ertragswert	negativ
Marktangepasster Sachwert	negativ

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

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

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

Das Bewertungsobjekt konnte nur von der Straße aus besichtigt werden. Grundrisse zu den Gebäuden haben nicht vorgelegen. Auf Grund der überschlägig ermittelten Wohn-/Nutzfläche und des bestehenden Denkmalschutzes wurde für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass eine Nutzung als Wohnobjekt mit mehreren Wohnungen am wahrscheinlichsten ist.

Die auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Gebäude befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem schlechten baulichen Zustand. Da es bei dem Objekt um ein Baudenkmal handelt, wurden der Ertragswert sowie der Sachwert zunächst unter der Annahme einer umfassenden Sanierung ermittelt. Dem wurde der geschätzte Kostenaufwand für die umfassende Sanierung gegenübergestellt.

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

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

In Würdigung aller wertrelevanten Faktoren und Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert (ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen) des Bewertungsobjektes **Fährstraße 9 in 06425 Plötzkau OT Großwirschleben**, Gemarkung Plötzkau, Flur 21, Flurstück 96 zum Bewertungsstichtag **24. Oktober 2025** auf symbolische

rd. 1,00 €

in Worten:

Ein Euro

Bernburg (Saale), 16. Januar 2026

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

Simone Dürschke

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

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

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

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

Literaturverzeichnis

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

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

Anlagenverzeichnis

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

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

Anlage 1: Auszug aus der Topographischen Karte

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

Anlage 2: Kartenausschnitt Ortslage

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 7: Auskunft aus dem Altlastenkataster

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

Anlage 8: Fotodokumentation



Bild 1: Ansicht des ehemaligen Gasthof von der Straße „Saalweg“ aus



Bild 2: Ansicht der Fährstraße südlich vom Bewertungsobjekt –
Blick in Richtung Südost



Bild 3: Ansicht der Straße „Saalweg“ westlich vom Bewertungsobjekt –
Blick in Richtung Norden



Bild 4: Ansicht der Kreuzung von Fährstraße und Saalweg –
Blick in Richtung Nordosten



Bild 5: Blick auf das Bewertungsobjekt von der östlich verlaufenden Straße aus



Bild 6: Giebelansicht des ehemaligen Gasthof (Saalbereich)



Bild 7: Vorderansicht des ehemaligen Gasthofs (Saalbereich)



Bild 8: Detailansicht an der straßenseitigen Fassade des ehemaligen Gasthofs (Saalbereich)



Bild 9: Blick in den ehemaligen Saalbereich



Bild 10: Vorderansicht des ehemaligen Gasthof und Seitenflügel



Bild 11: Detailansicht an der straßenseitigen Fassade des ehemaligen Gasthofs im Bereich des Seitenflügels



Bild 12: Blick auf das Dach des ehemaligen Gasthofs



Bild 13: Ansicht der straßenseitige Fassade des ehemaligen Wohnhauses



Bild 14: Ansicht des östlichen Giebels mit Anbau des ehemaligen Wohnhauses



Bild 15: Blick in den Innenhof des Grundstücks